



COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS

DEPARTAMENTO JUDICIAL QUILMES

LEY 10.973

QUILMES – BERAZATEGUI - F. VARELA

Humberto 1° N° 277 (1878) Quilmes



DNU 320/2020 - LOCACIONES

¿Que tipo de contratos regula?

Regula los contratos de locación inmueble

¿A qué contratos de locación se aplica?

Se aplica a:

- 1) Contratos de inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.
- 2) Habitaciones destinadas a vivienda o pensiones, hoteles u alojamientos similares.
- 3) Inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.
- 4) Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.
- 5) Inmuebles alquilados a Monotributistas, destinados a la prestación de servicios, comercio o industria.
- 6) Inmuebles alquilados por profesionales autónomos en el ejercicio de su profesión.
- 7) Inmuebles alquilados a Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES), destinadas a servicios, comercio o industria.
- 8) Inmuebles alquilados por Cooperativa o Empresas recuperadas e inscriptas en el INAES.



COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS

DEPARTAMENTO JUDICIAL QUILMES

LEY 10.973

QUILMES – BERAZATEGUI - F. VARELA

Humberto 1° N° 277 (1878) Quilmes



¿Cuáles son las medidas más importantes?

En un marco de emergencia pública general

- Suspende la ejecución de sentencias de desalojo, se prorrogan las locaciones, se congelan los precios de los alquileres, se procede a la bancarización, se instaura la mediación previa en caso de conflicto y se regulan la forma de pago de alquileres adeudados.

¿Hasta qué fecha se prorrogan los contratos de locación?

- Hasta el 30 de septiembre 2020, y se aplica a los contratos de locación que vencen desde el 20 de marzo 2020.

¿La única posibilidad es la prórroga hasta el 30 de septiembre?

- No, la parte locataria podrá optar por: a) mantener la fecha de vencimiento pactado b) prorrogar hasta el 30 de septiembre o un término menor, debiendo notificar su decisión por medio fehaciente, si fuera posible.

¿Qué sucede con los fiadores?

- En todos los casos la extensión del plazo contractual implicará la prórroga por el mismo período de las obligaciones de la parte fiadora, y aunque nada dice el DNU al respecto, sería de buena práctica que el locador notifique fehacientemente al fiador la opción elegida por el locatario, y de no ser posible la notificación por medio fehaciente, que la misma se lleve a cabo vía mail y reiterar notificación por medio fehaciente cuando sea factible.



COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS

DEPARTAMENTO JUDICIAL QUILMES

LEY 10.973

QUILMES – BERAZATEGUI - F. VARELA

Humberto 1° N° 277 (1878) Quilmes



¿En qué consiste el congelamiento de precios de alquileres?

- Se congelan los precios de los alquileres hasta el 30 de septiembre de 2020, se abonarán conforme los valores del mes de marzo de 2020.

¿Hay excepciones al congelamiento del precio?

- Sí, en caso de que la parte locadora dependa del canon convenido para cubrir sus necesidades básicas o de su grupo familiar primario y conviviente. La situación de excepción mencionada, deberá estar debidamente documentada.

¿Qué sucede con la diferencia de dinero?

- Se abonará entre 3 y 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas a abonarse la primera conjuntamente con el canon del mes de octubre 2020, y se deberá abonar aún si hubiese vencido el contrato.

¿Qué sucede en caso de falta de pago del alquiler?

- Las deudas que se generen desde la entrada en vigencia del decreto 320/2020 hasta el 30 de septiembre de 2020, se abonará entre 3 y cuotas mensuales, iguales y consecutivas a abonarse la primera conjuntamente con el canon del mes de octubre 2020, y se deberá abonar aún si hubiese vencido el contrato. En este caso podrán aplicarse intereses compensatorios, que como máximo pueden alcanzar la tasa de interés para plazos fijos a 30 días que paga el BNA, pero no punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad.



COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS

DEPARTAMENTO JUDICIAL QUILMES

LEY 10.973

QUILMES – BERAZATEGUI - F. VARELA

Humberto 1° N° 277 (1878) Quilmes



¿En qué consiste la Bancarización?

- El locador deberá en un plazo máximo de 20 días desde la vigencia del decreto 320/2020, notificar al locatario los datos de cuenta bancaria, para poder efectuar los pagos a los que esté obligada.

¿En qué casos se instaura la mediación?

- Instaura la mediación previa, obligatoria y gratuita o de muy bajo costo para los procesos de ejecución y desalojo.

Ante cualquier duda escribanos a colmartquilmes@gmail.com,
consignando nombre, apellido y número de matrícula del CMCPDJQ.