

SUSPENSIÓN DE PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

*DE INMUEBLES DE USO COMERCIAL
Y DE VIVIENDA PRINCIPAL*

***Gaceta Oficial No. 6.522 Extraordinario
de fecha 23-03-2020***

Moucharfiech

ABOGADOS & CONSULTORES

Halim Moucharfiech

David Moucharfiech

Ma. de los Ángeles Portillo

Ma. Andreina Socorro

Dailyn Fernández

Suspendido hasta por 6 meses el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de vivienda principal

En el marco del Estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria del Coronavirus (COVID-19), fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.522 Extraordinario de fecha 23/03/2020 el Decreto N° 03, que entró en vigencia en esa misma fecha, y mediante el cual quedó suspendido **hasta el 01 de Septiembre de 2020 el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal.**

En tal sentido, durante el plazo antes señalado, rigen para las relaciones arrendaticias las siguientes disposiciones:

1. En virtud de la suspensión de pagos, **no será exigible al arrendatario el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial o a vivienda principal**, ni los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, así como tampoco ningún otro concepto pecuniario acordado en los respectivos contratos.

Esta suspensión de pagos, y solo respecto de los inmuebles destinados al uso comercial, se desaplicará en los siguientes casos:

a. **Por reinicio de la actividad comercial** con anterioridad al término máximo previsto en el referido Decreto.

b. **Cuando se trate de establecimientos comerciales que**, por la naturaleza de su actividad y de acuerdo a los lineamientos del Ejecutivo Nacional, **continúen operando y prestando servicio activo** durante el Estado de Alarma, por tratarse de servicios exceptuados del cese de actividades decretado (por ejemplo, cadenas de distribución y disponibilidad de alimentos, tales como: supermercados y restaurantes operativos; farmacias de turno y expendios de medicina debidamente autorizados; entre otros).

2. Quedan asimismo suspendidos, por un periodo de seis (6) meses contados a partir del 23/03/2020, **los desalojos de inmuebles destinados a vivienda**, en virtud de la desaplicación del artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda; y para los inmuebles destinados a uso comercial, por su parte, quedan suspendidos **los desalojos fundamentados en la falta de pago de dos (2) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos**, en virtud de la desaplicación del literal "a" del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

3. No se podrá obligar al arrendatario a pagar el monto íntegro de los cánones y otros conceptos acumulados **de forma inmediata al término del plazo de suspensión de pagos decretado.**

4. Las partes contratantes podrán establecer, de mutuo acuerdo, **parámetros para la reestructuración de pagos o refinanciamiento del contrato de arrendamiento**, en aras de adecuar la relación arrendaticia a la suspensión de pagos decretada. En caso de no alcanzar este acuerdo, someterán sus diferencias a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) o a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), según se trate de un inmueble destinado a vivienda principal o a un inmueble comercial, respectivamente, quienes se encargarán de velar por el cumplimiento de esta disposición para dirimir posibles conflictos y, en caso de ser necesario, intermediar en el establecimiento de nuevas condiciones temporales.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto, la Vicepresidencia Sectorial de Economía podrá evaluar, con los arrendatarios y arrendadores, los mecanismos que garanticen el equilibrio económico ante el impacto de la pandemia de COVID-19.

Las disposiciones sobre suspensión de pagos de cánones de arrendamiento previstas en el Decreto, van dirigidas **únicamente** a aquellas relaciones arrendaticias que abarquen **inmuebles en los que se desempeñen actividades comerciales y aquellos inmuebles urbanos o suburbanos destinados a vivienda principal**; por lo que no aplican a cánones de inmuebles destinados a oficinas, industrias, galpones no destinados a uso comercial, inmuebles destinados a alojamiento turístico, fincas rurales, terrenos no edificados, y cualquier otro inmueble regulado por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 que no esté destinado a uso comercial o a vivienda principal.