

Estimados Clientes:

Les informamos que el P.E.N. mediante el dictado del D.N.U. 66/2021 vigente a partir del 30/1/2021 (B.O. 30/1/2021) ha dispuesto:

- LA SUSPENSIÓN DE DESALOJOS -
-
- LA PRÓRROGA DE CONTRATOS DE LOCACIÓN -
-
- EL CONGELAMIENTO DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES -

SUSPENSIÓN DE DESALOJOS

✓ Se prorroga **HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021** la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de los siguientes inmuebles:

LKEC ::

1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.

2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.

3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.

4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.

5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.

7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y



Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

✓ Siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere.

✓ Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

✓ Hasta el día 31 de marzo de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos

PRÓRROGA DE CONTRATOS

✓ Se prorroga **HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021** el plazo de vigencia de los contratos de locación de los inmuebles antes individualizados, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo de 2020 y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere; y para los contratos cuyo vencimiento opere antes del 31 de marzo de 2021.

✓ La referida prórroga también regirá para los contratos alcanzados por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.

✓ La parte locataria podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo. El ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente que deberá ser, por lo menos, de QUINCE (15) días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible.

✓ En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES

✓ Se prorroga **HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021** el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles antes individualizados.

✓ Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo de 2020.

✓ La misma norma regirá para la cuota mensual que deba abonar la parte locataria cuando las partes hayan acordado un precio total del contrato.

✓ Las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se regirán conforme lo acordado por las partes.

SUBSISTENCIA DE FIANZA

✓ Se prorroga **HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021** el plazo previsto en el artículo 5° del Decreto N° 320/20 (prorrogado por el Decreto N° 766/20) que prevé que no resultarán de aplicación, hasta el 31 de marzo de 2021 o hasta que venza la prórroga opcional por un término menor, el artículo 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación ni las causales de

extinción previstas en los incisos b) y d) del artículo 1596 del Código Civil y Comercial de la Nación.

DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO

✓ Se prorroga **HASTA EL MES DE ABRIL DE 2021** el plazo establecido para el mes de octubre de 2020 en el artículo 6° del Decreto N° 320/20 (prorrogado hasta el mes de febrero de 2021 por el Decreto N° 766/20) que preveía que la diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del congelamiento, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de abril del corriente año, y junto con este. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. Este procedimiento para el pago en cuotas de las diferencias resultantes será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato.

✓ No podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación.

✓ Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la aquí establecida.

DEUDAS POR FALTA DE PAGO

✓ Se prorroga **HASTA EL 31 DE MARZO DE 2021** el plazo previsto en el artículo 7° del Decreto N° 320/20 (prorrogado por el Decreto N° 766/20) que preveía que las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del Decreto 320/2020 (*o sea, desde el 29 de marzo de 2020*), **originadas por diferencia de precio y por falta de pago, pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o pagos parciales**, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo

DOCE (12), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de abril del 2021.

✓ Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina. No podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación.

✓ Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo.

✓ Durante el período previsto en el primer párrafo del presente artículo no será de aplicación el inciso c) del artículo 1219 del Código Civil y Comercial de la Nación.

MEDIACIÓN PREVIA Y OBLIGATORIA

✓ Se suspende **HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**, la aplicación optativa de la aplicación del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria, para los procesos de ejecución y desalojos regulados en este decreto.

✓ Invítase a las provincias y a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, con el fin de finiquitar las controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto, a través de la aplicación del criterio de esfuerzo compartido entre las partes, de conformidad con las normas que al efecto establezcan las jurisdicciones.

✓ El MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 21 de la Ley N° 27.551, dictará las normas atinentes a la implementación de los

LKEC ::
LAS HERAS, KELLY, EIDELSTEIN & CARRERAS
ABOGADOS

procesos de mediación gratuita y/o a bajo costo, en el ámbito de su competencia”.

✓ Instrúyese al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT para que, en forma coordinada con los Entes Ejecutores de los proyectos de viviendas construidas con aportes del Estado Nacional, destine un cupo de las mismas para ser transferidas en propiedad a grupos familiares que resulten locatarios de inmuebles destinados a vivienda única, familiar, habitual y permanente.

VIGENCIA

✓ La presente medida entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

L K E C ::