



# **DNU 70/23**

Modificaciones en materia locativa

# Para una mejor comprensión del tema, tengamos presente

El Decreto introduce en **catorce** artículos modificaciones al CCyC.

Cinco hacen a cuestiones generales aplicables a las **obligaciones** y a los **contratos en general**

**Una** a la **derogación** reforma al régimen de locaciones (**ley 27.551**)

**Ocho** se refieren a **nuevas disposiciones** en **materia de locaciones**

# En materia de obligaciones

## ART. 765 (Obligaciones de dar dinero)

- Moneda de curso legal o no.
- El deudor se libera sólo entregando la moneda pactada
- Los jueces no pueden modificarlo

## ART. 766 (Especie de moneda pactada)

- Refuerza el concepto de pago en la moneda pactada.

# En materia de contratos en general

## ART. 958

- Refuerza la autonomía de la voluntad dentro de los límites impuestos por la ley y el orden público. Elimina el límite de la moral y buenas costumbres.
- Las normas son supletorias a la voluntad de las partes, salvo normas imperativas

## ART. 960

- Limita la potestad de los jueces de intervenir en la revisión de los contratos de oficio
- Sólo lo pueden hacer a pedido de parte cuando la ley lo autorice

## ART. 989

- Ratifica el control judicial de contratos cuyas cláusulas hayan sido aprobados por autoridades administrativas
- No admite la integración del contrato por parte del juez.

# En materia locativa

Deroga la Ley 27.551

Sustituye los art.  
1196,1198,1199,1220,  
y 1221 por un nuevo  
texto

Incorpora un inciso (d)  
al art. 1219

## ARTÍCULOS QUE VUELVEN A SU REDACCIÓN ORIGINAL (CCO LEY. 26994)

**1203**

Frustración de uso y  
goce de la cosa.

**1209**

Pago de las cargas y  
contribuciones por la  
actividad.

**1211**

El locatario puede  
realizar mejoras, salvo  
que esté expresamente  
prohibido.

**1351**

Intervención de uno o  
varios corredores en la  
celebración del  
contrato.

# ¿Qué deroga el DNU?

## Deroga por completo la Ley 27.551

- Esta ley había incorporado once artículos al Código Civil y Comercial (art. 1196,1198,1201,1203,1024 bis,1209,1221 bis,1222,1351)
- Se deroga toda la reglamentación complementaria de la ley (referente a garantías, ajustes, consignación, declaración ante AFIP, Programa nacional de alquiler social, mediación y arbitraje para temas de locación).
- Deroga cuatro artículos del Código Civil y Comercial : 1202, 1204, 1204 bis y 1221 bis – **DISCUSIÓN DOCTRINARIA: ¿RENACE LA VERSIÓN ANTERIOR O LA NORMA QUEDA VACÍA?**.

# Artículos sustituidos del CCYC por el DNU 70/23

- ART. 1196 Nueva Redacción

Fianza, garantías y periodicidad del pago. Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación Las partes pactan libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.

# Siguiendo con los artículos sustituidos:

## Plazo: art. 1198

Plazo de las locaciones de inmuebles. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.

En caso que no se haya establecido el plazo, en los casos de locación temporal, se estará al que se establezcan por los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, en los casos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles será de dos años. Para los restantes destinos 3 años.

Excepciones al plazo mínimo legal

**AFUERA**



# Conservación de la cosa

- Sigue como obligación del locador, el hecho de conservar la cosa conforme el uso convenido.
- Efectuar las reparaciones para servir al uso y goce convenido
- **AFUERA** : PLAZOS PARA EFECTUAR REPARACIONES
- Art. 1220: El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple
- A) La obligación de conservar la cosa para uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario
- B) la garantía de evicción o de vicios redhibitorios.

# Moneda de pago - Actualización

## Nueva redacción del art. 1199

(Anteriormente las excepciones al plazo mínimo legal.)

Los alquileres podrán establecerse en moneda de **curso legal o en moneda extranjera**, al **libre arbitrio de las partes**. **El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.**

**Ajustes** : Será válido el uso de **cualquier índice pactado por las partes**, publico o privado, **expresado en la misma moneda en que se pactaron los alquileres.**

Si el índice elegido dejará de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Indec, o el que cumpla con las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

# Ajustes - Diferentes índices

ICL

- INDICE CONTRATOS DE LOCACIÓN
- PUBLICADO POR EL BCRA

ICP

- INDICE CASA PROPIA

IPC

- ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
- PÚBLICA INDEC

# Índice Casa Propia y Variación Salarial

- El índice Casa Propia es un indicador del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat que se utiliza desde 2021 para calcular la actualización de las cuotas de los créditos hipotecarios Casa Propia y Procrear II.
- La fórmula tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.
- Incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo igual al 0,9. Es decir que, en lugar de reflejar el promedio de la variación salarial en su totalidad, solo lo hará en un 90%.

# Ejemplo de actualización por calculadoras

Monto: \$100.000 - Período 01/07/2023 al 31/12/2023



Calculadora para indexar  
contratos de alquiler  
Ley 27.737 (Casa Propia)

FECHA DE INICIO

01/07/2023 ✓

Coefficiente de actualización: 1.426352786

MONTO A ACTUALIZAR

100000 ✓

Calcular

Monto actualizado

**\$142.635**

(+ 42.64%)

Para el siguiente semestre.



Calculadora para indexar  
contratos de alquiler  
Ley 27.551 (ICL)

FECHA DE INICIO DEL CONTRATO

01/07/2023 ✓

Índice al inicio del contrato: 4.55

FECHA DE ACTUALIZACIÓN

31/12/2023 ✓

Índice a la fecha de actualización: 7.38

MONTO A ACTUALIZAR

100000 ✓

Calcular

Monto actualizado

**\$162.198**

(+ 62.20%)



Calculadora para indexar  
contratos de alquiler  
IPC

FECHA DE INICIO

01/07/2023 ✓

Índice al inicio del contrato: 1818.0838

FECHA DE ACTUALIZACIÓN

31/12/2023 ✓

Índice a la fecha de actualización: 3533.1922

MONTO A ACTUALIZAR

100000 ✓

Calcular

Monto actualizado

**\$194.336**

(+ 94.34%)

# Resolución imputable al locatario

## Art. 1219 (Incorpora inc. D)

**El locador puede resolver el contrato por:**

- A. Por cambio de destino o uso irregular.
- B. Por falta de conservación o abandono
- C. Por falta de pago de las prestaciones dinerarias durante dos periodos consecutivos.
- D. Por cualquier causa fijada en el contrato ( las partes pueden convenir que situación dará lugar a la resolución del contrato. Ej. Venta del inmueble).

# Resolución anticipada

## Art. 1221

El locatario podrá en cualquier momento, resolver la contratación, abonando el equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Escaneá el QR  
y dejanos tus preguntas



**¡Gracias!**