

# Impacto de la pandemia de COVID-19 en los Contratos.



**Diego F. Martinotti**

9 de Abril 2020

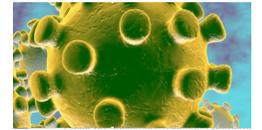
Imagen tomada del sitio web de City of Philadelphia

The intelligence, technology and human expertise  
you need to find trusted answers.



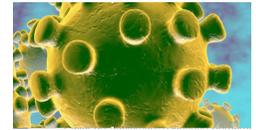
the answer company™  
**THOMSON REUTERS®**

## Objetivo de este encuentro



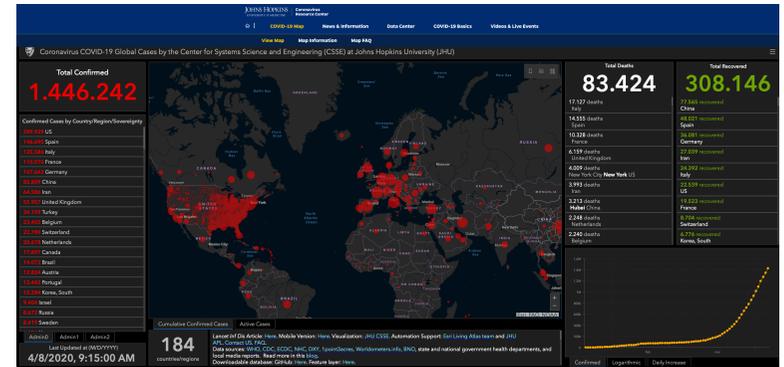
- Revisar las normas en materia de contratos de nuestro ordenamiento civil y comercial que resultan aplicables al fenómeno COVID-19.
- Revisar posibles implicancias de la aplicación de estas normas.
- Entender las soluciones brindadas por los Decretos 319/20 y 320/20 para ciertos mutuos hipotecarios y prendarios y para determinadas locaciones en busca de una orientación oficial aplicable a los demás tipos contractuales.
- Brindar sugerencias para quienes manejan gran volumen de contratos.
- Preguntas: [diego.martinotti@thomsonreuters.com](mailto:diego.martinotti@thomsonreuters.com)

# El COVID-19 y sus implicancias en Obligaciones y Contratos

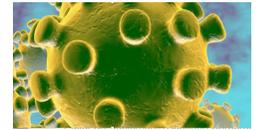


Dos situaciones concomitantes ("Pandemia"):

- La Pandemia de COVID-19 propiamente dicha
- La Normativa emitida en el marco de la Emergencia sanitaria decretada (aislamiento y prohibición de circulación en general).



## CASO FORTUITO FUERZA MAYOR



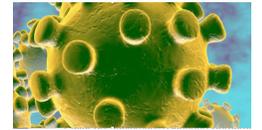
### - Caracterización del “Caso Fortuito” (art. 1730 CCyC)

- Imprevisibilidad
- Inevitabilidad
- Actualidad
- Inimputabilidad
- Obstáculo absoluto e insuperable
- Interpretación restrictiva

### - Prueba del “Caso Fortuito”

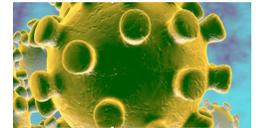
- La prueba del caso fortuito y el hecho notorio
- Prueba de los efectos del caso fortuito
- Necesidad de informar el impacto a la contraparte para prevenir el daño (art. 1710 inc. b del CCyC)

## CASO FORTUITO FUERZA MAYOR



- **Responsabilidad por caso fortuito (casos aplicables al COVID)(Art. 1733 CCyC):**
  - a) Asunción del caso fortuito por parte del deudor;
  - b) Si una disposición legal no libera (Decreto 329/2020);
  - c) Si el deudor está en mora, salvo que sea indiferente para el caso fortuito;
  - d) Si constituye una contingencia propia del riesgo de la cosa o actividad;
  - e) Obligación de restituir por un hecho ilícito

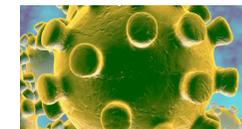
## CASO FORTUITO FUERZA MAYOR



### • Efectos del Caso Fortuito

- ¿Causa una imposibilidad absoluta y definitiva de la prestación? (art. 955 CCyC)
  - Exime de responsabilidad
  - Extingue la obligación
- ¿El caso fortuito causa una imposibilidad absoluta pero temporaria? (art. 956 CCyC)
  - Extinción de la obligación SOLO si el plazo es esencial o si se frustra el interés del acreedor de modo irreversible
    - ✓ COVID-19 (plazo diferido para todos)
    - ✓ Casos de los prestadores que se encuentran autorizados a operar conforme Decreto 297/2020 y modificatorias.
- Frustración del fin del contrato (art. 1090 CCyC)
  - La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a pedir su resolución
  - Necesidad de comunicar la declaración extintiva a la otra parte.
  - Frustración temporaria solo da derecho a resolución si se impide el cumplimiento de una obligación cuya ejecución en tiempo es esencial.

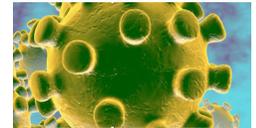
## SITUACION DE LOS MUTUOS HIPOTECARIOS Y PRENDARIOS



### • Hipotecas / Prendas (Decreto N° 319/2020)

1. Mutuos sobre inmuebles que sean vivienda única ocupados por el deudor (o sucesores) y créditos prendarios UVA pagarán, hasta el 30.09.2020, el valor de la cuota de Marzo.
2. Hasta el 30.09.2020:
  - Se suspenden las ejecuciones mencionadas en 1, incluidos los lanzamientos ordenados y no realizados al 29.03.2020;
  - Se suspenden los plazos de prescripción y caducidad de instancia;
  - Prórroga automática de todas las inscripciones registrales y suspensión de caducidad registral y de las cautelares. No se impide la traba de embargo y el mantenimiento de cautelares;
  - La diferencia entre el valor de la cuota de Marzo y el valor que se hubiese debido pagar, se podrá abonar en al menos 3 cuotas sin interés, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento juntamente con la cuota de Octubre 2020.
  - Ejemplo:
    - Cuota de Marzo \$10.000
    - Cuota de Abril a Septiembre (promedio): \$12.000, se paga: \$10.000 hasta 30.09.2020 (diferencia \$12.000)
    - Cuota de Octubre: \$13.000 (+\$4.000) = \$17.000.

## LOCACIONES (1/2)



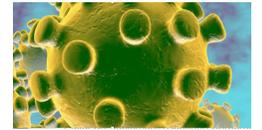
### • Desalojos (Decreto N° 320/2020)

#### 1. Hasta el 30.09.2020:

- Suspensión de ejecución de sentencias de desalojo por incumplimiento de la obligación de pago cuando la tenencia esté en poder de la locataria, sus sucesores, subinquilinos o sublocatarios;
- Suspensión de lanzamientos ordenados y no ejecutados al 29.03.2020;
- Se prorrogan locaciones con vencimiento entre el 20.03.2020 y el 30.09.2020 y las que hubiese operado la continuación de la locación concluida;
- Congelamiento del precio de los alquileres a valores de marzo. Diferencia de precio se abona entre 3 y 6 cuotas sin interés, mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento juntamente con la cuota de Octubre 2020.
- Deudas por alquileres del período 20.03 al 30.09, se abonan entre 3 y 6 cuotas pero con interés a la tasa para plazos fijos a 30 días del Banco Nación.
- Subsistencia de la fianza

#### 2. Locatario debe ejercer la opción de prórroga notificando con preaviso de 15 días al vencimiento del contrato;

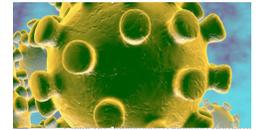
## LOCACIONES (2/2)



- **Desalojos (Decreto N° 320/2020)**

3. Se suspende la causal de resolución por falta de pago;
4. Bancarización de los pagos (20 días para informar);
5. Inmuebles alcanzados:
  - i. Vivienda única y familiar y alquiler de habitaciones
  - ii. Destinados a actividades culturales o comunitarias
  - iii. Rurales destinados a pequeñas producciones
  - iv. Locatarios monotributistas (servicios, comercios o industria)
  - v. Locatario profesional autónomo para ejercicio de su profesión
  - vi. Alquilados por MiPyMES para servicio, comercio o industria
  - vii. Alquilados por Cooperativas o Empresas Recuperadas
6. Exclusiones: (i) vulnerabilidad del locador; (ii) arrendamientos y aparcerías rurales
7. Mediación obligatoria para ejecuciones y desalojos hasta Marzo 2021.

## ¿Qué puede hacer quién maneja un volumen de contratos?



1. Tener presente que no hay una regla general sobre aplicación de las teorías expuestas y que la situación debe ser analizada caso por caso. Por ello, es fundamental tener una visión clara de lo estipulado en cada uno de los contratos celebrados (¿que impacto tuvo el COVID-19 para ese contrato y si existen estipulaciones acerca de casos extraordinarios?).
2. Hacer un análisis por cada negocio entendiendo la posición en los diversos contratos (Ej. Contratos de distribución y sub-distribución)
3. ¿Existen seguros que cubran el caso fortuito? ¿Hay cláusulas de exclusión?
4. ¿Contratos de adhesión, cláusulas predispuestas, parte débil (consumidores)?
5. Proactividad en la comunicación a la contraparte contractual del impacto que el COVID-19 ha tenido sobre el contrato específico.



# Muchas gracias!

Diego F. Martinotti

[diego.martinotti@thomsonreuters.com](mailto:diego.martinotti@thomsonreuters.com)

The intelligence, technology and human expertise  
you need to find trusted answers.



the answer company™  
**THOMSON REUTERS®**