

## Análisis del DNU 70/2023

### Sección Contratos de Locación. Código Civil

El siguiente análisis surge de la necesidad de poner en evidencia como bajo conceptos, como por ejemplo el de “libertad individual” y “sinceramiento de la economía”, el actual gobierno busca avanzar sobre los derechos conquistados de los sectores trabajadores, con el objetivo reconfigurar las herramientas del Estado y ponerlas al servicio de los sectores concentrados del capital. Dos objetivos se buscan profundizar en el caso de la derogación la ley de alquileres y modificación del código civil: transferencia de ingresos del sector trabajador al capital rentista y disciplinamiento para todo aquel que busque denunciar estos abusos. De esta manera, vivir en las ciudades será para los que alquilan solo para garantizar la renta de aquellos dueños e intermediarios

#### **Análisis de la fundamentación del DNU:**

“Las relaciones civiles también necesitan ser liberadas de regulaciones paternalistas excesivas [...] Es preciso recordar que el artículo 1197 del Código Civil redactado por Dalmacio VÉLEZ SARSFIELD, que estuvo vigente desde 1869 hasta 2015, establecía que ‘Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma’. Este precepto, profundamente liberal, **fue a lo largo de los años socavado por sucesivas teorías regulatorias que descreyeron de la capacidad de los individuos para determinar su propio destino, y que el Estado** estaba en mejores condiciones que las personas para saber lo que necesitaban [...] En concordancia con ello se unificó el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, incluyendo normas imperativas que impiden a las partes decidir sobre la forma, contenido y ejecución de los contratos, llegando algunas veces a **imponer requisitos desmesurados** para la validez de esos acuerdos [...] En ese marco, es menester modificar las regulaciones del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN que **obstruyen el ejercicio de las libertades**

**individuales en el ámbito contractual [...] Los inconvenientes y penurias que el exceso de regulación normativa han aparejado en las convenciones privadas,** especialmente en los contratos de locación de viviendas, es un hecho público y notorio, con graves consecuencias tanto para locadores como para locatarios y la virtual destrucción del mercado inmobiliario [...] En forma concordante, deviene imprescindible la derogación de la **nefasta Ley de Alquileres N° 27.551 [...]** Coherentemente con ello, es preciso respetar la voluntad de los ciudadanos de pactar las formas de cancelación de sus obligaciones de dar sumas de dinero, sin distinción del curso legal o no de la moneda que se determine, **sin que pueda el deudor o el juez que eventualmente intervenga obligar al acreedor a aceptar el pago en una moneda diferente,** salvo pacto en contrario” (los resaltados me pertenecen).

#### **Comentarios:**

- Todo el DNU es un ataque directo a las herramientas de control del Estado que están para proteger las condiciones mínimas de dignidad en la vida de los trabajadores. Muchas de estas “regulaciones paternalistas” fueron producto de la lucha de diferentes sectores que conquistaron a través de la lucha, luego de sufrir abusos constantes por parte de los sectores poderosos. Por ello, aunque haremos un análisis de lo que se refiere a los contratos para la vivienda en alquiler, no debemos dejar de lado que esta modificación se enmarca en algo más amplio: **dar a los sectores poderosos de la Argentina la suma del poder público.** Esto es evidente porque no solo se derogó la Ley 27551 (ley de alquileres) sino que se avanzó en una profunda modificación del Código Civil, algunos artículos inclusive son anteriores a la ley misma.
- En el análisis de las fundamentaciones se puede observar que bajo la falsa premisa de que las “regulaciones obstruyen el ejercicio de las libertades individuales”, se elimina todo avance jurídico que se desarrolló durante los últimos 100 años desde que se redactó el Código Civil. Es decir, que todo desarrollo en materia legal, que inclusive hoy tiene rango constitucional, fue eliminado para volver a una jurisprudencia del siglo XIX, anacrónica y descontextualizada.
- Este decreto elimina y deja de lado, cuestiones centrales en materia de derechos, ya reconocidos por nuestra Constitución. Por ejemplo, los derechos sociales, como el de acceso a una vivienda, que sobrada jurisprudencia y fallos

de la Corte Suprema han marcado que están por encima de los derechos individuales y por ende deben regularse para que no se avasallen.

### **Análisis de los artículos derogados y modificados:**

#### *TÍTULO X- JUSTICIA*

*ARTÍCULO 249.- Derógase la Ley N° 27.551.*

- En ese sentido, aunque la fundamentación habla de “graves consecuencias para el locatario”, la realidad es que esta derogación es una quita de derechos, por ende inconstitucional, ya que ninguna ley puede ser regresiva en materia de derechos adquiridos.

*ARTÍCULO 250.- Sustitúyese el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 765.- Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación, sea o no de curso legal en el país. El deudor solo se libera si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada. Los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes.”*

*ARTÍCULO 251.- Sustitúyese el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 766.- Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada, tanto si la moneda tiene curso legal en la República como si no lo tiene.”*

- Estos artículos, de claro sesgo anti soberano, abren la puerta al uso de múltiples monedas en el escenario de los alquileres. En los hechos, va a reforzar y consolidar el proceso de dolarización de la vivienda, profundizando la dificultad al acceso a la vivienda propia o alquilada, ya que las monedas extranjeras son de acceso limitado para la mayoría de los trabajadores. Por otro lado, a modo de caballo de Troya, este artículo es parte del proceso de dolarización que busca llevar adelante el gobierno, y nada tiene que ver con la libertad contractual.

*ARTÍCULO 252.- Sustitúyese el artículo 958 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 958.- Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva.”*

*ARTÍCULO 253.- Sustitúyese el artículo 960 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 960.- Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley.”*

*ARTÍCULO 254.- Sustitúyese el artículo 989 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 989.- Control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial.”*

- Estas modificatorias invierten una situación que es central en el proceso de judicialización de los abusos por parte de los locadores. En los últimos tiempos, si un contrato poseía cláusulas contrarias a lo estipulado por el código civil, por ej. ajuste o periodos de tiempos diferentes a lo legal, al ser de orden público un juez podría dictar que ese artículo es nulo. Esta situación se invierte, desde ahora todo lo que se ponga en el contrato no puede ser intervenido por un juez, aunque sea contrario a lo que dice la ley y solo puede intervenir en el caso que haya algo no dicho. De esta manera, se niega la posibilidad de judicializar la firma de contratos bajo presión, poniendo mayores trabas para la denuncia de abusos. El acuerdo entre partes queda por encima del código civil.

*ARTÍCULO 255.- Sustitúyese el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 1196.- Fianza, garantía 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 pactarán libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.”*

- Esta “libertad” de pactar la fianza, destruye algo que se planteó hasta en la modificación del año 84. Los montos abusivos de las fianzas, su no devolución y la exigencia de pagos adelantados por muchos meses, fueron y son prácticas abusivas muy comunes que se exigen para alquilar. En concreto, esto significa una pérdida del dinero de quien alquila para solventar gastos que corresponden al locador, algo así como **doble alquiler**: uno para vivir y otro para evitar que el propietario deba invertir de su bolsillo en el mantenimiento. Por otro lado, se eliminó la prohibición del pago del valor de llave, que va permitir sumar costos a la realización del contrato.

*ARTÍCULO 256.- Sustitúyese el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 1198. Plazo de la locación de inmueble. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.*

*En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.”*

- Esto habilita a que un contrato temporal por vacaciones sea igual que un contrato para vivienda permanente. El plazo mínimo es una bandera de lucha de los inquilinos ya que la estabilidad en la vivienda es central para la vida de cualquier ciudadano. La estabilidad, se vincula a la reproducción del modo de vida de las familias, al acceso a servicios básicos y al ahorro de dinero. Habilitar contratos de menor periodo, significa en primer lugar, mayores costos por renovaciones o mudanzas, significa falta de proyección y planeamiento, porque el contrato cambia rápidamente y significa básicamente, facilitar el proceso de empobrecimiento.

*ARTÍCULO 257.- Sustitúyese el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 1199. Moneda de pago y actualización. 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.*

*Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.*

*No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928.”*

- Dejar a la “libertad de las partes” el índice de actualización, en sintonía con el anterior artículo, es permitir que en una situación de inflación o crisis económica, sea el inquilino quien pague las consecuencias. Esto habilita a que el inquilino pague en el alquiler también la inflación del propietario. Inclusive habilita la posibilidad de que aunque no hay inflación deba pagar aumentos en el caso que el índice esté atado a una variable ajena a un proceso inflacionario (Ej: algún bien especulativo como el BitCoin) . Nuevamente, ata al inquilino a la incertidumbre de no saber si podrá pagar los aumentos y por ende, a la posibilidad de seguir endeudándose o irse a vivir a peores condiciones. Esto profundizará aún más la posibilidad de obtener alguna capacidad de ahorro, necesaria para proyectar la compra de una vivienda propia.

*ARTÍCULO 258.- Derógase el artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.*

*ARTÍCULO 259.- Deróganse los artículos 1204 y 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.*

- La derogación de estos artículos, elimina la posibilidad para el inquilinos de reclamar mejoras hechas al inmueble o de compensaciones por hechos fortuitos o fuerza mayor.

*ARTÍCULO 260.- Incorpórase como inciso d) del artículo 1219 al Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias, el siguiente:*

*“d) por cualquier causa fijada en el contrato.”*

- Esta modificación es sobre los causales de desalojos que puede aducir el propietario. Con esta inclusión se habilita ampliar los causales de desalojo por motivos más allá de la falta de pago del alquiler. Y al ser “por cualquier causa fijada en el contrato” permite total discrecionalidad al propietario para iniciar desalojos. Atentando con la estabilidad del inquilino y permitiendo inmiscuirse al propietario en la forma de vida e intimidad del inquilino. Ata la continuidad a los caprichos de los propietarios en la forma de uso y disposición de la vivienda.

*ARTÍCULO 261.- Sustitúyese el artículo 1220 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:*

- a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario;*
- b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.”*

- Se agrega lo subrayado en los causales de resolución imputables al locador. Esto solo genera redundancia y es obvio, ya que ya estaba claro en otros artículos que no se puede rescindir un contrato a culpa del locador por motivos del locatario. Pero al agregar la palabra “indirectamente” sin dar cuenta a que se refiere, busca habilitar dejar en una situación más frágil al inquilino. Algo así, como “si algo ocurre seguro es tu culpa porque vos vivís allí”. Por ende, recarga nuevamente sobre el inquilino que además de pagar por el uso, se debe hacer cargo del mantenimiento, quitando responsabilidades al locador.

*ARTÍCULO 262.- Sustitúyese el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:*

*“ARTÍCULO 1221. Resolución anticipada. El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.”*

*ARTÍCULO 263.- Derógase el artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.*

- Esto suena impracticable, ya que si no hay ajuste no se sabría el canon locativo futuro, por ende el valor terminaría siendo impuesto por el propietario. Esto habilita a que queden obligaciones con el locador, aun habiendo rescindido el contrato.