

El Gobierno prorrogó el congelamiento de los precios de los alquileres y la suspensión de desalojos

25 septiembre, 2020



Como también el valor de las cuotas de los créditos hipotecarios. La extensión será hasta el 31 de enero de 2021, mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo.

El Gobierno nacional prorrogó el congelamiento de los precios de alquileres y la suspensión de los desalojos por falta de pago, así como la imposibilidad de modificar el valor de las cuotas de los créditos hipotecarios, en el marco de la emergencia sanitaria por la pandemia de coronavirus.

A través de un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU), el Poder Ejecutivo extendió hasta el 31 de enero de 2021 la suspensión de los desalojos, el plazo de vigencia de los contratos y el congelamiento de los precios de los alquileres.

La norma prorroga hasta febrero de 2021, el inicio del pago de las deudas por diferencia de precio en los mismos términos y condiciones, y hasta el 31 de enero de 2021 para las deudas por falta de pago.

Por otra parte, se extiende la mediación obligatoria por el plazo de 6 meses, a partir del 30 de marzo de 2021, y la suspensión establecida con anterioridad.

Entre otras cosas, esto implica prolongar el congelamiento del valor de las cuotas de créditos hipotecarios hasta el 31 de enero próximo, con lo que seguirá vigente el de marzo cuando se dictó la emergencia sanitaria en todo el país.

También dispone suspender las ejecuciones hasta la misma fecha, sean “hipotecarias, judiciales o extrajudiciales”. La norma además alcanza a los “lanzamientos ya ordenados” y que no se hubiesen llevado a cabo.

Además, establece que las cuotas de créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y deban pagarse entre el 1° de febrero de 2021 y el 31 de julio de 2022 no podrán superar el valor determinado en un esquema de convergencia elaborado por el Poder Ejecutivo.

En tanto, el artículo 4 dispone que desde las 0 horas del 25 de septiembre y hasta el 31 de julio de 2022, las entidades financieras deberán habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el 35 por ciento de sus ingresos actuales. Además, las insta a “contemplar situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores/codeudores considerados o deudoras/codeudoras”.

En otro punto, se fija que las deudas que pudieren generarse desde el 1° de octubre de 2020 y hasta el 31 de enero del año 2021, originadas en la falta de pago o por pagos realizados fuera de plazo o por pagos parciales, podrán ser convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar la cuota original del préstamo.

Además, señala que de aplicar intereses compensatorios, estos no deberán exceder la tasa de interés del préstamo original.

Finalmente, determina que las deudas acumuladas previstas por los artículos 6° y 7° del Decreto N° 319/20 podrán ser refinanciadas, y agrega que “las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte deudora”.

Fuente: Télam