

## PROYECTO DE LEY

**Art.1°** - Suspéndese, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, el pago del precio en concepto de locación de inmuebles destinados al comercio minorista.

**Art.2°** - No serán susceptibles para la aplicación de la suspensión del pago del precio en concepto de locación de inmuebles destinados los locales comerciales que no vieran afectada su actividad comercial en el mes devengado.

**Art. 3°** - Quedan excluidos de lo dispuesto en el artículo 1°, los contratos de locación cuya parte 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.4°** - Comuníquese, etc.

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Es inevitable que el aislamiento preventivo y obligatorio decretado por el Gobierno nacional el 20 de marzo pasado, impacta con fuerza sobre la economía, provocando una contracción cuyos efectos finales aún no son predecibles. Algunos números comienzan a mostrar esta retracción sobre distintos sectores económicos. En particular, en este momento un 70 % de los comercios del país están paralizados, sin ningún tipo de operación, lo que hace que desde que se decretó la cuarentena por la pandemia del coronavirus, registren una facturación igual a cero.

En adición a esto, según datos del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), en abril el 46% de los inquilinos de locales comerciales no pudieron pagar el alquiler. En el 94% de los casos por problemas económicos derivados del cierre de los negocios y el resto por dificultades en el canal de pago.

En este contexto de aislamiento social, apenas un 20% mantiene ventas a través del comercio electrónico, con un descenso de las ventas de entre el 50% y el 80%. Solamente un 10% sigue abriendo diariamente sus locales comerciales con caídas de ventas del 55% promedio. Para la inmensa mayoría de los comercios los gastos se compensan con los ingresos diarios, el flujo de caja se resuelve en el día a día en función de la facturación. Con ingresos completamente congelados, los comerciantes no tienen como afrontar los sueldos ni los gastos. Además, se dificulta para gran cantidad de locatarios dar íntegro cumplimiento a diversas obligaciones de los contratos celebrados, especialmente a las cláusulas que se refieren a la obligación de pago de precio de la locación.

La Corte Suprema de Justicia de la nación ha reconocido la constitucionalidad de las leyes que suspenden temporaria y razonablemente los efectos de los contratos como los de las sentencias firmes, siempre que no altere la sustancia de unos y otros (CSJN Fallos 243:467), con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole (CSJN Fallos 238:76) En estos casos, tanto el gobierno nacional como el local, están facultados para sancionar las leyes que considere conveniente, con el límite que tal legislación sea razonable, y no desconozca las garantías o las restricciones que impone la Constitución. No debe darse a las limitaciones constitucionales una extensión que trabe el ejercicio eficaz de los poderes del Estado (CSJN Fallos 171: 79) toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (CSJN Fallos 238:76)

Finalmente, existen numerosos casos donde se propone pagar los impuestos y servicios, pero estirar el del precio del alquiler del local. Esto con amplio consentimiento de ambas partes contractuales, o sea locador y locatario.

En razón de las razones expuestas es que solicitamos su pronto tratamiento.