



MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS adoptadas por el PRESIDENTE por el CORONAVIRUS COVID-19 (DECRETO N° 320/2020)
(BO 29/03/2020)

[BOLETIN OFICIAL REPUBLICA ARGENTINA - EMERGENCIA PÚBLICA - Decreto 320/2020](#)

✂ DESALOJOS: Suspende en todo el país, hasta el 30 de septiembre, los desalojos judiciales por falta de pago (6 meses). Se suspenden los plazos de prescripción de estos procesos (Art. 2).

✂ PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorroga, hasta el día 30 de septiembre, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles, cuyo vencimiento opere desde el 20 de marzo hasta el 30 de septiembre.

La parte locataria (inquilina) podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo (6 meses). Debe notificar en forma fehaciente a la parte locadora con, por lo menos, 15 días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible. (Art. 3).

✂ CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES: Hasta el 30 de septiembre, se congela el precio de los alquileres. Se abonará el precio del alquiler correspondiente al mes de marzo. También aplica para la cuota mensual cuando se acordó un precio total del contrato. Las demás prestaciones de pago periódico se regirán conforme lo acordado por las partes (Art. 4).

✂ SUBSISTENCIA DE FIANZA: Hasta el 30 de septiembre o hasta que venza la prórroga, también se prorrogará las obligaciones del fiador aun cuando el fiador no haya dado un nuevo consentimiento (Art. 5)

✂ DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO: La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por el congelamiento del precio, deberá ser abonada de 3 a 6 cuotas, mensuales, iguales y consecutivas. La primera cuota se pagará conjuntamente con el canon locativo correspondiente al mes de octubre.

No se aplicarán 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 aun sin su consentimiento (Art. 6).

✂ DEUDAS POR FALTA DE PAGO: Las deudas que se generen desde el 29 de marzo hasta el 30 de septiembre y sean originadas por la falta de pago, por pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o por pagos parciales, deberán pagarse de 3 a 6 cuotas, mensuales, iguales y consecutivas. La primera cuota se pagará conjuntamente con el canon locativo correspondiente al mes de octubre.

Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días, que paga el Banco de la Nación Argentina.

No se aplicarán intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación aun sin su consentimiento. No se podrá finalizar el contrato por la falta de pago. (Art. 7)

✂ BANCARIZACIÓN: La parte locadora, dentro de los 20 días, debe comunicar a la parte inquilina los datos necesarios para que esta pueda, si así lo quisiera, realizar los pagos por transferencias bancarias o depósitos por cajero automático (Art. 8)

✂ CONTRATOS ALCANZADOS: Los beneficios del Decreto sólo son aplicables a los siguientes contratos de locación (Art. 9):

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

6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.

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

✂ EXCEPCIÓN - VULNERABILIDAD DEL LOCADOR: Quedan excluidos del congelamiento del precio del alquiler los contratos de locación cuya 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 debidamente tales extremos (Art. 10).

✂ EXCLUSIÓN: Quedan excluidos los contratos de arrendamiento y aparcería rural y los contratos de locación temporarios (fines de turismo, predios feriales, etc.) (Art. 11).

✂ MEDIACIÓN OBLIGATORIA: Se establece la obligatoriedad de la mediación prejudicial obligatoria para los casos de ejecución y desalojos por el plazo de 1 año (Art. 12).