

1 de abril de 2020

ARGENTINA COVID-19**SE CONGELAN LOS ALQUILERES HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE**

Mediante el Decretos de Necesidad y Urgencia 320 del 29 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional dispuso diversas medidas relacionadas al alquiler de inmuebles *“con el objeto de contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda”*.

Se aplican a los siguientes **inmuebles**:

- Los destinados a vivienda única urbana o rural;
- Habitaciones destinadas a vivienda familiar en pensiones, hoteles u otros similares;
- Los destinados a actividades culturales o comunitarias;
- Los rurales destinados a pequeñas producciones familiares y agropecuarias;
- Los alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria;
- Los alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión;
- Los alquilados por las MiPyMES destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; y
- Los alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas;

las siguientes **medidas** excepcionales y de emergencia:

- Suspensión de las ejecuciones de desalojos por falta de pago en todo el territorio nacional hasta el 30 de septiembre de 2020;
- Prórroga hasta el 30 de septiembre de 2020 de los contratos de locación cuyo vencimiento sea a partir del 20 de marzo de 2020 y la tenencia del inmueble se encuentre todavía en poder de la locataria. La locataria podrá optar también mantener la fecha de vencimiento original o prorrogar el plazo por un término menor. El ejercicio de cualquiera de las opciones deberá ser notificado en forma fehaciente a la locadora con una antelación mínima de quince días. La prórroga implicará la continuidad también de las obligaciones del fiador.
- Congelamiento del precio de alquileres hasta el 30 de septiembre de 2020, debiendo ser abonado mientras tanto el precio de locación correspondiente al mes de marzo del corriente año.
- Las deudas por la diferencia de precio resultantes entre el monto pactado contractualmente y el monto congelado deberán ser abonadas por la locataria en cuotas (como mínimo 3 y como máximo 6) mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas en octubre 2020. No se aplicarán intereses moratorios, compensatorios ni punitivos ni ninguna otra forma de penalidad prevista contractualmente.
- Las deudas por falta de pago de alquileres generadas entre el 30 de marzo y el 30 de septiembre de 2020 deberán ser abonadas en cuotas (como mínimo 3 y como

máximo 6) mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento de la primera de ellas en octubre 2020. Solamente podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días del Banco de la Nación Argentina.

Queda **excluidos** de las medidas mencionadas aquellos locadores que acrediten que ellos o su grupo familiar primario y conviviente dependen del alquiler para cubrir sus necesidades básicas.

* * *

Para más información sobre este tema, comuníquese con Mariela del Carmen Caparrós (mcaparros@wsclegal.com) o André Toni (atoni@wsclegal.com).

Este artículo se basa en información de dominio público y es de carácter puramente informativo. No tiene como finalidad proporcionar asesoramiento legal ni un análisis exhaustivo de las cuestiones que menciona.