

INFORME

Asunto: COVID-19 – Ley aplicable al sector inmobiliario
Fecha: 30 de marzo de 2020

I. INTRODUCCION

En virtud del brote de coronavirus y en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, en la Argentina se han sancionada una variada cantidad de normas tan solo en los últimos días. Por tal motivo, el presente informe tiene como finalidad ofrecer un breve análisis de la normativa vigente que resulta relevante y aplicable al mercado de bienes raíces.

II. ANALISIS NORMATIVO

2.1. [Decreto 297/2020](#)

En primer lugar, consideramos oportuno mencionar que el Decreto 297/20 ha dispuesto el aislamiento social, preventivo y obligatorio hasta el 31 de marzo de 2020, plazo que puede ser prorrogado por el tiempo que se considere necesario. Dicho plazo ha sido prorrogado hasta el lunes 13 de abril de 2020.

2.2. [Decreto 320/2020](#) - Alquileres

El Decreto 320/2020 establece la prórroga de los contratos de locación, el congelamiento de los precios de los alquileres y la suspensión de los desalojos, en todos los casos hasta el 30 de septiembre de 2020. El Decreto es de orden público, es decir que su cumplimiento es exigible a la parte que intente no cumplirlo, y cualquier pacto en contrario no es exigible jurídicamente.

Contratos alcanzados

La medida alcanza a los inmuebles destinados a vivienda rural o urbana, los inmuebles alquilados por profesionales para la prestación de servicios, los inmuebles alquilados por MiPyMES con destino comercial y los inmuebles alquilados con destino comunitario y/o cultural.

Asimismo, el Decreto establece que quedan excluidos los contratos de locación en los cuales la parte locadora dependa de los ingresos del alquiler para cubrir sus necesidades básicas, lo que deberá ser debidamente acreditado. Asimismo, quedan excluido los contratos de locación temporaria.

Prórroga de contratos

El Decreto establece la prórroga en la vigencia de los contratos de locación cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo de 2020, y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria; y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de 2020.

La parte locataria podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactada por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al 30 de septiembre de 2020. El ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora, 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

Hasta el 30 de septiembre de 2020, se congela el valor del canon locativo. De esta forma, la parte locataria debe abonar el precio de la locación conforme lo abonado para el mes de marzo 2020. Sin embargo, las demás prestaciones de pago periódico se regirán conforme lo acordado por las partes.

La diferencia entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar en virtud del Decreto deberá ser abonada por la parte locataria en al menos 3 cuotas y como máximo 6 cuotas. Las cuotas deberán ser mensuales, iguales y consecutivas, comenzando a partir de octubre 2020, e inclusive aun cuando hubiere operado el efectivo vencimiento del contrato. La parte locadora no podrá aplicar

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.

Deudas por falta de pago

Las deudas por falta de pago (o pago parcial) generadas hasta el 30 de septiembre de 2020 no serán causal de resolución imputable al locatario. Dichas deudas deberán abonarse en al menos 3 cuotas y como máximo 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, comenzando a partir de octubre 2020, e inclusive aun cuando hubiere operado el efectivo vencimiento del contrato. Podrán aplicarse intereses compensatorios que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días BNA. No podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

Suspensión de desalojos

El Decreto suspende hasta el 30 de septiembre de 2020 la ejecución de las sentencias judiciales de desalojo, siempre y cuando el motivo del litigio haya sido por incumplimiento de pago del canon locativo y la locataria se encuentre en tenencia del inmueble.

La medida alcanza también a los desalojos ya ordenados que no se hubieran realizado aún. Asimismo, quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

Mediación prejudicial

La normativa aplicable a las mediaciones prejudiciales establece en el Art. 6 que las mediaciones por causales de ejecución y desalojo son optativas. El Decreto dispone la suspensión por un año de dicho artículo. Por lo tanto, las mediaciones prejudiciales por ejecución y/o desalojos son de carácter obligatorio hasta el 30 de marzo de 2021.

2.3. Decreto 319/2020 – Hipotecas

El Decreto 319/2020 establece el congelamiento del valor de las cuotas de los créditos hipotecarios, la suspensión de las ejecuciones y la prórroga de inscripciones registrales, en todos los casos hasta el 30 de septiembre de 2020. El Decreto es de orden público.

Congelamiento del valor de las cuotas

El Decreto establece que, hasta el 30 de septiembre de 2020, la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única, y que se encuentran ocupados con tal fin por el deudor, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente al mes de marzo de 2020. La misma medida es aplicable a las cuotas mensuales de los créditos prendarios actualizados por UVA.

La diferencia entre la suma acordada en el contrato y lo que efectivamente corresponda abonar por el congelamiento podrá abonarse en al menos 3 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, comenzando en el mes de octubre 2020. En ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitivos ni otras penalidades previstas en el contrato.

Deudas por falta de pago

Las deudas por falta de pago (o pago parcial) generadas hasta el 30 de septiembre de 2020 no serán causal de resolución del contrato. Dichas deudas deberán abonarse en al menos 3 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, comenzando a partir de octubre 2020. Podrán aplicarse intereses compensatorios que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días BNA. No podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

Suspensión de ejecuciones

El Decreto suspende hasta el 30 de septiembre de 2020 las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales aplicables al Decreto. La medida alcanza también a las ejecuciones ya ordenadas que no se hubieran realizado aún. Asimismo, quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de

sentencia respectivos. Igual medida y por el mismo plazo se aplicará a las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por UVA.

Prórroga de inscripciones registrales

El Decreto también establece la prórroga automática hasta el 30 de septiembre de 2020 de todas las inscripciones registrales de las garantías, y no impedirán la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito. Asimismo, queda suspendido el plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas y prendas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias y prendarias.

III. CONSIDERACIONES FINALES

Hemos incluido toda la normativa que consideramos relevante y que es de público conocimiento al momento de la confección del presente informe.

En breves palabras, se congela hasta el 30 de septiembre de 2020 el precio de los cánones locativos mensuales y el precio de las cuotas mensuales por créditos hipotecarios destinados a vivienda. Sin embargo, la diferencia que surja entre lo efectivamente abonado y lo acordado en el contrato deberá ser reintegrada -sin intereses- a partir de octubre 2020. Para el caso de los alquileres, también se establece los prórroga de los contratos hasta el 30 de septiembre de 2020 por exclusiva voluntad de la parte locataria. Las medidas suspenden las ejecuciones por falta de pago o pago parcial.

GH Abogados.