

**ALQUILERES- SUSPENSIÓN Y PRORROGA
DE CIERTOS CONTRATOS**

El Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional Nro. 320/2020 publicado en el Boletín Oficial el 29 de marzo de 2020, dispone las medidas que se detallan debajo, con vigencia desde su publicación y hasta el 30 de septiembre de 2020, previendo expresamente la norma que el Poder Ejecutivo podría prorrogar dicho plazo (se resalta que el Decreto no hace referencia a la emergencia sanitaria por Covid-19 sino también a la emergencia económica establecida por la Ley 27.541 de diciembre de 2019).

1. Contratos alcanzados.

Contratos de alquiler de inmuebles destinados a vivienda única, vivienda familiar, personal de pensiones, inmuebles destinados a actividades culturales, inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares, monotributistas que prestan servicios destinados al comercio y/o industria; autónomos que destinen en inmueble para su profesión; Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

2. Contratos que podrán exceptuarse.

Si el Locador acredita que necesita el pago del alquiler para su subsistencia o de su grupo familiar, aún cuando se trate de contratos detallados en el punto anterior.

3. Contratos excluidos y no alcanzados

La norma excluye expresamente los contratos de arrendamiento rural y aparcería. Por otra parte, no quedarían alcanzados los contratos con destino comercial o industrial que no tenga las características del punto 1.

4. Disposiciones de la norma:

- (i) Suspense los aumentos de los cánones locativos, la ejecución de sentencias y desalojos de los inmuebles;
- (ii) Prorroga los contratos vencidos con fecha 20 de marzo y aquellos que tenga fecha de vencimiento antes del 30 de septiembre;
- (iii) La Fianza subsiste;
- (iv) Las deudas por diferencia de precio entre lo abonado durante la vigencia de este Decreto y lo que tendría que haber abonado el locatario por actualización del canon, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos 3 cuotas y como máximo 6, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas venciendo la primera de ellas en octubre de 2020, sin que corra aplicación de interés alguno.
- (v) Las deudas que se originen por falta de pago o pago parcial del canon durante la vigencia de este Decreto, deberá ser abonada por el locatario en, al menos 3 cuotas y como máximo 6, mensuales, iguales y consecutivas, venciendo la primera de ellas en octubre de 2020, pudiéndose aplicar la tasa activa para operaciones comerciales de descuento a 30 días del Banco Nación Argentina, sin que se puedan aplicar intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra penalidad.

ELZEN
Abogados

Cordialmente,

Equipo Elzen Abogados