

RESOLUCIÓN Nº: 2439/20.-

Ramallo, 02 de julio de 2020

VISTO:

La pandemia desatada a nivel mundial por el denominado "Covid-19" que llegó a nuestro país y motivó la sanción de los DNU 260/2020 (Emergencia sanitaria) y 297/2020 (Aislamiento social preventivo y obligatorio); y

CONSIDERANDO:

Que la sanción de los DNU 297/20, sus prórrogas y reglamentaciones, han generado una situación de emergencia económica, que probablemente sea la más gravitante de la historia reciente;

Que producto de las medidas de prevención dispuestas por el Gobierno para combatir la pandemia, muchos comercios e industrias han tenido que suspender o restringir drásticamente sus actividades económicas desde hace ya varios meses

Que, la mayoría de las actividades comerciales que se encuentran restringidas para su funcionamiento por cuestiones sanitarias, pertenecen a la categoría PYMES;

Que, en tal contexto, se están produciendo y se generarán también a futuro imposibilidades temporarias o definitivas de cumplimientos y consecuencias en relación a los contratos locativos inmobiliarios y sus accesorios, como la fianza, cauciones, depósito de garantía, depósito de muebles y objetos que integran la locación, etc.;

Que también ante los drásticos cambios producidos en la economía, que influyen en las relaciones contractuales, produciendo alteraciones extraordinarias de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato, que tornarán las obligaciones a cargo de una de las partes en excesivamente onerosas, abrirán las puertas a discusiones de resolución de los contratos o de recomposición de las prestaciones;

Que ha surgido la imposibilidad de cumplimiento del contrato de locación, con destino comercial o industrial, con motivo de la crisis por la pandemia del COVID-19;

Que, en efecto, el locador no podrá satisfacer la principal prestación atinente a su parte, atento que no estarán disponibles ni la utilización ni el goce pleno del inmueble objeto de la locación. Siendo la causa de ello, la limitación temporal de ejercer la actividad que constituye el destino comercial o industrial del bien locado, dispuesta por el Gobierno;

Que, en tanto, el locatario no podrá honrar la principal obligación a su cargo, puesto que producto de la limitación para ejercer su actividad comercial o industrial, no estará en condiciones económicas de sufragar los cánones locativos;

Que el sector de las PyMEs se trata de un sector que ya se hallaba bastante impactado por la crisis económica precedente a la pandemia, y que, por ende, carecía de reservas para enfrentar una emergencia de semejante magnitud como la actual;

Que ninguna de ambas partes -es decir, ni el locador, ni el locatario-, son responsables por la sobrevenida imposibilidad parcial y temporal de cumplimiento del contrato de locación, que es generada por una situación de fuerza mayor;

Que el artículo 1730 del CCC define caso fortuito o fuerza mayor a aquel hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado. El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad;

Que el COVID19 y el impacto de las medidas tomadas para contenerlo, son sin dudas hechos que no han sido previstos y en el caso de haber podido ser previstos, no han podido ser evitados;

Que entendemos la importancia de evitar un conflicto frente a la imposibilidad de incumplimiento ajena a las partes, existiendo la herramienta de la negociación amigable;

Que existe también la vía de la negociación entre las propias partes, es una herramienta eficaz para evitar un conflicto, a través del diálogo (solas o con la ayuda de profesionales), llegando a un acuerdo o transacción;

Que para llegar a un acuerdo se necesita la cooperación de las partes. Esto permite que terminado el diferendo, puedan mantener una mejor relación entre ellas, al haber pactado su propio acuerdo, lo que llevará mayoritariamente a una ejecución voluntaria de la transacción. Siendo los sistemas de negociación amigable, especialmente convenientes cuando las relaciones entre las partes deben continuar, como es el caso del contrato de locación;

Que la fórmula del esfuerzo compartido, permitirá a ambas partes del contrato de locación, recomponer el vínculo afectado por el brusco - extraordinario e imprevisto- cambio de reglas de juego, motivado por los actos de Gobierno dictados con el fin de enfrentar la pandemia del Covid 19, mediante la aplicación de un criterio de equidad;

Que la aplicación de la herramienta del esfuerzo compartido, llevará a la renegociación equitativa del precio del contrato durante el tiempo en que se extienda el estado de emergencia, se trata de repartir en forma igualitaria las consecuencias adversas. Lo que significa, que en el marco de una negociación amigable (las partes solas o con la ayuda de profesionales), el locador aceptaría voluntariamente cobrar menos por el contrato de locación, y concomitantemente, el locatario accedería a pagar una parte pese a que no está pudiendo -o al menos no lo está haciendo en plenitud- usar y gozar del bien;

Que la doctrina ya se ha expresado, en relación a la utilización de la fórmula del esfuerzo compartido, como vía para la renegociación de contratos de locación frente a la situación motivada por la pandemia del Covid-19;

Que en el marco del contexto que vivimos hoy, consideramos oportuno la renegociación temporaria de los contratos, debido a que esta herramienta del “Esfuerzo Compartido” traería beneficios para las dos partes de los contratos de locación;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES;

RESUELVE

ARTÍCULO 1º) Ínstese a las partes de los contratos de locación, destinados a actividades ----- Comerciales y/o Industriales afectadas por las disposiciones del Decreto de Necesidad y Urgencia Nro. 297/20, sus prórrogas y reglamentaciones, y que por ello no puedan desarrollar sus actividades en el ámbito del Partido de Ramallo, a llegar acuerdos de renegociación de los contratos, en base a la Teoría del “Esfuerzo Compartido”.-----

ARTÍCULO 2º) Remítase copia de la presente al Centro de Comercio Industria y Turismo ----- de Ramallo y al Centro de Comercio e industria y Producción de Villa Ramallo y a todos los agentes Inmobiliarios habilitados en el Partido de Ramallo, para que adhieran a la misma.-----

ARTÍCULO 3º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 02 DE JULIO DE 2020.-----

LEONEL EZEQUIEL AMAYA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE