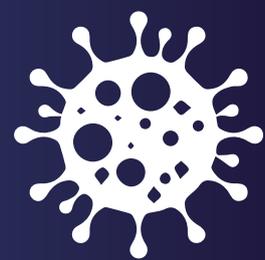




Defensoría

Provincia de Buenos Aires



Corona Virus

RECURSERO
PARA INQUILINOS/AS



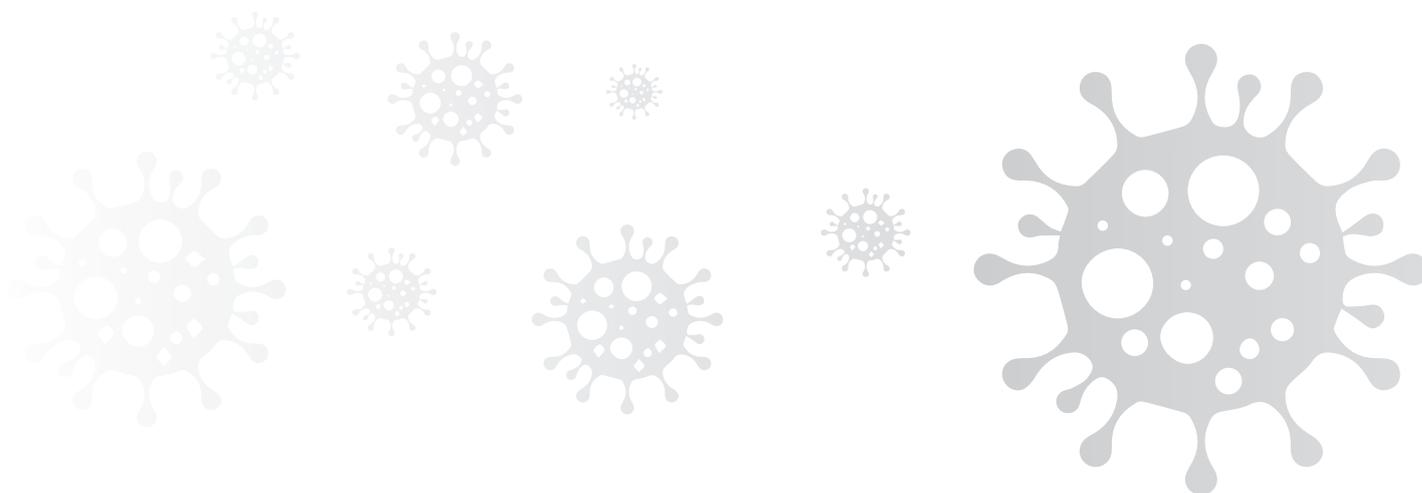


El decreto 320/20 del PEN en contexto de la pandemia estableció:

- ✓ La suspensión de los desalojos con orden judicial.
- ✓ La posibilidad para el inquilino de prorrogar los contratos de alquiler vencidos al mismo monto hasta la finalización del mismo.
- ✓ Poder congelar los aumentos pactados y devolver esa diferencia en cuotas.
- ✓ Un sistema de pagos en cuotas a bajo interés para las deudas acumuladas por falta de pago total o parcial.
- ✓ Suspensión de intereses o punitivos establecidos en el contrato.



A partir del 1/4/21 termina la vigencia del decreto 320/20





¿QUÉ SIGNIFICA?

Finalizan las prórrogas de los contratos

- Si el contrato se venció, y querés continuar en el inmueble, deberás firmar un nuevo contrato donde el nuevo precio lo establece el mercado.
- Haber elegido prorrogar NO conlleva ningún costo o pago extra alguno. Es decir, no pueden reclamarte deudas o diferencias de precio si se pagó el precio que establecía el contrato en su totalidad.
- El nuevo contrato debe ser de 3 años y acorde a la Ley de Alquileres

Se puede desalojar de la vivienda al inquilino por diversos motivos

- Porque tenía dictado el desalojo previo a la vigencia de los Decretos 320/20, 66/21 y la LEY 15172 de la Prov. de Bs. As.
- Incumplir el pago del alquiler durante dos meses consecutivos (estaba suspendido por dichos decretos).
- No tener un contrato de alquiler vigente.
- Variar el destino del inmueble (alquilás una vivienda y te ponés un comercio).

Procedimiento del desalojo:

- En todas las situaciones **se debe intimar** por carta documento por desalojo del lugar en un determinado plazo. El plazo lo determina el dueño de la propiedad. En la carta documento el propietario solicita el desalojo por falta de pago o por el motivo que fuere, da un plazo perentorio de días, 15 días, 30 días o el que el propietario determine según cada caso, el plazo nunca debe ser inferior a los 10 días.
- En caso de no cumplir con el plazo notificado en la carta documento, el locador puede iniciar un **juicio de desalojo**.
- En el caso de los contratos que fueron firmados después del 1 de Julio 2020, ley de alquileres 27551, se establece además de lo expresado en las líneas anteriores lo siguiente:
 - La notificación de desalojo debe especificar el lugar de pago.
 - La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.
 - En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario.
 - En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador.

“La única vía legal para desalojar a un inquilino es a través de un Juicio de desalojo”.



El locador NO puede:

- Ingresar a la vivienda y cambiar las cerraduras es un desalojo forzoso y es un delito penal, con penas de prisión.
- Tampoco cortar los servicios (agua, luz, gas) para forzar al inquilino a que se retire de la vivienda. También es un delito penal.
- Amenazar al inquilino u obligarlo a que se retire de la vivienda por la fuerza

El ciudadano debe hacer la denuncia a la policía.

Las deudas por falta de pago parcial o total deben empezar a pagarse

- La deuda depende de lo que el inquilino haya abonado durante los 12 meses de vigencia del decreto, inclusive los pagos parciales; se generó deuda si no se completó el monto mensual pactado por contrato o si se dejó de pagar algún mes completo.
- No se podrán aplicar intereses moratorios, punitivos ni ninguna otra penalidad aunque estén estipuladas por contrato
- La deuda se podrá financiar entre 3 y 12 cuotas iguales y consecutivas.
- Se va a poder aplicar intereses compensatorios, que no pueden exceder tasa de interés para plazos fijos en pesos a 30 días, del Banco Nación. Aproximado 3% mensual.
- Se puede pautar otra modalidad siempre que no sea más dura que la ya expuesta.
- Se puede financiar por un plazo mayor siempre y cuando haya voluntad reciproca de ambas partes de extender el plazo. Este acuerdo sería convencional entre las partes al igual que el contrato, se puede dar solo si el locador quiere.

La diferencia acumulada por haber congelado el aumento del alquiler pactado por contrato debe empezar a pagarse

- Este monto surge de haber solicitado que el precio del alquiler no aumente, ante un aumento pactado en el contrato (ej: si el contrato posee un aumento al segundo año, se puede solicitar mantener el precio del primer año) y se debe devolver la diferencia acumulada.
- Se puede pagar entre 3 hasta con un máximo de 12 cuotas
- **No se aplican intereses de ningún tipo** (moratorio, compensatorio ni punitivo).
- Solo aplica a aumentos que estén estipulados por contrato y hayan sido prefijados

Rol del garante

- En caso de que el inquilino no pueda pagar la deuda, el decreto establece que el compromiso de pago recae sobre el garante aún contra su voluntad.



DÓNDE INFORMARSE:

- Defensoría del Pueblo: 0800 222 5262 | <https://www.defensorba.org.ar/areatematica/inquilinos>
- Asociación Platense de Inquilinos: 221 561 7532 (whatsapp) | inquilinoslaplata@gmail.com
- Contactos CAJUS <https://www.argentina.gob.ar/justicia/afianzar/caj/listado>

CONSEJO SOCIAL



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA



CAJUS
Centros de Acceso a la Justicia

