# “DERECHO DE EMERGENCIA”

## REVISIÓN NORMATIVA
## Efectos del DNU 320
## en los CONTRATOS DE LOCACIÓN

COLEGIO DE ABOGADOS DE GENERAL ROCA
VANESA RUIZ
vanesa@keesdabusruiz.com

# A) REVISION Y ENCUADRE GENERAL DE LA NORMATIVA DE EMERGENCIA

- **10/12/19** asunción de un **nuevo gobierno democrático**
- Convoca a sesiones extraordinarias a los efectos de elevar al Congreso de la Nación un paquete de leyes, a las que denominó “de reordenamiento de la economía”

- **23 Diciembre 2019**
- se publica en BO la **ley 27.541** de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública y el **28/12/19** el Decreto Reglamentario Número 99/19

http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/330000-334999/333564/nor

*Declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética , sanitaria y social*

*Delega en el Poder Ejecutivo nacional, las facultades comprendidas en la presente ley en los términos del artículo 76 de la Constitución Nacional, con arreglo a las bases de delegación establecidas en el artículo 2*

*Art 2: p/Crear condiciones sostenibilidad de la deuda pública, recuperación de la economía productiva, mejora de los indicadores reestructurar, reactivación ,* Procurar el suministro , *Impulsar la recuperación*

….**hasta el 31 de Diciembre de 2020….**

- **11 de marzo de 2020**

la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS), declaró el brote del nuevo coronavirus como **UNA PANDEMIA** ante el número de personas infectadas por COVID-19

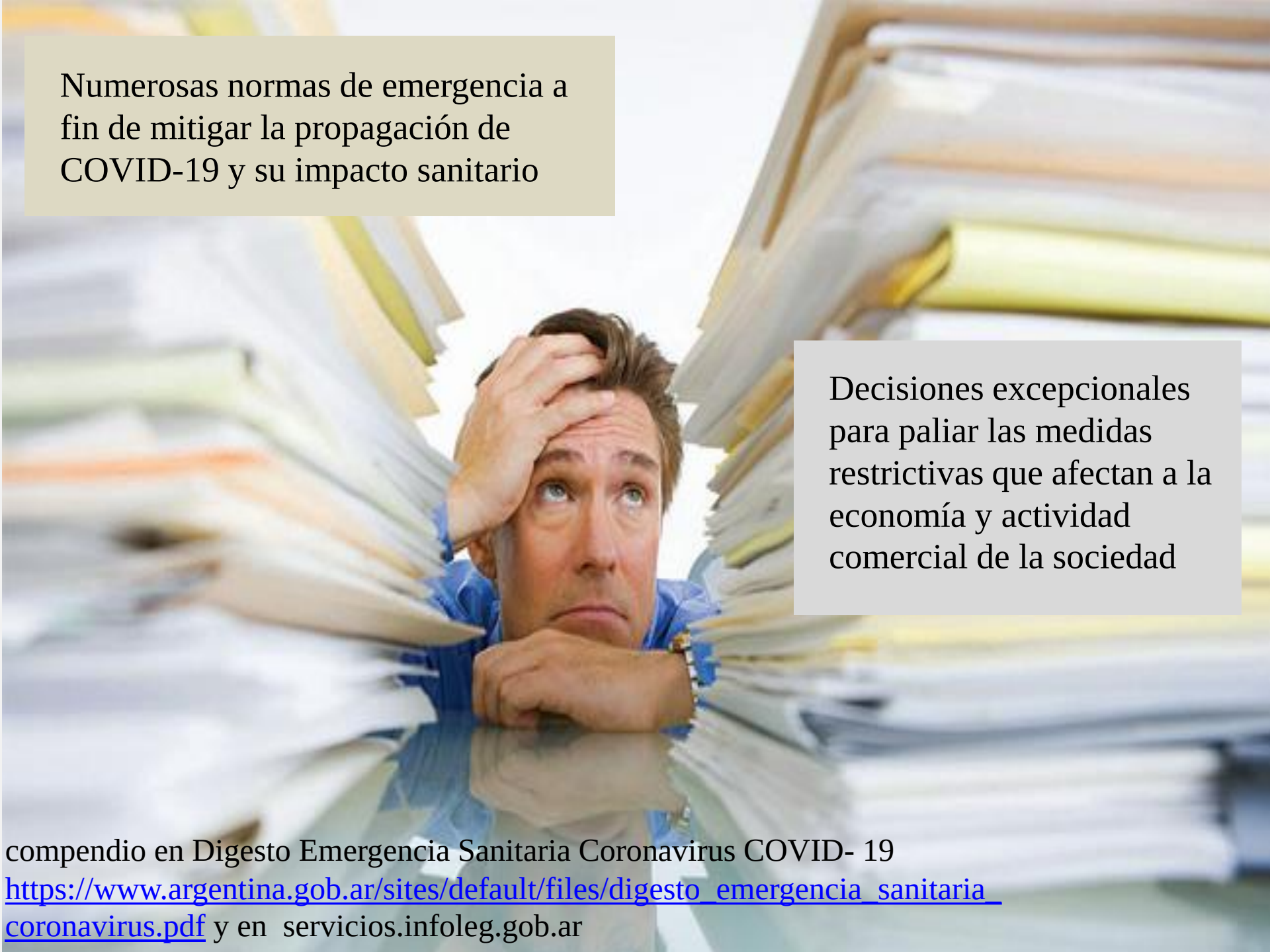
Decreto 260/2020

# EMERGENCIA SANITARIA
# Coronavirus (COVID-19)

- **12 de Marzo de 2020**

- amplia medidas a adoptar con relación al coronavirus COVID-19.
- amplió en el país la emergencia pública en Materia Sanitaria que estableciera por el plazo de un (1) año
- **Decreta el AISLAMIENTO OBLIGATORIO p/casos sospechosos, confirmados, contactos estrechos, arribados de zonas afectadas.**
- Implementa ACCIONES PREVENTIVAS: cierre de fronteras, suspensión de vuelos, durante 14 días
- MINISTERIO DE TRABAJO y EDUCACION establece nuevas condiciones de trabajo , licencias y escolaridad

***“El DECRETO 260 fue el puntapié inicial de una sucesión de normas diversas que implementan la decisión de gobierno de, mediante el aislamiento social, reducir o ralentizar la propagación del virus en nuestro país, y evitar el colapso del sistema sanitario con el penoso escalamiento de pérdidas de vidas y demás  daños humanos y materiales como en todas partes del planeta”***



Numerosas normas de emergencia a fin de mitigar la propagación de COVID-19 y su impacto sanitario

Decisiones excepcionales para paliar las medidas restrictivas que afectan a la economía y actividad comercial de la sociedad

compendio en Digesto Emergencia Sanitaria Coronavirus COVID- 19 https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/digesto_emergencia_sanitaria_coronavirus.pdf y en servicios.infoleg.gob.ar

# DECRETOS DE NECESIDAD Y URGENCIA

| | | |
|---|---|---|
| **16-mar** | **Decreto 274** | Prohibición de ingreso al territorio nacional, por un plazo de quince (15) dias corridos, de personas extranjeras (**Mod. DNU 331)** |
| **17-mar** | **Decreto 297** | **AISLAMIENTO SOCIAL PREVENTIVO Y OBLIGATORIO** desde el 20 **hasta el 31 de marzo** inclusive del corriente año (**Mod. DNU 325)** |
| **20-mar** | **Decreto 298** | **SUSPENSIÓN DE PLAZOS ADMINISTRATIVOS**–ley nacional de procedimientos administrativos n° 19.549 reglamento de procedimientos administrativos y otros procedimientos especiales (**Mod. DNU 327)** |
| **20-mar** | **Decreto 300** | Con màs resoluciones de AFIP se redujeron las alícuotas de contribuciones patronales, se extendieron planes de facilidades de pago de impuestos, como cuotas y tasas de interés aplicables, se suspendieron trabas de medidas cautelares a Micro, PyMes empleadores actividades de salud. tratamiento diferencial |
| **20-mar** | **Decreto 301** | Oxigenoterapia. permiso de exportación aparatos sus partes y accesorios |

| | | |
|---|---|---|
| **24-mar** | **Decreto309** | SUBSIDIO EXTRAORDINARIO EN EMERGENCIA SANITARIA otorgase un subsidio extraordinario por un monto máximo de pesos tres mil ($3.000) que se abonara por única vez abril a determinados beneficiarios |
| **24-mar** | **Decreto 310** | prestación monetaria no contributiva de carácter excepcional PESOS DIEZ MIL ($10.000) a personas afectadas destinada a compensar la pérdida o grave disminución de ingresos de personas |
| **25-mar** | **Decreto 311** | **ABSTENCIÓN DE CORTE DE SERVICIOS EN CASO DE MORA O FALTA DE PAGO prestadoras de los servicios de energía eléctrica, gas por redes y agua corriente, telefonía fija o móvil e Internet y TV por cable, por vínculo radioeléctrico o satelital,** no podrán disponer la suspensión o el corte de los respectivos servicios a los usuarios y las usuarias indicados en caso de mora o falta de pago de hasta TRES (3) facturas consecutivas o alternas, con vencimientos desde el 1° de marzo de 2020se mantendrán **por el plazo de CIENTO OCHENTA (180)** días corridos sistema de servicio prepago de telefonía brindar un servicio reducido que garantice la conectividad **hasta 30/04. Varias Pcias del pais han adherido (BsAs. Nqn. RN. Cordoba. Salta.Entre Rios.San Juan.Chubut.Chaco.Santa Fe…)** |

| | | |
|---|---|---|
| **25-mar** | **DECRETO 312** | **SUSPENDE CIERRE DE CUENTAS BANCARIAS suspende la aplicación de las multas previstas para el caso de rechazo de cheques y suspende el cierre de la cuenta e inhabilitación que impone el artículo 1° de la Ley N° 25.730 hasta el 30 de abril de 2020** |
| **27-mar** | **Decreto 313** | Amplía los alcances de la prohibición de ingreso al territorio nacional |
| **27-mar** | **Decreto 315** | Asignación estímulo a la efectiva prestación de servicios al personal de la salud el pago de una asignación estimulo a la efectiva prestación de servicios, de carácter no remunerativo pago de PESOS CINCO MIL $ 5.000 |

| | | |
|---|---|---|
| **28-mar** | **Decreto 316** | RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE DEUDAS. PLAZO LEY 27.541 – **PRÓRROGA** para acogerse a los beneficios hasta el 30/06 **para que las empresas, monotributistas y autónomos que hayan obtenido el Certificado Pyme puedan ingresar al perdón impositivo.** |
| **28-mar** | **Decreto 317** | Permiso de exportación para mercaderías para acceso insumos críticos |
| **28-mar** | **Decreto 318** | Personal de seguridad y de defensa. pago extraordinario suma fija no remunerativa no bonificable por única vez de pesos cinco mil ($ 5.000), a abonarse con los haberes del mes de abril de 2020s |
| **29-mar** | **Decreto 319** | **HIPOTECAS – CONGELAMIENTO DEL VALOR DE LAS CUOTAS** disponer que hasta el 30/09, la cuota mensual de todos los créditos hipotecarios sobre viviendas únicas y los prendarios actualizados por UVA, no podrá superar el monto a la cuota del mes de marzo. Prevee facilidades para el pago de la diferencia TRES (3) cuotas sin intereses desde Octubre (igual pero con intereses deuda por falta de pago)Suspenden, en todo el territorio nacional y hasta el 30/09 las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, Suspende los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). |

| | | |
|---|---|---|
| **29-mar** | **Decreto 320** | **ALQUILERES – SUSPENSIÓN DE DESALOJOS – PRÓRROGA DE CONTRATOS – CONGELAMIENTO DE PRECIOS** |
| **31-mar** | **Decreto 325** | Prórroga del DECRETO 297/2020 **AISLAMIENTO SOCIAL PREVENTIVO Y OBLIGATORIO** **hasta el 12 de abril de 2020** inclusive. |
| **31-mar** | **Decreto 326** | FONDO DE GARANTÍAS ARGENTINO Constituye un fondo de afectación especifica con aporte directo, la suma de PESOS TREINTA MIL MILLONES ($ 30.000.000.000). - DECNU-2020-326-APN-PTE - |
| **31-mar** | **Decreto 327** | **Prórroga del decreto** 298/2020 la **suspensión del curso de los plazos en procedimientos administrativos** **hasta el 12 de abril de 2020 inclusive** |
| **31-mar** | **Decreto 329** | **PROHIBICIÓN DESPIDOS**- Prohíben los despidos sin justa causa y por las causales de falta o disminución de trabajo y fuerza mayor **por el plazo de SESENTA (60) días** . Prohíbe las suspensiones por las causales de fuerza mayor o falta o disminución de trabajo por mismo plazo. Si se realizan quedan sin efecto. |

| | | |
|---|---|---|
| **01/04** | **Decreto 328** | Autoriza prorrogar las designaciones transitorias |
| **01/04** | **Decreto 330** | Prorroga repatriación hasta el 30 de abril de 2020 |
| **01/04** | **Decreto 331** | **Prorroga plazo del decreto 274/2020** de **prohibición de ingreso al territorio** nacional **hasta el dia 12 de abril de 2020, inclusive** |
| **01/04** | **Decreto 332** | Crea el PROGRAMA ASISTENCIA DE EMERGENCIA AL TRABAJO Y LA PRODUCCIÓN - Suspensión o reducción transitoria de contribuciones patronales . Asignación compensatoria al salario. Ampliación del REPRO. Refuerzo del Seguro de Desempleo.(**mod. El Decreto 347)** |
| **02/04** | **Decreto 333** | Crea un derecho de importación extrazona (d.i.e.) del cero por ciento (0 %) para las mercaderías comprendidas en las posiciones arancelarias consignadas en el anexo. |

| | | |
|---|---|---|
| **06-ABRIL** | **Decreto 346** | DEUDA PÚBLICA. DIFERIMIENTO DE PAGOS |
| **06-ABRIL** | **Decreto 347** | crea el COMITE DE EVALUACION Y MONITOREO DEL PROGRAMA DE ASISTENCIA DE EMERGENCIA AL TRABAJO Y LA PRODUCCION, que estará integrado por los titulares de los ministerios de desarrollo productivo, de economía y de trabajo, empleo y seguridad social, y de la administración federal de ingresos publicos. (**Mod. DNU 332/20**) |
| | | |
| | | |
| | | **…..** |

# DECRETOS DE NECESIDAD Y URGENCIA

**PODER EJECUTIVO**

- **Art.76 y 99 inciso 3º C.N.** admiten del ejercicio de facultades legislativas por parte del Poder Ejecutivo bajo condiciones de rigurosa excepcionalidad y con sujeción a exigencias formales.
- recaudos: (a)que haya “circunstancias excepcionales”; (b) que las mismas “hagan imposible” el proceso legislativo ordinario y (c) que la materia no sea tributaria, ni electoral ni de los partidos políticos
- Dictados por el presidente, en *acuerdo general de ministros*.
- el jefe de Gabinete debe dirigirse a la Comisión Bicameral Permanente del Congreso (integrado por 8 diputados y 8 senadores) en un plazo no mayor de 10 días.
- ***Artículo 100 C.N***.- debida consideración por parte del Poder Legislativo

**EN ESTE TIEMPO LOS DNU TIENEN PLENA VIGENCIA**

# DECRETOS DE NECESIDAD Y URGENCIA

sistema de frenos y contrapesos

**PODER LEGISLATIVO**

- **Ley N° 26.122**, regula el trámite y los alcances de la intervención del CONGRESO DE LA NACIÓN
- **COMISION BICAMERAL PERMANENTE**
- https://www.diputados.gov.ar/comisiones/especiales/cbtlegislativo/integrantes.html (integrantes)
- Competencia para pronunciarse respecto de la validez o invalidez y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara para su expreso tratamiento, en el plazo de DIEZ (10) días hábiles.
- debe pronunciarse expresamente sobre la adecuación del decreto a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado.
- las Cámaras deben pronuncien (no se fija plazo alguno) mediante sendas resoluciones, aceptación (se convierte en ley) o rechazo (lo deroga salvo dchos adquiridos)de la norma mediante el voto de la mayoría absoluta de los miembros presentes y debe ser expreso.

# DECRETOS DE NECESIDAD Y URGENCIA

sistema de frenos y contrapesos

**PODER JUDICIAL**

- Atribución del Poder Judicial Evaluar:

- la existencia misma de las situaciones de necesidad y urgencia habilitantes para el ejercicio de la potestad in examine,
- el trámite de dictado del decreto de necesidad y urgencia,
- y el contralor de la proporcionalidad o razonabilidad entre el fin perseguido y las medidas adoptadas.

- Verificar la compatibilidad entre los decretos dictados por el Poder Ejecutivo y la Constitución Nacional

- Puede expedirse sobre su constitucionalidad y/o convencionalidad en el caso concreto.

# DNU 320 - 29/03- y EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS DE LOCACION

El uso de la propiedad y la celebración de los contratos son normalmente asuntos de interés privado y no público.

La regla general es que ambos deben estar libres de la intrusión gubernativa.

Pero ni los derechos de propiedad ni los derechos contractuales son absolutos.

Por ello, el Estado puede ejercer sus poderes para promover el bienestar general, aunque con ello puedan verse afectados los contratos celebrados entre individuos.

# DNU 320 29/03

**DERECHOS DE LAS PARTES PROTEGIDOS CONSTITUCIONALMENTE**

**LOCADOR**

- Dcho. a la propiedad (artículo 17 de la CN) para quienes el precio de la locación pactada en sus contratos constituye un derecho que forma parte de su patrimonio.

**LOCATARIO**

- Dcho. a la vivienda digna de los locatarios y sus grupos familiares, (ART 14 bis CN) derechos que también son tutelados por tratados internacionales.

**PROTECCION DEL INTERES PÙBLICO**

# FINALIDAD DEL DECRETO

- **PROTECCIÓN DE LOS LOCATARIOS.** frente a la posición de merma de ingresos o sobreendeudamiento en que pueden haber quedado colocados, como consecuencia de las medidas de aislamiento general, dispuestas por el estado, y siendo circunstancias que no le son atribuibles, ven alteradas su propia situación económico financiera personal, los coloca en una posición de posibilidad de cumplimiento contractual diferente a la que tenían al momento de pactar, y que diligentemente hayan podido prever , con más énfasis en aquellos casos de destino de vivienda.

- **EVITAR EMPEORAR LA SITUACIÓN SOCIAL QUE GENERARÍAN ESTOS INCUMPLIMIENTOS, Y CONSIGUIENTES DESALOJOS**

- **EVITAR LA PROLIFERACIÓN DE INNUMERABLES CONFLICTOS JURISDICCIONALES**

- **PROTEGER EL INTERÉS PÚBLICO, EN PRESENCIA DE DESASTRES O GRAVES PERTURBACIONES DE CARÁCTER FÍSICO, ECONÓMICO O DE OTRA ÍNDOLE.**

# DNU 320 29/03

**MEDIDAS EXTRAORDINARIAS,** temporales y excepcionales, **respecto CONTRATOS DE LOCACION**

## 1 Congelamiento del precio

Hasta el 30/09/20 se abona el valor del alquiler de **MARZO 2020.**

*Ahora bien, ¿el locatario está obligado al pago de la diferencia?*

**SÍ, LA DIFERENCIA DEL PRECIO,** en caso de existir, **DEBE PAGARSE,** sin intereses, **A PARTIR DE OCTUBRE 2020 EN 3 A 6 CUOTAS,** aun con contrato vencido.

NO PUEDE EL LOCADOR obligar a pagarlo antes.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

2

**No se prodrán ejecutar desalojos** hasta el 30 de Septiembre 2020

## MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

- NO implica condonación de deuda, ni quita.
- NO hay congelamiento para las demás prestaciones de pago periódico asumidas (ejemplo: servicios, impuestos y expensas).
- Es una opción del locatario, puede también abonar el precio total pactado.

## EXCEPCIÓN AL CONGELAMIENTO

Que **LA PARTE LOCADORA** se encuentre en estado de vulnerabilidad, necesite el cobro del canon locativo para cubrir sus necesidades básicas o grupo familiar, debe probarlo, se propone inicio de mediación obligatoria, previa al proceso judicial.-

El locatario deberá abonar el precio sin congelamiento alguno

Debe primar en estos casos la buena fe contractual (art. 10 del ccycn)

No obstante, no puede demandar judicialmente para cobrar el canon, no puede desalojar, ni resolver el contrato POR FALTA DE PAGO.

# EL DECRETO ORDENA LA SUSPENSIÓN DE:

- ✓ La ejecución de las sentencias judiciales de desalojo en trámite, siempre que se haya iniciado por incumplimiento de pago y la tenencia de la locataria se encuentre en su poder, continuadoras o sucesores, o sublocatario si lo tuviere.
  - ✓ Alcanza la suspensión a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. (al 29/03) por lo que abarcaria a locatarios morosos por deudas anteriores a la entrada en vigencia del decreto, e incluso de la emergencia sanitaria
- ✓ No existe impedimento para poder iniciar un juicio de desalojo o continuar con el trámite del ya iniciado dentro del periodo de suspensión.
- ✓ No impide la promoción de nuevas acciones de desalojo por deudas anteriores a marzo.
- ✓ No se impide el inicio de la acción de desalojo por otras razones. Ej si el locatario no conservo la cosa en buen estado (arts. 1206 y 1207, CCyC), y el locador resolvió el contrato y aquel no restituye el inmueble,.
- ✓ Como suspende la ejecución de las sentencias de desalojo, es decir los lanzamientos. Se podría iniciar la acción de desalojo y lograr el lanzamiento con posterioridad al 30/09/2020

Y suspende plazo de prescripción de la ejecución de sentencias.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

3

# Opción de la locataria

**PRÓRROGA DE LOS PLAZOS DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN** hasta el 30/09/2020 o menor, de los contratos que vencieron a partir del 20/03/20, o cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año y los comprendidos en el art. 1218 C.C. y C.

**RECAUDO**: debe notificar al Locador con 15 días de anticipación a la fecha de vencimiento, si ello fuere posible.
-NO INDICA CONSECUENCIA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO-

# MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

*¿Durante la prórroga se suspende el pago del alquiler?*

**NO, el alquiler DEBE ABONARSE**

*¿Y si se generan deudas por falta de pago, pago parcial o fuera de plazo hasta el 30/09? ¿Se condonan?*

**NO, DEBEN ABONARSE A PARTIR DE OCTUBRE 2020** en TRES (3) a SEIS (6) CUOTAS mensuales, iguales y consecutivas. Podrán aplicarse intereses compensatorios, que no excedan la tasa de interés en pesos a 30 días que paga el BNA. No se pueden aplicar intereses punitorios, ni moratorios, ni otra penalidad. ya que el incumplimiento, se supone, no es imputable al deudor.

**MEDIDAS EXTRAORDINARIAS**

# SUSPENSIÒN DE CIERTOS DERECHOS DEL LOCADOR HASTA EL 30/09

- **Prohibición de resolver por falta de pago** AUN DE dos períodos consecutivos.-
- **No puede desalojar al inquilino** por incumplimiento de pago**.**
- **No puede demandar judicialmente el cobro del canon, ni exigir el cobro de las penalidades pactadas para los casos de mora o falta de pago.**

Podría resolver el contrato si el locatario incumple con las otras obligaciones a su cargo (art.1219 CCyC) : - Usar y gozar de la cosa conforme a lo pactado, o en su defecto conforme a la naturaleza y destino de la cosa (art. 1205, CCyC). - Conservar la cosa en buen estado (arts. 1206 y 1207, CCyC).

# ¿Qué sucede con los fiadores?

**SE PRORROGAN SUS OBLIGACIONES, SUBSISTE LA FIANZA** hasta que culmine el plazo de prórroga Y/O hasta que se abonen la diferencia del precio Y/O el pago de deudas.-

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

5

# Obligación del locador

BANCARIZACIÓN

antes del **18/04/2020,** debe comunicar a la parte locataria los datos para realizar el pago del canon por transferencia o depósito.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

6

# ¿Cuál es el medio para resolver conflictos que genere aplicar este decreto?

La **MEDIACIÓN OBLIGATORIA** previa.

Esta norma solo tiene aplicación en el ámbito de la justicia federal, ya que en la materia procesal, las Provincias no delegaron en la Nación su potestad regulatoria

Invita a las PROVINCIAS Y CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita y bajo costo

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS

# ¿A qué contratos de locación de inmuebles aplica?

- Vivienda única urbana o rural.
- Habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otro alojamientos.
- Inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.
- Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y agropecuarias.
- Inmuebles alquilados por Monotributistas y/o MiPyMes para la prestación de servicios, comercio o industria.
- Inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
- Inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en INAES.

Entendemos que la enunciación tiene carácter taxativo, no se infiere de las expresiones del artículo 9 posibilidad de agregar supuestos no incluidos. La interpretación debe hacerse de manera restrictiva, ya que se trata de normativa excepcional de emergencia.

# Medidas de orden público

Estas medidas extraordinarias son de orden público. Esto significa que tiene en cuenta un conjunto de principios de orden superior estrechamente vinculados a la existencia y conservación de la organización social, valoraciones de carácter político, social y económico de nuestra comunidad.

Por ello **NO PUEDEN SER DEJADAS DE LADO** por las partes del contrato, pudiendo únicamente realizar acuerdos que sean más beneficiosos para el **LOCATARIO** que lo que dispone el Decreto.

# MUCHAS GRACIAS…..

**Vanesa Ruiz**
**vanesa@keesdabusruiz.com**