PUBLICACIONES
AD·HOC

Doctrina

Alquileres, hipotecas, prendas, planes de ahorro y servicios domiciliarios en la emergencia

EDUARDO M. FAVIER DUBOIS (H.)

ALQUILERES, HIPOTECAS, PRENDAS, PLANES DE AHORRO Y SERVICIOS DOMICILIARIOS EN LA EMERGENCIA

EDUARDO M. FAVIER DUBOIS (H.)

I. Alquileres

Medidas dispuestas por el dec. 320/20 del 29/3/2020.

1.1. *Suspensión de desalojos*

Hasta el día 30 de septiembre de 2020 se suspenderán las ejecuciones de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo respecto de:

a) Inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.

b) Habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.

c) Inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.

d) Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.

e) Inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria o por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.

f) Inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES), destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

g) Inmuebles alquilados por cooperativas de trabajo o empresas recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES).

ADHOC

Ello, 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 sucesores, o de un sublocatario.

La medida alcanza también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto.

1.2. *Prórroga de contratos de locación*

Se prorrogarán hasta el 30/9/2020 los contratos de locación respecto de los inmuebles enumerados en el punto anterior, cuyo vencimiento haya operado desde el 20/3/2020 y siempre que la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores, sus sucesores o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere; y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año.

Debe aclararse que 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, lo que deberá ser comunicado de manera fehaciente por lo menos con 15 días de anticipación.

1.3. *Congelamiento del precio de los alquileres*

Hasta el 30/9/2020 se congelará el precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles contemplados en el punto 1, manteniendo el valor correspondiente al del mes de marzo 2020.

La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar deberá será abonada por la parte locataria en al menos tres (3) y como máximo seis (6) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas en la misma fecha del vencimiento del canon locativo correspondiente a octubre 2020 y junto con este.

AD-HOC

Sin embargo, nada impediría que el locatario decida libremente pagar los mayores valores locativos en el tiempo y forma convenidos en el contrato con el fin de evitarse esa contingencia y mayor costo a partir del mes de octubre 2020. Lo que está prohibido es su imposición de pago por parte del locador.

Finalmente, no podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitorios, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación.

1.4. *Postergación de pagos hasta octubre 2020 y reducción de intereses*

Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto y hasta el 30/9/2020 originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse 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 correspondiere al mes de octubre del corriente año.

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 punitorios ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación.

1.5. *Excepción por vulnerabilidad del locador*

Quedan excluidos de lo establecido en los puntos anteriores los contratos cuyo locador dependa económicamente del canon convenido para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

AD-HOC

1.6. *Nueva Ley de Alquileres 27.551*

El 11 de junio se sancionó por el Congreso una nueva Ley de Alquileres que va a regir a los nuevos contratos, con las siguientes características:

i) *Plazo mínimo legal:* Será de 3 años, salvo embajadas, consulado, habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, guarda de cosas y de exposiciones en un predio ferial.

ii) *Registración obligatoria ante AFIP.*

iii) *Depósito en garantía:* No podrá ser superior a un mes de alquiler al valor del primer mes del contrato, y su devolución deberá ser realizada al valor del último mes de la locación y al momento que se restituya la cosa locada.

iv) *Ajuste del canon:* Los contratos de locación, cualesquiera sean sus destinos, estarán exceptuados de la prohibición de indexación prevista por la ley 23.928 y sus modificatorias. En el caso de locaciones habitacionales, se prevé que el ajuste del valor mensual se efectuará mediante una actualización anual y para ello se utilizará un índice conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y por la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que deberá ser publicado mensualmente por el BCRA. Esto no regirá obligatoriamente para las locaciones comerciales.

v) *Garantías en la locación habitacional:* El locatario deberá proponer al menos dos de las siguientes opciones (debiendo el locador elegir entre una de ellas): título de propiedad, aval bancario, seguro de caución, fiador solidario y/o o garantía personal de locatario con recibo de sueldo o certificación de ingreso. Si fueran dos locatarios, los ingresos deberán sumarse.

AD-Hoc

El locador no puede requerir una garantía que supere 5 veces el valor mensual de la locación, salvo en el caso de garantía personal en cuyo caso podrá elevarse dicho monto hasta 10 veces.

vi) *Gastos de conservación:* Serán a cargo del locador. El locatario podrá efectuar a cargo del locador una reparación urgente si hubo negativa o silencio del locador debidamente notificado una vez transcurridas al menos 24 horas corridas, o en el caso de reparaciones no urgentes, transcurridos 10 días corridos.

vii) *Derecho de compensación del locatario:* Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador, conforme las disposiciones del Código, podrán ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de estos.

viii) *Pagos de impuestos y expensas extraordinarias:* Estarán a cargo del locador, no pudiendo requerirse al locatario el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa, ni expensas extraordinarias.

ix) *Renovación del contrato:* En las locaciones habitacionales, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente dentro de los 3 últimos meses de la relación locativa, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a 15 días corridos. En caso de silencio del locador o negativa de llegar a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

x) *Pago de comisión inmobiliaria:* Si solo interviene un corredor inmobiliario, todas las partes le deben comisión, salvo pacto en contrario o protesta de una de las partes. Si interviene un

AD HOC

corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

2. Hipotecas de viviendas familiares y créditos prendarios actualizados por "UVA". Medidas dispuestas por el dec. 319/20 del 29/3/2020

2.1. *Suspensión de ejecuciones*

Hasta el 30 de septiembre del año en curso, se suspenden las ejecuciones hipotecarias, tanto judiciales como extrajudiciales de la vivienda única familiar, o la parte indivisa de un condómino, en la medida que la parte deudora que integre el condominio, o quienes la sucedan a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda.

Es importante aclarar que esta medida alcanza a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del decreto en análisis.

Igual medida y por el mismo plazo se aplicará a las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

2.2. *Congelamiento del valor de las cuotas*

Hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la cuota mensual de los créditos hipotecarios —incluye créditos prendarios UVA— que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente a marzo 2020.

La diferencia entre la suma que hubiere debido abonarse según las cláusulas contractuales y la que efectivamente corresponda por aplicación del congelamiento del monto de las cuotas de los créditos hipotecarios, podrán abonarse en al menos 3 cuotas sin intereses,

AD-HOC

mensuales, iguales y consecutivas, venciendo la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento de la cuota correspondiente a octubre 2020.

En ningún caso se aplicarán intereses moratorios, compensatorios, ni punitorios ni otras penalidades previstas en el contrato.

2.3. *Postergación de pagos hasta octubre 2020 y reducción de intereses*

Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del decreto (29 de marzo) y hasta el 30/9/2020, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados, o en pagos parciales, podrán abonarse en, al menos, tres (3) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento de la cuota del crédito que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente.

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, pero no podrán aplicarse intereses moratorios, punitorios ni ninguna otra penalidad.

La falta de pago de las cuotas durante el plazo referido no autoriza la resolución del contrato por incumplimiento.

2.4. *Suspensión de prescripciones y caducidades*

Hasta el 30 de septiembre del año en curso, quedan suspendidos los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria referidos y de créditos prendarios actualizados por UVA, así como se prorrogan automáticamente las inscripciones registrales de las garantías, y no impedirán la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito, suspendiéndose el plazo de caducidad registral de las inscripciones y

AD HOC

de las medidas cautelares trabadas.

3. Planes de ahorro de "círculos cerrados". Disposiciones de la resol. gral. IGJ 14/20

3.1. *Suspensión de ejecuciones prendarias y otras medidas*

Las entidades administradoras de planes de ahorro bajo modalidad de "grupos cerrados" deberán suspender el inicio de las ejecuciones prendarias hasta el 30/9/2020.

También deberán condonar los intereses punitorios por falta de pago en término devengados hasta la entrada en vigencia de esta resolución y los que se devenguen desde entonces hasta el 31/12/2020, siempre que el pago de la deuda se realice desde la entrada en vigor de la resolución (10/4/2020) y no más allá de la fecha recién indicada.

Tampoco podrán cobrar a los suscriptores los gastos de inscripciones registrales derivadas del régimen de emergencia.

Adicionalmente, y en ciertos casos, deberán dar bonificaciones.

3.2. *Opción para diferir porcentajes de cuotas futuras*

Las entidades administradoras referidas deberán ofrecer a los suscriptores ahorristas y adjudicados titulares de contratos cuyo agrupamiento se haya producido con anterioridad al 30/9/2019, la opción de diferir la alícuota y las cargas administrativas hasta un máximo de doce (12) cuotas consecutivas por vencer al momento de ejercerse la opción.

La opción puede ejercerse hasta el 30/8/2020.

El recupero de los montos correspondientes a los porcentajes de cuotas diferidos, se hará por los suscriptores mediante el pago de hasta un máximo de doce (12) cuotas una vez finalizado el plan de ahorro, las

AD-HOC

que tendrán carácter de cuotas suplementarias. El monto de ninguna de ellas podrá exceder el de una (1) cuota (alícuota + carga administrativa).

3.3. *Suscriptores comprendidos y excluidos*

Son los suscriptores con contratos vigentes, en período de ahorro y los adjudicados, hayan o no recibido el vehículo.

También pueden optar aquellos cuyos contratos a la fecha de vigencia de la resol. gral. IGJ 14/20 y desde el 1º/4/2018, se hallen extinguidos por renuncia, rescisión o resolución. En tal caso deberán al momento de ser adjudicados cancelar el importe de las cuotas en mora. Si efectuaren oferta de licitación y fueren adjudicados, el monto de la cantidad de cuotas puras licitadas se imputará a la deuda vencida.

Están excluidos los suscriptores que hayan promovido causas judiciales y obtenido medidas cautelares con incidencia sobre el pago de sus cuotas y que se mantengan en tal situación a la fecha de vencimiento del plazo para ejercer la opción. Si obtuvieren tales medidas después de haber optado por el diferimiento, este quedará sin efecto.

3.4. *Porcentajes de diferimiento e información*

De las doce (12) o menor cantidad de cuotas consecutivas por vencer sobre las que podrá ejercerse la opción, se diferirán los porcentajes siguientes:

a) de las últimas cuatro (4) o menor cantidad se diferirá un diez por ciento (10%);

b) de las cuatro (4) anteriores o menor cantidad, un veinte por ciento (20%);

c) de las cuatro (4) primeras o menor cantidad, un treinta por ciento (30%).

En la publicidad explicativa prevista en el art. 8º de la presente, las sociedades administradoras deberán dar una clara difusión del régimen en su página web, ejemplificar las diversas hipótesis de opción de diferimiento

AD-HOC

según cantidad de cuotas por vencer y complementarlas con una simulación de preguntas y respuestas, folletería y correos electrónicos a los suscriptores.

3.5. *Sorteos mensuales sin autorización previa de IGJ*

Por resol. gral. 21/20 de la Inspección General de Justicia, publicada en el *B.O.* el 5/5/2020 se establece que las sociedades de ahorro previo por círculos o grupos cerrados para la adjudicación directa de bienes muebles, adjudicación de sumas de dinero con destino a la adquisición de bienes muebles o servicios y con destino a la adquisición de bienes inmuebles o para su ampliación o refacción, que operan con planes, condiciones generales y contratos aprobados por la Inspección General de Justicia, mientras continúe la situación de emergencia con aislamiento social preventivo obligatorio y demás medidas restrictivas, podrán sin autorización previa del mentado organismo llevar a cabo los sorteos mensuales que correspondan a partir de la vigencia de esta resolución.

4. Servicios domiciliarios sensibles. Disposiciones del dec. 311/20 del 24/3/2020

4.1. *Prohibición del corte de servicios por falta de pago de tres facturas durante 180 días*

Las empresas 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 el art. 3º, en caso de mora o falta de pago de hasta tres (3) facturas consecutivas o alternas, con vencimientos desde el 1º/3/2020 y por el plazo de 180 días desde el 24/3/2020.

Quedan comprendidos los usuarios con aviso de corte en curso y si se tratare de servicios de telefonía fija o móvil, Internet y TV por

AD-HOC

cable, por vínculo radioeléctrico o satelital, las empresas prestatarias quedarán obligadas a mantener un servicio reducido, conforme se establezca en la reglamentación.

El dec. 543/20 (*B.O.* 19/6/2020) amplió hasta el número de 6 las facturas consecutivas o alternas, con vencimiento a partir del 1º de marzo.

4.2. *Falta de pago de recarga en sistemas de servicio prepago*

Si los usuarios y las usuarias que cuentan con sistema de servicio prepago de energía eléctrica no abonaren la correspondiente recarga para acceder al consumo, las empresas prestadoras deberán brindar el servicio de manera normal y habitual durante el plazo referido.

Si los usuarios o las usuarias que cuentan con sistema de servicio prepago de telefonía móvil o Internet no abonaren la correspondiente recarga para acceder al consumo, las empresas prestadoras deberán brindar un servicio reducido que garantice la conectividad, según lo establezca la reglamentación hasta el día 30 de abril del año en curso.

Con fecha 30 de abril, el Poder Ejecutivo dispuso extender hasta el 31 de mayo la vigencia de la obligación de las empresas prestadoras del servicio prepago de telefonía móvil o Internet de brindar un servicio reducido que garantice la conectividad a los usuarios que no abonen la recarga para acceder al consumo (dec. 426/20 [*B.O.* 1º/5/2020]).

Por dec. 543/20 (*B.O.* 19/6/2020) se extiende hasta el 28 de junio la obligación de brindar un servicio reducido.

4.3. *Usuarios residenciales alcanzados*

a) Beneficiarios y beneficiarias de la Asignación Universal por Hijo (AUH) y la Asignación por Embarazo.
b) Beneficiarios y beneficiarias de Pensiones no Contributivas que perciban ingresos

AD-HOC

mensuales brutos no superiores a dos (2) veces el Salario Mínimo Vital y Móvil.

c) Usuarios inscriptos y usuarias inscriptas en el Régimen de Monotributo Social.

d) Jubilados y jubiladas; pensionadas y pensionados; y trabajadores y trabajadoras en relación de dependencia que perciban una remuneración bruta menor o igual a dos (2) Salarios Mínimos Vitales y Móviles.

e) Trabajadores monotributistas inscriptos y trabajadoras monotributistas inscriptas en una categoría cuyo ingreso anual mensualizado no supere en dos (2) veces el Salario Mínimo Vital y Móvil.

f) Usuarios y usuarias que perciben seguro de desempleo.

g) Electrodependientes, beneficiarios de la ley 27.351.

h) Usuarios incorporados y usuarias incorporadas en el Régimen Especial de Seguridad Social para Empleados de Casas Particulares (ley 26.844).

i) Exentos en el pago de ABL o tributos locales de igual naturaleza.

4.4. *Usuarios no residenciales alcanzados*

a) Las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES), conforme lo dispuesto por la ley 25.300 afectadas en la emergencia, según lo establezca la reglamentación.

b) Las Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) afectadas en la emergencia, según lo establezca la reglamentación.

c) Las instituciones de salud, públicas y privadas afectadas en la emergencia, según lo establezca la reglamentación;

d) las Entidades de Bien Público que contribuyan a la elaboración y distribución de alimentos en el marco de la emergencia alimentaria.

4.5. *Otorgamiento de planes de facilidades de pago de las deudas*

En todos los casos, las empresas prestadoras deberán otorgar a los usuarios y a las usuarias, planes de facilidades de pago

AD-HOC

para cancelar las deudas que se generen durante el plazo de vigencia de las medidas aquí dispuestas, conforme las pautas que establezcan los entes reguladores o las autoridades de aplicación de los marcos jurídicos relativos a los servicios involucrados, con la conformidad de la autoridad de aplicación.

4.6. *Congelamiento de tarifas de electricidad y gas natural*

Con fecha 18 de junio y a través del dec. 543/20 (*B.O.* 19/6/2020) el Poder Ejecutivo resolvió prorrogar por un plazo de 180 días corridos a partir del vencimiento del plazo de vigencia original, la facultad que el Congreso le delegara en el art. 5º de la Ley de Solidaridad, para mantener las tarifas de electricidad y gas natural que estén bajo jurisdicción federal e iniciar un proceso de renegociación de la revisión tarifaria integral vigente o iniciar una revisión de carácter extraordinario, propendiendo a una reducción de la carga tarifaria real sobre los hogares, comercios e industrias para el año 2020.

5. Ejecuciones y desalojos en la provincia de Buenos Aires

5.1. *Suspensión de ejecuciones*

Por ley 15.172 de fecha 14/5/2020 se dispuso en el territorio de la provincia de Buenos Aires suspender hasta el 30 de septiembre del corriente año:

1) Las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal.

2) La ejecución de parte indivisa prevista el art. 2207 del CCyCN siempre que la parte deudora integre el condominio, o quienes la sucedan a título universal, sean ocupantes de la vivienda.

3) Los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran

ADHOC

realizado a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

4) Las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por UVA; planes de ahorro para adquisición de vehículos automotores.

5) Toda ejecución o lanzamiento colectivos, sea en sede civil o penal, que afecten a una pluralidad de familias y que pueda producir un mayor número de personas en situación de calle, se encuentren o no en un barrio popular incluido en los registros oficiales.

6) Ejecuciones de créditos por expensas comunes.

7) Toda ejecución o lanzamiento, sea en sede civil o penal, en que la demandada sea una unidad de producción cuya gestión se encuentre en manos de sus trabajadores y trabajadoras (Fábricas Recuperadas), que hayan resultado expropiadas.

5.2. *Suspensión de desalojos*

Por la misma ley se suspenden hasta el 30/9/2020 la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles 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 art. 1190 del CCyCN—, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiera, respecto de los siguientes contratos de locación:

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

AD-HOC

la prestación de servicios, al comercio o a la industria.

6) De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión, que se encuentren adheridos al régimen del monotributo.

7) De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la ley 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).

Quedan excluidos de lo dispuesto los contratos de locación cuya parte locadora dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar tales extremos.

AD·HOC