

El gobierno congeló los alquileres y las cuotas de créditos hipotecarios hasta el 30 de septiembre

29 marzo, 2020

Lo hizo mediante dos decretos de necesidad y urgencia (DNU)

Mediante dos decretos de Necesidad y Urgencia (DNU), el gobierno dispuso la suspensión de los desalojos por falta de pago de alquileres y el congelamiento del valor de las cuotas de créditos hipotecarios hasta el 30 de septiembre.

En DNU sobre alquileres congela los precios vigentes al 30 de marzo y prorroga la vigencia de los contratos “con conformidad de la parte locataria”.

Además, establece que las deudas que se produzcan por falta de pago se pagarán a partir de octubre en 3 cuotas, con intereses compensatorios, pero sin penalidades.

También dispone una excepción para el locador (dueño de la propiedad en alquiler) que acredite que depende del alquiler para cubrir sus necesidades básicas o las de su familia primaria conviviente y establece la “mediación obligatoria”, antes de acudir a la Justicia, para los casos en que se presenten “controversias entre las partes”.

El congelamiento de alquileres alcanza los siguientes casos:

:

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 INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

En cuanto a los créditos hipotecarios, se congelan hasta el 30 de septiembre

- El valor de las cuotas sobre inmuebles destinados a vivienda única, a valor del mes de marzo
- El valor de las cuotas de los créditos prendarios UVA
- Se suspenden las ejecuciones hipotecarias sobre inmuebles

destinados a vivienda única

- Se suspenden las ejecuciones prendarias respecto de créditos prendarios UVA
- Las deudas por diferencia de monto, entre lo que se debería haber pagado y lo que se pague a causa del congelamiento, se abonará, a partir de octubre, en 3 cuotas sin interés.
- Las deudas que se produzcan por falta de pago, se abonarán, a partir de octubre, en 3 cuotas, solo con intereses compensatorios, sin penalidades.

Alquileres, por artículo

El artículo segundo del DNU sobre alquileres suspende “en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° del presente decreto, 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”. La medida, aclara, “alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto”. A su vez, también hasta el 30 de septiembre se suspenden “los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos”.

En tanto, el artículo 3 establece la prórroga de contratos

hasta el 30 de septiembre para los vencimientos hayan operado “desde el 20 de marzo” y en que el inmueble en cuestión aún estén en poder de la parte locataria (esto es, inquilinos que aún no hubieren evacuado la propiedad en alquiler). Además, precisa que el inquilino “podrá optar por mantener la fecha de vencimiento pactada o prorrogar dicho plazo por un término menor” al 30 de septiembre.

Sobre el congelamiento del alquiler en sí, el artículo 4 dispone que durante el plazo de prórroga, el inquilino “deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo”. Las deudas que surjan por diferencias entre el monto pactado por contrato y el valor de marzo (esto es, el del mes a cuyo valor se congela el alquiler) deberá ser abonada por el inquilino en al menos tres o un máximo de seis cuotas “mensuales, iguales y consecutivas”, a partir de octubre, una vez terminado el plazo de congelamiento dispuesto por el gobierno.

Para el resto del contrato “las cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos”, dice el DNU, que también establece que “no podrán aplicarse 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”.

Fuente: Infobae