



MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT

SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Resolución 5/2021

RESOL-2021-5-APN-SDT#MDTYH

Ciudad de Buenos Aires, 31/03/2021

VISTO el expediente N° EX-2021-28521984-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, la Resolución N° 88 del 23 de marzo de 2021 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT; y

CONSIDERANDO:

Que a través de la Ley N° 27.541 se 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° 260/20 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 1° 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, por el Decreto N° 320/20, se 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, asimismo, 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 Nº 26.589, estableciendo así la obligatoriedad de la etapa prejudicial de mediación en los procesos de ejecución y desalojos.

Que mediante el Decreto Nº 766/20, se extendieron 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 Nº 66/21 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 Nº 320/20.

Que a través del Decreto Nº 66/21, se 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 orden a ello, a través de la Resolución del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT Nº 88/21, se instruyó a la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL la elaboración y aprobación del “PROTOCOLO NACIONAL DE ALERTA TEMPRANA DE DESALOJOS DE VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR EN REGÍMENES DE ALQUILERES FORMALES”.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades establecidas en la Resolución 88/21 del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Por ello,

EI SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Apruébase el “PROTOCOLO NACIONAL DE ALERTA TEMPRANA DE DESALOJOS DE VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR EN REGÍMENES DE ALQUILERES FORMALES” que como Anexo (IF-2021-28740228-APN-SDT#MDTYH) integra la presente medida.

ARTÍCULO 2º.- La presente medida entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.





ARTÍCULO 3º.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Juan Luciano Scatolini

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución se publican en la edición web del BORA
-www.boletinoficial.gob.ar-

e. 06/04/2021 N° 20266/21 v. 06/04/2021

Fecha de publicación 19/05/2025

