



MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT

Resolución 88/2021

RESOL-2021-88-APN-MDTYH

Ciudad de Buenos Aires, 23/03/2021

VISTO el expediente N° EX-2021-24525231-APN-DGDYD#MDTYH, la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438 del 12 de marzo de 1992) y sus modificatorias, el Decreto N° 50 del 19 de diciembre de 2019, la Ley N° 27.551, el Decreto N° 260 del 12 de marzo de 2020, prorrogado por Decreto N° 167 del 11 de marzo de 2021, el Decreto N° 320 del 29 de marzo de 2020, prorrogado por Decreto N° 766 del 24 de septiembre de 2020 y por Decreto N° 66 del 29 de enero del 2021, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Nacional establece en el artículo 14 bis el mandato integral e irrenunciable del Estado de otorgar beneficios de seguridad social, entre los cuales incluye el acceso a una vivienda digna.

Que, por su parte, la República Argentina suscribió el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual, conforme lo establece el artículo 75, inciso 22 de nuestra Constitución Nacional tiene jerarquía superior a las leyes y en cuyo artículo 11, primer párrafo consagra el derecho a la vivienda.

Que el alcance al citado derecho se desarrolla en la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos, aprobada el 13 de diciembre de 1991, que establece que dicho derecho no debe reducirse a disponer de un mero cobijo sino que debe considerarse como el “derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”, en una vivienda adecuada, lo que comprende la seguridad de la tenencia entendida como la protección legal contra desalojos y otras amenazas. Frente a ello, “los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección, consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados”.

Que la Ley de Ministerios N° 22.520 (texto ordenado por Decreto N° 438/92) y sus modificatorias, establece entre las atribuciones de este MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT entre otras “Entender en la formulación, elaboración y ejecución de la política nacional en todas las materias relacionadas con el desarrollo del hábitat, la vivienda y la integración urbana, atendiendo a las diversidades, demandas y modos de habitar de las diferentes regiones del país”.

Que, a través de la Ley N° 27.541 del 21 de diciembre de 2019, el Congreso de la Nación declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2020.



Que el Poder Ejecutivo Nacional determinó mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260 del 12 de marzo de 2020 la continuación de la emergencia sanitaria hasta el 12 de marzo de 2021, prorrogado por Decreto N° 167 del 11 de marzo de 2021, hasta el 31 de diciembre de 2021, modificando así, el plazo dispuesto por el artículo 1º de la Ley 27.541.

Que en el marco de la pandemia COVID-19 y como consecuencia del impacto de las medidas sanitarias de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio en la producción y el empleo, numerosos hogares inquilinos se encontraron con crecientes dificultades económicas para cumplir con las obligaciones de pago emanadas de los contratos de alquiler, enfrentando diversas situaciones de dificultad para el pago de los montos de locación de los contratos vigentes, así como para afrontar los gastos de renovación de contratos o de la celebración de nuevos contratos, entre otras situaciones que pudieran derivar en el inicio de procesos de desalojo.

Que, en atención a ello, a través del Decreto N° 320 del 29 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso la suspensión hasta el día 30 de septiembre de 2020, de la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles con contratos de locación destinados, entre otros usos, a vivienda única urbana o rural o en el caso de habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares, “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 -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere”, estableciendo que dicha medida alcanza “también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto”.

Que el Decreto N° 320 mencionado precedentemente, estableció la prórroga de la vigencia de los contratos de locación, cuyo vencimiento hubiera operado desde el 20 de marzo de 2020, así como el congelamiento de precios de alquileres hasta el 30 de septiembre de 2020 y suspendió por el plazo de un (1) año la aplicación del artículo 6º de la Ley N° 26.589, estableciendo así la obligatoriedad de la etapa prejudicial de mediación en los procesos de ejecución y desalojos.

Que con la sanción del Decreto N° 766 del 24 de septiembre de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional extendió los plazos mencionados en el párrafo anterior hasta el 31 de enero de 2021 para los procesos de desalojo, prolongando posteriormente el plazo por Decreto N° 66 del 29 de enero del 2021 hasta el 31 de marzo de 2021; y hasta el 30 de septiembre de 2021 para la aplicación del artículo 6º de la Ley 26.589 respecto a la obligatoriedad de la etapa prejudicial de mediación en los procesos de ejecuciones y desalojos regulados originalmente en el Decreto N.º 320/20.

Que, por su parte, la Ley N.º 27.551 modificó el Código Civil y Comercial de la Nación, consagrando una regulación complementaria de las locaciones, y entre otras cosas, sustituyó el art. 6º de la Ley N.º 26.589, estableciendo que en los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Que, además, con el dictado del Decreto N° 66/21 el PRESIDENTE DE LA NACION instruyó al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT para que, en forma coordinada con los Entes Ejecutores de los



proyectos de viviendas construidas con aportes del Estado Nacional, destine un cupo de las mismas para ser transferidas en propiedad a grupos familiares que resulten locatarios de inmuebles destinados a vivienda única, familiar, habitual y permanente, que se encuentren en riesgo de ser desalojados.

Que en ese marco resulta necesario avanzar con medidas que contribuyan a dar solución a las problemáticas habitacionales de los hogares locatarios.

Que dichas medidas requieren de la colaboración y cooperación entre organismos intervinientes en procesos de mediación y/o de desalojo de inmuebles con destino a vivienda única y familiar, sujetos a un contrato de alquiler formal, promoviendo la comunicación fehaciente y entrecruzamiento de datos para los casos en los que locatarios y locatarias enfrenten procesos de mediación y/o sentencias de desalojo como consecuencia la declaración del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio establecida en el artículo 7º del Decreto Nº 260/20.

Que una vez obtenida la información sobre los procesos de mediación y sentencias de desalojo y de los análisis socio-económicos de los hogares que oportunamente se efectúen, corresponderá impulsar, dentro del ámbito de este Ministerio, la coordinación de acciones con los Entes Ejecutores provinciales y locales de programas o planes de viviendas financiados con aporte del Estado Nacional, tendientes a brindar una solución habitacional a los inquilinos o inquilinas que se encuentren alcanzados o alcanzadas por el Decreto Nº 260/20.

Que, asimismo, es necesario contar con bases de datos confiables y actualizadas que coadyuven al desarrollo de las intervenciones necesarias para contribuir a la solución de problemas habitacionales en el marco de la presente resolución.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HABITAT ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades establecidas en la Ley de Ministerios Nº 22.520 (texto ordenado por Decreto Nº 438 del 12 de marzo de 1992) y sus modificatorias.

Por ello,

EL MINISTRO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Instrúyase a la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, a elaborar y aprobar el "PROTOCOLO NACIONAL DE ALERTA TEMPRANA DE DESALOJOS DE VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR EN RÉGIMENES DE ALQUILERES FORMALES".

ARTÍCULO 2º.- Convóquese al MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE LA NACION y a otros organismos nacionales e invítese a aquellos organismos provinciales pertinentes a la suscripción de convenios de cooperación con el fin de recabar información sobre solicitudes de procesos de mediación y sobre existencia de sentencias judiciales de desalojo, en los casos comprendidos en contratos de locación alcanzados por el Decreto



Nº 320/20 y sus sucesivas prórrogas y modificaciones.

ARTÍCULO 3º.- Instrúyase a la SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, a arbitrar los medios necesarios para coordinar acciones de colaboración y cooperación con los Entes Ejecutores Provinciales y Locales de los proyectos de viviendas construidas con aportes del Estado Nacional, con el fin de abordar soluciones habitacionales para aquellos hogares que requieran asistencia pública en el marco de la presente resolución.

A tal efecto, la autoridad de aplicación de la presente resolución establecerá los criterios de priorización de las personas que se encuentren alcanzadas por la presente resolución, teniendo en consideración a las familias monoparentales, en situación de violencia de género, a las personas con discapacidad, mayores o en situación de vulnerabilidad, entre otros.

ARTÍCULO 4º. - Facultase a la SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, a dictar las normas complementarias e interpretativas y a suscribir los convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 5º.- La presente medida entrará en vigencia a partir de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTÍCULO 6º.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Jorge Horacio Ferraresi

e. 26/03/2021 N° 18041/21 v. 26/03/2021

Fecha de publicación 26/03/2021

