

**El Contrato de locación con
destino habitacional en 2023:
La Ley N° 27.551, Ley N° 27.737
y el DNU 70/2023
¿El DNU un salto al vacío?**

Autor: Tomás Zidar

Director: Dr. Miguel Ángel Volonté

Universidad Nacional de Río Negro
Sede Atlántica

Diciembre 2023

Índice

1. Introducción.....	3
2. Metodología de la investigación.....	3
3. Objetivos generales y específicos.....	4
3.1. General:.....	4
3.2. Específicos:.....	4
4. Capítulo I: Aspectos básicos del contrato de locación.....	5
4.1. Concepto.....	5
4.2. Caracteres.....	5
4.3. Elementos del Contrato.....	5
4.5. Extinción del contrato de locación.....	11
4.5.1. Causales generales de extinción del contrato de locación.....	11
4.5.2. Resolución imputable al locatario.....	12
4.5.3. Resolución imputable al locador.....	13
5. Capítulo II: Las leyes 27.551 y 27.7373, aspectos novedosos y modificaciones al Código Civil y Comercial.....	13
5.1. Introducción.....	13
5.2. Título I: Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación.....	14
5.2.1. El Domicilio especial.....	14
5.2.2. Exigencias en la locación habitacional.....	15
5.2.3. Plazo mínimo de la locación de inmuebles.....	17
5.2.4. Obligación de conservar la cosa conforme al destino pactado.....	19
5.2.5. Frustración del uso y goce de la cosa locada.....	21
5.2.6. Cargas y contribuciones por el destino dado a la cosa locada.....	22
5.2.7. Resolución anticipada del contrato.....	24
5.2.8. Renovación del contrato.....	26
5.2.9. Intimación de pago, desalojo de vivienda y consignación judicial.....	26
5.3. Título II: Regulación complementaria de las locaciones.....	28
5.3.1. Las garantías en las locaciones habitacionales.....	28
5.3.2. Ajuste del canon locativo o alquiler.....	31
5.3.3. Pago por consignación del alquiler.....	36
5.3.4. Deber de Información ante AFIP.....	37
5.4. Capítulo III en la Ley 27.737: Incentivos.....	38
6. Capítulo III: El Liberalismo económico y la desregulación del mercado.....	38
6.1. Introducción.....	38
6.2. Derogación de la ley 27.551.....	40
6.3. Obligación de dar suma de dinero.....	40
6.4. Libertad de contratación.....	42
6.5. La Fianza, la garantía y la periodicidad del pago del alquiler.....	43
6.6. Plazo de la locación.....	44

6.7. Actualización del alquiler y moneda de pago.....	46
6.8. Mejoras necesarias, pérdida de luminosidad del inmueble y compensación.....	47
6.9. Resolución imputable al locatario.....	48
6.10. Resolución imputable al locador.....	49
6.11. Resolución anticipada.....	50
7. Conclusión.....	51
8. Bibliografía.....	56

1. Introducción

En el complejo escenario del mercado inmobiliario argentino, el contrato de locación ocupa un lugar central, desempeñando un papel crucial en la vida de millones de ciudadanos. Con los datos obtenidos del último censo nacional del año 2022, el cual arrojó un resultado que expresa que el 17,4% de la población Argentina vive en una vivienda alquilada, la importancia de las leyes que regulan estos contratos se vuelve evidente. En este contexto, se torna imperativo analizar de manera detallada las disposiciones establecidas por las leyes 27.551 y 27.737, así como la posterior intervención del DNU 70/2023, conocido como "Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina".

Este trabajo de tesis busca llevar a cabo un análisis exhaustivo de estas normativas, destacando tanto sus aspectos positivos como aquellos que generan controversia. Preguntándonos si acaso la desregulación total del mercado inmobiliario, como lo propone el actual gobierno de Javier Milei, es la solución al grave problema habitacional o, por el contrario, es un salto al vacío, siendo necesaria una reglamentación respecto a ciertos aspectos del contrato de locación y la intervención estatal, como ha ocurrido hace ya más de 100 años con la sanción de la ley 11.157 de Yrigoyen. La coyuntura socioeconómica actual, marcada por la inestabilidad económica, la brecha cambiaria y los elevados niveles de inflación y costo de vida, sitúa a este contrato en el centro de debates.

Se anticipa que, si bien una ley de alquiler no resolverá la crisis habitacional que afecta al país, sí puede contribuir de manera significativa a mejorar las condiciones de locadores e inquilinos. El propósito de este estudio es identificar los aspectos que resultan eficaces y beneficiosos, así como aquellos que requieren ajustes para garantizar una regulación más justa y equitativa.

A medida que se avanza en la investigación, se pretende no solo evidenciar las problemáticas inherentes a las leyes vigentes, sino también proponer posibles soluciones que contribuyan a establecer un marco normativo más beneficioso y adaptado a la realidad social y económica del país. La finalidad última de este trabajo es arrojar luz sobre qué aspectos de las leyes de locación deberían mantenerse, cuáles modificarse y cómo podrían las normativas abordar de manera más efectiva los desafíos del mercado inmobiliario en Argentina.

2. Metodología de la investigación.

En consideración de que el presente trabajo tiene como finalidad abordar cada una de las normas jurídicas que regularon al contrato de locación durante el año 2023, resaltando sus

aspectos positivos como negativos y su conveniencia, el mismo se desarrollará principalmente mediante la investigación cualitativa. Asimismo, se realizará también un breve análisis cuantitativo de distintas estadísticas aportadas por sujetos especializados en la materia, con el objetivo de conocer cuáles fueron los efectos económicos de dichas normas. Circunstancia de vital importancia debido a la íntima relación existente entre el contrato de locación y el contexto macroeconómico.

Se desarrollará un método jurídico descriptivo, en el que se analizarán jurídicamente las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) respecto al contrato de locación, la Ley N° 27.551, la Ley 27.737 y el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 “Bases para la reconstrucción de la economía Argentina”. Asimismo, se abordará también la opinión de doctrinarios especializados, con la finalidad de comprender más adecuadamente los motivos de las reformas introducidas y sus alcances.

3. Objetivos generales y específicos.

3.1. General:

Analizar jurídicamente la legislación del contrato de locación en el Código Civil y Comercial, la Ley N° 27.551, la Ley N° 27.737 y el DNU 70/2023 y determinar los aspectos positivos y negativos de las mismas. Señalando qué disposiciones deben mantenerse y cuáles reformarse con la finalidad de crear condiciones contractuales más justas para locadores y locatarios.

3.2. Específicos:

- Analizar cada una de las normas jurídicas que reguló el contrato de locación durante el año 2023.
- Destacar la importancia del contrato de locación en nuestro país.
- Enaltecer los aspectos positivos de las distintas normas jurídicas y señalar los aspectos negativos de las mismas.
- Conocer los efectos que tuvieron las leyes 27.551 y 27.737 en el mercado inmobiliario nacional.
- Analizar los posibles efectos que podría traer aparejada la desregulación total del contrato de locación y el cambio de paradigma que propone.
- Señalar cómo debería ser la legislación respecto al contrato de locación y otorgar posibles soluciones a la crisis habitacional existente.

4. Capítulo I: Aspectos básicos del contrato de locación

4.1. Concepto.

Para comenzar con el desarrollo del presente trabajo, es necesario que primero ahondemos en la definición del contrato de locación. La misma se encuentra estipulada en el libro Tercero, el cual hace referencia a los Derechos Personales, Título IV sobre Contratos en Particular, artículo 1187 del Código Civil y Comercial (CCyC). El mencionado artículo establece que “Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero”.

Cabe mencionar en este punto que el antiguo Código Civil de Vélez Sarsfield definió al contrato de locación en el artículo 1493, pero este comprendía tanto a la locación de cosas, como la locación de servicios y de obras. Esto fue modificado con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial en el año 2015, el cual reguló de forma separada al contrato de locación, el de obra y el de servicios. Cuestión que fue festejada por la mayoría de la doctrina debido a que se trata de contratos sustancialmente diferentes.

4.2. Caracteres.

Con respecto a los caracteres de este contrato, podemos decir que es bilateral, ya que tanto locador como locatario se encuentran obligados recíprocamente. A pesar de que son numerosas las obligaciones tanto de uno como de otro, podemos señalar que dos son las obligaciones principales de esta relación jurídica y que hacen a su naturaleza. Por un lado, en cabeza del locador, entregar el uso y goce temporario de una cosa, y por el otro, en cabeza del locatario, pagar un precio en dinero o canon locativo por ello.

Además, es un contrato oneroso, debido a que las contraprestaciones de las partes guardan equivalencia entre sí y existe una ventaja patrimonial o económica para ambos.

También, este contrato es de carácter conmutativo, razón por la cual las ventajas para locador y locatario son ciertas desde el momento del inicio de la relación contractual.

Por último, es de tracto sucesivo, es decir, es de cumplimiento prolongado a través del tiempo.

4.3. Elementos del Contrato.

Como sabemos el contrato de locación, como cualquier otro acto jurídico, se encuentra compuesto por cuatro elementos esenciales; 1) el consentimiento, 2) la causa, 3) el objeto y 4) la forma. A continuación pasaremos a analizar cada uno de ellos.

- Consentimiento: Según explica Borda, “un contrato de locación regularmente concluido supone el consentimiento de las partes sobre los siguientes puntos; a) la naturaleza del contrato; b) la cosa que se alquila; c) el precio; d) el tiempo de duración del contrato; e) el uso para el cual se destina la cosa” (Borda, 2016, Pág. 408).
- Forma: Sobre este punto, el art. 1188 del CCyC establece que “El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito”. Asimismo, las prórrogas o modificaciones al contrato también deben hacerse bajo esta formalidad.
- Objeto: El artículo 1192 del CCyC es claro respecto a este punto, el mismo expresa que “Toda cosa presente o futura, cuya tenencia está en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, sí es determinable, aunque sea solo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios”. (Borda, 2016, Pág. 411).
- Causa: respecto a la causa fin del contrato de locación, el artículo 1503 del Código Civil de Vélez disponía que “El uso para el cual una cosa sea alquilada o arrendada, debe ser un uso honesto, y que no sea contrario a las buenas costumbres. De otra manera el contrato es de ningún valor”. El Código Civil y Comercial no ha hecho mención sobre este punto en particular a la hora de legislar el contrato de locación. Lo cierto es que nos debemos remitir a las normas que regulan los actos jurídicos en general.

Asimismo, el Dr. Alejandro Borda sostiene que existe un quinto elemento esencial dentro del contrato de locación, el canon locativo, o vulgarmente conocido como alquiler, ya que es la finalidad que tiene en mira el locador a la hora de contratar.

4.4. Obligaciones de las Partes.

- **Obligaciones del Locador.**

1. Entregar la cosa locada: La obligación de entregar la cosa es la más importante dentro del contrato de locación, ya que hace a la esencia misma y a la finalidad del acto. La misma se encuentra regulada en el artículo 1200 CCyC el cual establece que “El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido”. Como podemos observar, la norma, acorde al principio de autorregulación contractual, le otorga primacía a lo pactado por las partes de acuerdo a la cosa entregada en locación. Pero, a falta de tal acuerdo, obliga al locador a entregar la cosa en el estado apropiado para su destino. Por ejemplo, en el caso del presente trabajo, el cual hace referencia

únicamente a la locación habitacional, al locatario le interesa que la cosa entregada sea una cosa habitable, es decir, que posea los elementos esenciales para poder ser habitada. Respecto a los gastos de la entrega, la ley de alquileres 27.551, su sucesora ley 27.737 y el DNU 70/2023, ha realizado modificaciones sobre este punto y precisamente sobre el art. 1196 CCyC, el cual será analizado en la sección correspondiente.

2. Mantener la cosa en buen estado: A la hora de hacer referencia a este punto, es necesario marcar una diferenciación importante entre dos conceptos, por un lado, encontraremos las mejoras necesarias y por el otro las mejoras suntuarias o de mero lujo. Las primeras serán aquellas obras que tengan por finalidad mantener la cosa en el estado óptimo para su destino, en este caso el habitacional, por ende estarán en principio a cargo del locador. Mientras que las mejoras son aquellos agregados que hace el locatario sobre el inmueble de acuerdo a sus necesidades y por ende estarán a su cargo (Borda, 2016, Pág. 429). Sobre esta obligación, las leyes 27.551, 27.737 y el DNU 70/2023 han realizado importantes modificaciones, pero a modo de adelanto podemos decir que, en principio, el locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido. Así, deberá efectuar las reparaciones que fueren necesarias para permitir al locatario el uso y goce de la cosa conforme al destino pactado, siempre que los defectos o vicios no sean originados por causas imputables al locatario y siempre que no existiera pacto en contrario. Tal como explica Borda, los deterioros provenientes del uso y goce natural de la cosa son los que otorgan mayores dificultades a la hora de determinar quién se hace cargo de los mismos. Esto es así, ya que “el Código impone la obligación de mantener la cosa en buen estado, tanto al locador (art. 1201) como al locatario (arts. 1206 y 1207)”(Borda, 2016, Pág. 429).

3. Obligación de Saneamiento: La obligación de saneamiento, la cual se compone por la garantía de evicción y la garantía sobre vicios redhibitorios, se encuentra presente también en el contrato de locación, ya que es un contrato oneroso y bilateral. Es así que, según explica Borda, el “locador debe abstenerse de todo acto que perturbe el goce de la cosa, defenderlo contra turbaciones de terceros y, finalmente, hacer las reparaciones que se deriven de los vicios o defectos de la cosa o del uso normal al que el inquilino haya sometido” (Borda, 2016, Pág.434). Respecto a la garantía de evicción, en primer lugar debemos mencionar que el locador debe abstenerse de realizar cualquier tipo de acto que afecte, moleste u impida el uso de la cosa por parte del locatario. Por ende, estamos en presencia de una obligación de no hacer, que incluirá tanto a las turbaciones de hecho como las de derecho que realice el locador. Por otro lado, respecto a las turbaciones de hechos realizadas por terceros, es decir, actos u hechos realizados por personas ajenas al contrato que obstaculicen o dificulten el uso

y goce pleno de la cosa, el locador no deberá responder, salvo que existiere pacto en contrario. Conforme a la garantía por vicios redhibitorios, según expresa Borda, “el locador responde, como el vendedor, de los vicios ocultos de la cosa; pero como señalaba Vélez en la nota al artículo 1525 de su Código Civil, mientras que el vendedor no está obligado sino por los vicios existentes al tiempo de celebrarse la venta, el locador responde también por los sobrevinientes durante la duración del contrato (art. 1201), solución lógica, pues él tiene el deber de asegurar al inquilino el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato”(Borda, 2016, Pág. 439).

4. Obligación de pagar mejoras: Como mencioné anteriormente en el presente trabajo, es necesario que diferenciamos entre el régimen de mejoras y las reparaciones, para comenzar a ahondar sobre esta cuestión. Según expresa el artículo 1211 CCyC “El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la sustancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla. No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador”. Así, el artículo 1212 CCyC agrega “La realización de mejoras prohibidas en el artículo 1211 viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió”. Por ende, en estos casos el locador podrá: 1) impedir la realización de la mejora, por ejemplo, a través del interdicto de obra nueva, 2) demandar la demolición de las ya realizadas, 3) exigir, cuando concluya el contrato, que la cosa locada sea restituida en el mismo estado que se entregó, 4) resolver el contrato por culpa del locatario.

5. Obligación de pagar cargas y contribuciones. Conforme surge del artículo 1209 CCyC, el cual fue modificado por la ley 27.551 para posteriormente con su derogación volver a su redacción original, el inquilino tiene a su cargo el pago de aquellas cargas y contribuciones que se originen por el destino que se le otorga a la cosa locada. Así, por ejemplo, debido a que en el presente trabajo estamos haciendo referencia a la locación con destino habitacional, según el texto de la norma le corresponde al locatario el pago del servicio público de electricidad. Por otro lado, la norma en cuestión establece que el locador deberá hacerse cargo del pago de aquellas cargas o contribuciones que graven la cosa. A modo de ejemplo, entiendo que el locador deberá hacer frente a aquellos impuestos inmobiliarios que graven el bien, salvo que exista pacto en contrario. De todas formas, como mencioné anteriormente, la ley 27.551 ha incorporado importantes modificaciones legislativas en la parte final del artículo y luego el DNU 70/2023 también, por ello serán analizadas oportunamente.

6. Restituir la garantía: Como es comúnmente conocido, en la mayoría de los contratos de locación con destino habitacional, al momento de celebrar el contrato, se le exige al locatario

la entrega de una suma de dinero que implica el pago de un depósito en garantía. Cuya finalidad es otorgarle un resguardo al locador en caso de hipotéticos deterioros, deudas o destrucciones a la hora de la restitución del inmueble y la conclusión del contrato. Permitiéndole retener esa suma de dinero en caso de existir alguna de las causales antes dichas. Ahora bien, en caso de que el contrato concluya y la cosa locada es restituida sin otros desperfectos que los provenientes de un uso normal, el locador está obligado a restituir el depósito de garantía al locatario. Sobre este aspecto de la relación contractual, las nuevas “leyes de alquileres” también han realizado importantes modificaciones.

- **Obligaciones del Locatario.**

1. Usar y gozar de la cosa locada conforme a su destino: Tal como mencione anteriormente en este trabajo, usar y gozar de la cosa locada es la causa fin que ha tenido en miras el inquilino a la hora de contratar. Pero este derecho en cabeza del locatario no es de carácter absoluto, debido a que el bien continúa estando en propiedad del locador. Por ende, debe ser ejercido dentro de los límites razonables, poniendo la debida diligencia para no dañar la cosa ni perjudicar a su propietario y utilizándola de acuerdo al destino pactado. Sobre este punto, podemos estar en presencia de dos escenarios distintos; A) existe un destino estipulado en el contrato o B) no existe uso o destino estipulado en el contrato. A continuación analizaremos ambas situaciones. Según expresa el artículo 1194 CCyC “El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato”. Es decir, sí el contrato expresamente establece cuál es el destino para el cual la cosa ha sido dada en locación, el locatario no puede cambiarlo ni aun acreditando que esto no trae aparejado perjuicio alguno frente al locador, así lo expresa la última parte del artículo 1205 CCyC.

Cuando el contrato de locación no establece cual es el destino que se le debe otorgar a la cosa locada, según establece el artículo 1194 CCyC, se le dará el que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde se encuentra la cosa o el que sea conforme con su naturaleza. Sin dudas esta norma posee cierta ambigüedad y podría dar lugar a diversos litigios. Lo cierto es que deberá analizarse caso por caso para corroborar si se ha cambiado o no el destino de la cosa locada.

2. Conservar la cosa en buen estado: Tal como hice referencia anteriormente en este trabajo, la obligación de mantener la cosa locada en buen estado recae en cabeza del locador como del locatario, aunque existen diferencias sustanciales. Es por ello que podemos diferenciar entre las reparaciones importantes o necesarias y las llamadas locativas o de mero mantenimiento. Las primeras, como analizamos antes, se encuentran en cabeza del locador, mientras que las segundas obligan al locatario. En este sentido, el artículo 1206 CCyC

expresa que “el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió”. Además, el artículo 1207 CCyC, agrega que “Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y solo estas si es inmueble. Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo”. Por ende, la norma obliga al locatario la realización de las mejoras de mero mantenimiento, es decir, aquellas reparaciones de deterioros menores, que son regularmente causadas por las personas que habitan el edificio. Asimismo, además del deber de mantener la cosa locada y realizar aquellas reparaciones de carácter cotidiano, el locatario responderá por cualquier daño causado a la cosa que sea obra de su propio actuar, de algún familiar o, incluso, por visitantes ocasionales. Así el artículo 1206 CCyC continúa diciendo “responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito”. Según explica Borda, “todo daño o deterioro que exista al tiempo de la restitución de la cosa, se presume originado en la culpa del locatario o en la acción de personas por las que debe responder, siendo de cuenta suya la prueba de que los deterioros se deben al vicio o defecto de la cosa, o fuerza mayor, o que son de aquellos que se producen normalmente por el uso correcto de la cosa, o a la culpa del locador o de los dependientes de este último” (Borda, 2016, Pág. 449). En caso de incumplimiento de esta obligación, el locador puede exigir la reparación de los daños o, en casos de alta gravedad, puede resolver el contrato por culpa del locatario. La norma en cuestión determina otra obligación en cabeza del locatario, impidiendo que el mismo abandone la cosa locada sin dejar a alguna persona bajo el cuidado de la misma. Así, el artículo 1206 CCyC establece que el locatario no cumple con la obligación de conservar la cosa en buen estado “si la abandona sin dejar quien haga sus veces”. En mi opinión, este artículo está dotado de cierta inexactitud, ya que no determina con precisión a partir de qué momento se considera que la cosa ha sido abandonada.

3. Pagar el canon locativo: Como señalé a la hora de hacer referencia a los elementos esenciales del contrato de locación, el pago del alquiler o del canon locativo es la obligación principal en cabeza del locatario, ya que es la causa-fin del locador para entablar la relación contractual. Tal como lo determina el artículo 1208 CCyC, a falta de convención en contrario, el pago del canon locativo debe hacerse por anticipado y por periodos mensuales si la cosa locada es inmueble. Ya que el pago del alquiler es el objeto principal por el cual ha contratado el locador, la ley le ha conferido una serie de garantías en caso del incumplimiento de esta obligación. Según señala Borda, ellas son; a) puede pedir la resolución de contrato y

el desalojo del inquilino si este no pagará el alquiler por dos períodos consecutivos, b) tiene derecho de retención sobre los frutos y objetos que se encuentran en el inmueble alquilado, c) tiene acción ejecutiva para perseguir el cobro de alquileres y, d) puede ejecutar las fianzas pactadas al momento de contratar. Por último, es necesario mencionar que las leyes 27.551, 27.737 y el DNU 70/2023 han realizado importantes modificaciones sobre este punto.

4. Pagar cargas y contribuciones por la actividad que desarrolla: Como hice referencia anteriormente, el locatario tiene la obligación de pagar aquellos gastos, contribuciones y demás, que se originen por el destino que él le da a la cosa locada. Por ello, el artículo 1209 CCyC establece que “el locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias, excepto pacto en contrario”. Al determinar en su parte final que puede existir pacto en contrario, se deja expresamente establecido el carácter de supletoriedad de la norma.

5. Restituir la cosa locada: Cuando concluye la relación contractual, el locatario tiene la obligación de restituir la cosa locada al locador o a quien lo hubiere sucedido en sus derechos. Así, el artículo 1210 CCyC establece que “el locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga”. Los deterioros ocasionados en un inmueble por el mero paso del tiempo se conocen comúnmente como "deterioro por envejecimiento" o "desgaste natural". Estos son cambios y deterioros que ocurren de manera gradual y progresiva debido al tiempo y al uso normal del edificio.

4.5. Extinción del contrato de locación.

4.5.1. Causales generales de extinción del contrato de locación.

Respecto a la extinción del contrato de locación, a la hora de analizar las disposiciones del Código Civil y Comercial podemos encontrar dos grandes grupos. Por un lado, encontramos aquellas causales generales de extinción de la locación estipuladas en el artículo 1217. Mientras que en los artículos 1219 y 1220 encontramos aquellas causales de extinción imputables al locatario o al locador, las que han sido objeto de reforma en reiteradas oportunidades. Además, según explica Borda, existen otros motivos de extinción que no se encuentran estipulados en estas normas.

El artículo 1217 establece que “son modos especiales de extinción de la locación: a) el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso; b) la resolución anticipada”.

En el primer caso, una vez que ya ha vencido el plazo de locación pactado, el contrato concluye. Sobre este punto, es necesario señalar que tanto las leyes 27.551 y 27.737 como el DNU 70/2023 han realizado importantes modificaciones.

Por último, existen ciertas causales de extinción del contrato de locación, en las cuales no habrá culpa ni del locador ni del locatario. Entre ellas podemos encontrar a la pérdida de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, la imposibilidad de usar la cosa locada conforme a su destino, el cumplimiento de la condición resolutoria si la hubiere y, desde luego, el acuerdo voluntario entre partes para concluir con el contrato.

4.5.2. Resolución imputable al locatario.

El artículo 1219 del CCyC establecía 3 casos en los cuales el locador puede resolver el contrato por culpa del locatario. Ellos son; 1) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205, 2) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces, 3) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos periodos consecutivos. A los cuales, el DNU 70/2023 incorporó el inciso “d)” que establece que el contrato también podrá ser resuelto “por cualquier causa fijada en el contrato”. Esta nueva disposición, en consonancia con la extrema libertad potenciada por el presidente Javier Milei y la doctrina de su partido político, será analizada en el apartado correspondiente.

A estas causales, el Dr. Borda les añade algunas más que se encuentran en otras normas del Código Civil y Comercial. Así señala que el locador también puede solicitar la resolución del contrato de locación si; 4) Sí el locatario realiza obras nocivas o no autorizadas y son de una entidad suficiente como para exigir la resolución. 5) Sí el locatario no realiza las mejoras pactadas e intimidado para que las realice bajo apercibimiento de resolver el contrato, no las hace. 6) Sí el locatario subarrienda o cede la locación contra prohibición expresa en el contrato o contra lo estipulado en los artículos 1213 y 1214 CCyC. 7) Sí el locatario incurre en un uso abusivo o deshonesto de la cosa.

Es menester mencionar aquí que, según el artículo 1221 CCyC, el locatario está facultado para resolver el contrato anticipadamente por su propia voluntad. Siempre y cuando afronte el pago de la indemnización correspondiente.

4.5.3. Resolución imputable al locador.

Por otro lado, el artículo 1220 del CCyC establece 2 causas por las cuales el locatario podrá exigir la resolución del contrato por hechos del locador. Ellas son; 1) Sí el locador incumple 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 inquilino. 2) Sí el locador no cumple la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

Asimismo, al igual que en el caso anterior, Borda agrega otras causales de extinción imputables al locador, ellas son; 3) Sí el locador hiciera reparaciones en la cosa que interrumpa el uso estipulado o fueren muy incómodas y se negare a la suspensión o rebaja del alquiler (art. 1201). 4) Sí el propietario vecino hiciera, conforme a su derecho, trabajos en las paredes vecinas inutilizado por algún tiempo parte de la cosa alquilada y el locador se negare a una rebaja del alquiler. 5) Sí el locador quisiera hacer en la cosa locada obras que no son reparaciones. Sí bien estas últimas podrían estar incluidas dentro de la garantía de saneamiento, es importante destacarlas.

5. Capítulo II: Las leyes 27.551 y 27.7373, aspectos novedosos y modificaciones al Código Civil y Comercial.

5.1. Introducción.

El 30 de junio de 2020 se promulgó la Ley 27.551, conocida vulgarmente como “Ley de Alquileres”, la cual modificó diversos aspectos del contrato de locación que se encuentran legislados en el Código Civil y Comercial de la Nación e introdujo otros aspectos interesantes a la regulación de esta relación jurídica tan trascendente. Esta norma buscó responder a los pedidos de una gran parte de la sociedad, la cual está compuesta por locatarios, que solicitaban una mayor protección contra el mercado inmobiliario y las dificultades para acceder a una vivienda a un precio justo y de forma estable. Tal como lo menciona la autora Gabriela Iturbide, la situación económica de la clase media, su pérdida de poder adquisitivo, el problema del acceso a la vivienda, la inflación y devaluación monetaria, provocan un escenario difícil, de angustia y conflicto, en la cual el locatario se ve obligado a alquilar a precios elevadísimos o en condiciones sumamente desiguales (Iturbide, 2020. Pág. 1).

Por ende, esta ley, entre otras cuestiones, buscó legislar sobre el costo del alquiler y sobre el plazo del mismo a través de normas claras y precisas, ambos elementos considerados como trascendentales en el marco de la relación contractual.

Cuestión que, adelante, no logró provocando un resultado totalmente adverso, ya que esta ley no solo perjudicó a los locatarios, sino que también afectó drásticamente a los locadores tal como lo observaremos más adelante. Ejemplo de ello puede ser los elevadísimos costos para acceder a una vivienda en locación. Por ende, muchos de los locadores han optado por retirar sus bienes inmuebles a la oferta y, en cambio, alquilarlos con fines turísticos o directamente enajenarlos.

Sin embargo, esta ley también introdujo aspectos importantes y promulgó normas de orden público que limitaban la autonomía de las partes. Con el objetivo de evitar abusos por parte de propietarios hacia inquilinos y promover así el acceso a una vivienda en condiciones equitativas. Ejemplo de ello podría ser la prohibición impuesta por la norma de cobrar excesivas cargas en concepto de depósito.

Empero, debido a las dificultades de la ley 27.551, el 17 de octubre de 2023 se sancionó la ley 27.737, la cual la reformó parcialmente, principalmente respecto al canon locativo, los plazos para el ajuste y el índice utilizado. Esta reforma, si bien no fue tan grande como la introducida por la ley 27.551, la cual promulgó distintas modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, si tuvo como principal razón la modificación al artículo 14 de la ley 25.551, que legislaba todo lo respectivo al canon locativo. Al ser una ley con pocas normas y que tuvo poca utilidad, ya que fue derogada casi totalmente con el DNU 70/2023, es adecuado que la analicemos de forma conjunta con la ley 27.551.

El motivo de este apartado será analizar cada uno de los aspectos de estas leyes desde un sentido crítico y de forma conjunta con datos estadísticos, que nos permitirá observar los aspectos positivos de las normas, tanto como sus aspectos negativos. Señalando cuáles de las disposiciones deben continuar vigentes y cuáles merecen ser reformadas.

5.2. Título I: Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación.

5.2.1. El Domicilio especial.

La ley 27.551 realizaba en primer lugar una reforma de índole general, ya que la misma no estaba destinada precisamente al contrato de locación de inmuebles y establecía modificaciones respecto al domicilio. Es así que el artículo número 1 de la misma sustituía al artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación y establecía que; “Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan”.

Esta norma había añadido la posibilidad de que las partes de un contrato de locación fijen un domicilio electrónico con la finalidad de que las notificaciones y las comunicaciones se realicen con una mayor celeridad, sencillez y facilidad. Evitando formalismos algo inútiles y adecuándose más a la realidad, ya que, según explica la autora Gabriela Iturbide, “ya existe hoy en día en la práctica judicial el denominado domicilio electrónico, establecido a nivel nacional por la acordada 31/2011 de la CSJN”. (Iturbide, 2020, Pág 1). Con la posterior derogación de la norma se ha eliminado esta disposición, cuestión que no comparto, ya que posibilitaba una comunicación directa entre las partes y permitía resolver inconvenientes cotidianos con una mayor agilidad.

5.2.2. Exigencias en la locación habitacional.

Por otra parte, el artículo 2 de la norma comenzaba a hacer referencia a aspectos propios de la locación con destino habitacional, colocando un límite a los requisitos que se le podrían exigir al inquilino al momento de iniciar la relación locativa. Ello en busca de brindarle mayor protección y evitar la excesiva onerosidad al momento de contratar, otorgando mayores posibilidades de acceder a una vivienda en locación y evitando abusos por parte de los propietarios. Así la norma disponía la sustitución del artículo 1.196 CCyC por el siguiente: “ Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas; c) El pago de valor llave o equivalentes; y d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original”. En primer lugar debemos mencionar que el artículo en cuestión realizaba una reforma parcial del artículo 1196 CCyC, ello es así debido a que las disposiciones de los incisos a), c) y parte del b) ya se encontraban estipuladas en el cuerpo normativo original.

El inciso “b)”, al igual que las disposiciones del CCyC original, establecía que no se podría exigir depósitos en garantía por cantidades mayores al equivalente del primer mes de alquiler. Aunque sí existe una diferencia sustancial respecto a la legislación original, ya que el antiguo artículo 1196 establecía que el depósito de garantía podría ser equivalente a un mes de alquiler por cada año contratado. Esta última cuestión permitía que el locador pueda exigir el pago de un depósito en garantía equivalente a 4 meses de alquiler, si el contrato de locación estaba pactado por el plazo de 4 años, por ejemplo. Situación que podría causar grandes costos a los locatarios y colocarlos en una posición sumamente desventajosa a la hora de buscar alquiler. Es por estos motivos que entendía que el límite establecido por la norma era acertado debido a que la finalidad de la norma era permitirle al locatario acceder a una vivienda digna sin tener que afrontar gastos excesivos. Por su parte, cabe destacar que la garantía de depósito, es un mecanismo cuya esencia radica en la protección del patrimonio del locador. Es fundamental comprender que esta medida no persigue fines lucrativos para él, sino que, por el contrario, se establece con la clara intención de salvaguardar sus intereses económicos de posibles incumplimientos contractuales por parte del inquilino.

Asimismo, la norma preveía que dicho depósito debía ser devuelto en una suma equivalente al último mes de alquiler o su parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. Por ende, el locador debía restituir el depósito en garantía de forma indexada, cuestión que parecía razonable teniendo en cuenta los índices inflacionarios actuales. Caso contrario estaríamos ocasionando un perjuicio al locatario ya que su poder adquisitivo se estaría perdiendo con el transcurso de la relación contractual.

Por otra parte, la norma expresaba que en el caso de que existieran deudas por servicios públicos domiciliarios o expensas correspondientes al periodo contractual, que al momento de hacer entrega del inmueble no hubiesen sido saldadas, las partes podrían acordar el pago de las mismas o bien el locador podía retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. Como sabemos el instituto del depósito tiene finalidad resguardar al locador, quien muchas veces al momento de la restitución del inmueble alquilado, toma conocimiento de que existen cargas o contribuciones a cargo del locatario que no han sido pagadas.

Además, es de suma relevancia destacar la importancia de evitar la imposición al locatario de pagos adicionales, tales como el valor llave u otros equivalentes, así como la exigencia de firmar pagarés u otros documentos que no formen parte del contrato original, tal como lo establecía la presente norma. Esta precaución se fundamenta en el propósito de preservar la accesibilidad a la vivienda y prevenir una mayor onerosidad para el inquilino. Respeto al

valor llave, la revista jurídica argentina “Ley Fácil”, señala que “ el valor llave, generalmente vinculado con el tráfico y explotación de establecimientos comerciales, es una suma de dinero que representa el derecho de acceso al inmueble, considerando los beneficios lucrativos que se obtendrán por ello, con entidad de expectativa. Es, en consecuencia, totalmente ajeno a la locación habitacional, ya que el locatario, lejos de obtener un beneficio económico de lucro con la contratación, tiene como móvil esencial y determinante habitar el inmueble”.

Por último, entiendo que esta norma era de orden público, debido a su carácter imperativo, impidiéndole al locador hacer uso de su posición dominante para exigir al locatario el cumplimiento de requisitos superiores a los establecidos aquí. Teniendo en cuenta además, que se trata del derecho constitucional de acceso a la vivienda. Asimismo, cabe destacar que la reforma introducida posteriormente por la ley 27.737 no había introducido modificaciones respecto a esta norma.

5.2.3. Plazo mínimo de la locación de inmuebles.

Sin dudas uno de los puntos que generó mayor repercusión de la reforma introducida por la ley 27.551 fue la modificación del plazo mínimo de locación de inmuebles, el cual había pasado de ser de 2 a 3 años. Así, el artículo 3 de la norma expresaba que; “El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”.

Mucho se ha dicho respecto a esta cuestión, en ese sentido, me encuentro en consonancia con lo expresado por el autor y abogado Facundo Bilvao Aranda, ya que la norma introducida pareciera ser un conjunto de buenas intenciones del legislador, en busca de brindarle una mayor protección al inquilino, procurando proteger la tenencia de una vivienda aunque está sea locada, pero sin tener en cuenta los efectos inmediatos de la reforma. El mismo expresó que; “atento a los desequilibrios económicos existentes en nuestro país causados por la incesante inflación, lo que en combinación con las disposiciones referidas a la obligatoriedad de fijación de un valor único de la locación con destino a vivienda, más los posibles ajustes del precio de las locaciones, trae aparejada una notable incertidumbre en los locadores, y demás operadores del mercado a la hora de fijar el precio de las locaciones, circunstancia que repercutirá, a no dudarlo, en el valor final de la locación” (Bilvao Aranda, 2020, Pág.2). Así, entiendo que la imposibilidad de realizar reajustes en los cánones locativos por el plazo de un

año, sumado al plazo mínimo de 3 años para locaciones de inmuebles, causa un grave perjuicio a los locadores.

Asimismo, esta cuestión tampoco beneficia a los locatarios, ya que el comportamiento de los locadores cambió, buscando que su renta no se licue durante el plazo de 3 años, sin perjuicio de los ajustes anuales, fruto de la desconfianza que existe en los índices oficiales, provocando que estos especulen sobre el precio del canon locativo. Lo que derivó en que al momento de comenzar una relación contractual locativa, el locatario debía pagar un muy elevado precio de alquiler, ya que el locador especulaba en razón de su imposibilidad de aumentar el mismo y al plazo mínimo de 3 años de contrato.

En su parte final, el artículo en cuestión, mantenía lo establecido en el Código Civil y Comercial original, permitiendo al locatario renunciar al plazo mínimo en caso de estar en tenencia de la cosa.

Por otro lado, el artículo 2 de la ley 27.737 imponía una reforma mínima al artículo 1199 CCyC, el cual ya había sido reformado parcialmente por la ley 27.551, que establece excepciones al plazo mínimo legal, modificando solamente los incisos b) y d) que hacían referencia a las locaciones de inmuebles con fines turísticos o similares y a la locación de inmuebles con fines “feriales”. La reforma introducida por la ley 27.551 y luego ratificada por la ley 27.737, buscaba abarcar aquel supuesto en donde las partes celebran contratos con fines turísticos por plazos breves, pero renovándose de forma reiterada y superando así el plazo de tres meses que establecía la norma, práctica que se tornó muy común con la sanción de las normas. Ello con la finalidad de evitar que las partes eludan el cumplimiento del plazo mínimo legal y las demás cargas legales que implicaba la locación de inmuebles con fines habitacionales. Por ende el artículo había añadido el supuesto de los contratos consecutivos y expresaba que: “ No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines; c) Guarda de cosas; d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias. Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado”.

Sobre los cambios introducidos por la ley 27.737 respecto a su antecesora ley 27.551, podemos mencionar que respecto al inciso “b)” la norma había añadido que el plazo mínimo legal no se aplicaba a la locación de inmuebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, “y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario”, ampliando aquellos distintos supuestos en los cuales no se aplicaría el plazo mínimo legal, siempre y cuando se trate de un contrato temporario en interés del locatario. Además, otra cuestión reformada por esta norma, se encontraba presente en el inciso d) del artículo 1.999 el cual reformó la gramática utilizada en la norma, pero no así su finalidad. Ello es así ya que el inciso “d)” expresaba que el plazo mínimo no se aplicaría a la locación de inmuebles en caso de alquileres de puestos en mercados o ferias. En disidencia al antiguo inciso “d)” que señalaba que el plazo mínimo no se aplicará a “exposición u oferta de cosas o servicios en un periodo ferial”. Por ende, ambas normas buscaban hacer referencia a la misma relación jurídica, eximiéndola del cumplimiento del plazo mínimo. Aunque, sí destacó que la ley 27.737 parecía ser más clara y acorde a la realidad.

A pesar de las innumerables críticas que recibió esta norma y los efectos económicos adversos que serán analizados más adelante, es necesario mencionar como cuestión trascendental la necesidad de que exista un plazo mínimo legal dentro del contrato de locación. Principalmente con la finalidad de proteger la vivienda de los inquilinos, resguardando su derecho por lo menos por el plazo de 3 o 2 años, como lo establecía el Código Civil y Comercial original. Por ende, entiendo que la derogación del plazo mínimo legal ha sido absolutamente imprudente.

5.2.4. Obligación de conservar la cosa conforme al destino pactado.

Como hice mención anteriormente en el presente trabajo, la obligación de mantener la cosa en buen estado recae tanto en cabeza del locador como del locatario, pero el alcance de la misma es totalmente distinto. En este caso, la reforma introducida por la ley 27.551 modificó algunos aspectos importantes del artículo 1201 CCyC y añadió el instituto de la compensación dentro de la relación contractual.

Tal como lo expresó el Dr. Facundo Bilbao Aranda mantener la cosa conforme a su destino “implicaría la obligación a cargo del locador de mantener la cosa con sus mismas características físicas y estructurales existentes al contratar, de manera tal que sirva al locatario para el uso y goce convenidos en el contrato de acuerdo con el destino previsto en el acuerdo de partes” (Bilbao Aranda, 2020, Pág.3). Por ende, sí durante el transcurso de la relación contractual la cosa se deteriora o peca parcialmente, el locador deberá hacerse

cargo de aquellas reparaciones u obras con la finalidad de restituir el estado de la cosa conforme a su destino. Distinto es el caso de aquellos deterioros causados por el uso y de mero mantenimiento, los cuales estarán a cargo del locatario.

El artículo 5 de la ley 27.551 sustituyó al artículo 1201 CCyC y establecía que; “ El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo”.

Al comenzar a observar esta norma, se puede concluir que la misma había ampliado las obligaciones en cabeza del locador, ya que el mismo debería responder ante deterioros ocasionados por causas no imputables al locatario. De forma distinta a lo que establecía el antiguo artículo 1201 CCyC, el cual expresaba que el locador debía responder solo por aquellos defectos originados por su propia culpa, de sus dependientes, hechos de terceros o caso fortuito. Sí bien está diferenciación no parecería ser de gran trascendencia, lo cierto es que la legislación de la ley 27.551 otorgaba un mayor resguardo al locatario, además causaba que la norma se torna más clara y evita conflictos innecesarios, debido a que todo deterioro no causado por el inquilino debía ser soportado por el propietario.

Por otro lado, como adelanté anteriormente, la norma consagraba el instituto de la compensación para el caso de que exista una omisión por parte del locador y las reparaciones podían ser solventadas por el locatario. Ello implicaba un acierto del legislador, debido a que, incluso en la actualidad, es una práctica que comúnmente realizan las partes del contrato. Asimismo, era lógico que el locatario pueda realizarlas ante la inactividad del locador ya que es él quien se ve perjudicado y soporta los deterioros y las averías dentro del inmueble. La omisión del propietario solo afecta al inquilino y su derecho a una vivienda digna.

Respecto a las reparaciones de carácter urgente, la norma estipulaba el derecho al locatario a que en caso de silencio o negativa del locador ante las mismas, estando debidamente notificado, el inquilino pueda realizarlas por sí, con cargo al locador. Asimismo, en caso de que las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debía notificar fehacientemente al locador, otorgándole un plazo de 10 días para el cumplimiento de las mismas. La cuestión que podía traer aparejado algún tipo de litigio aquí, es la determinación de que se consideraba una reparación urgente y que no, dado que la norma denotaba cierta ambigüedad e imprecisión en este aspecto. Según el especialista Bilbao Aranda, podría decirse que “urgente sería algo que de no resolverse o arreglarse impide usar y gozar del inmueble en la medida y extensión por el que se lo alquiló. No implicaría una simple molestia, sino algo que impide el uso normal y razonable del inmueble o alguna dependencia de este. Sería, asimismo, urgente aquello que sí no se atiende o repara de inmediato puede producir ciertamente un daño mayor, o grave al inmueble, al inquilino o a su grupo familiar. Urgente, en definitiva, será aquello que no puede esperar” (Bilbao Aranda, 2020, Pág.3). Lo cierto es que esta cuestión debía ser analizada caso por caso, pero era una herramienta muy útil para el inquilino, quien podía actuar con mayor rapidez y no verse perjudicado por la omisión del propietario. Lamentablemente en la actualidad la misma ha desaparecido.

Por último, la reforma introducida por la ley 27.551 añadía el artículo 1204 bis, el cual establecía que “los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos”. Ello se encuentra en consonancia con lo expresado anteriormente, ya que en el caso de que el locador fuere reticente en el cumplimiento de la obligación de mantener la cosa en el estado convenido, el locatario podía realizar las reparaciones y que las mismas sean compensadas del alquiler, cuestión que sucede comúnmente en la práctica. Sin perjuicio de que en todos los casos el locador debía ser notificado fehacientemente previo a la realización de las mismas. La derogación de este artículo ha ocasionado importantes perjuicios a los locatarios, quienes en la actualidad deberán sujetarse a lo expresamente acordado.

5.2.5. Frustración del uso y goce de la cosa locada.

El artículo 6 de la ley 27.551 introducía una leve, pero muy significativa modificación al artículo 1203 CCyC, el cual hace referencia a la frustración del uso o goce de la cosa locada. A modo de aproximación, podemos mencionar que tal como lo expresa el Dr. Bilbao Aranda en su artículo “Los contratos de locación luego de la ley 27.551”, “está norma fue una

derivación de la teoría de la frustración del fin del contrato, revistiendo el carácter de un supuesto particular aplicable a los contratos de locación, cualquiera sea su destino” (Bilbao Aranda, 2020, Pág. 4). Como sabemos, la teoría de la frustración de la finalidad se encuentra contemplada en el capítulo 13 del Título II de contratos en general, el cual hace referencia a los modos de extinción, modificación y adecuación de los contratos, precisamente en el artículo 1090. Ahora bien, continuando con el análisis del artículo número 6 de la “Ley de alquileres”, la misma establecía que; “Si por causas no imputables al locatario, este se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes”. Podemos observar a simple vista que la norma disponía que, si por motivos exentos de responsabilidad al locatario, este se ve afectado de usar o gozar de la cosa, podía exigir la rescisión del contrato o la cesación del pago del alquiler durante el plazo que dure la afectación. Situación muy distinta a lo que establecía la antigua legislación, la que hacía mención a que sí por “sí por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa” está podrá exigir la rescisión o la cesación del alquiler durante aquel plazo. Por ende, al igual que sucedió con la reforma introducida por el artículo 5, la norma ampliaba la protección otorgada al locatario, ya que el abanico de las “causas no imputables al locatario” es mayor a la del caso fortuito o fuerza mayor.

Sobre esta reforma, entiendo que la misma era totalmente acertada y se encontraba en consonancia con los fundamentos de la ley 27.551, la cual tuvo en miras otorgarle una mayor resguardo al locatario, en base a su carácter de sujeto “débil” de la relación contractual. Es lógico que el inquilino, el cual no es propietario de la cosa, no deba responder por la destrucción o el deterioro de la misma ocasionado por causas no imputables a él.

5.2.6. Cargas y contribuciones por el destino dado a la cosa locada.

Como lo observaremos a lo largo de este trabajo, las leyes 27.551 y 27.737 habían realizado una modificación estructural al contrato de locación, reformando aspectos trascendentales. Así fue reformado parcialmente el artículo 1209 CCyC, el cual hace referencia a la obligación del locatario de pagar las cargas y contribuciones que se originen por el destino que se le otorga a la cosa locada. El primer párrafo del mencionado artículo se había mantenido indemne, mientras que las modificaciones fueron añadidas en la parte final del mismo. Por ende, el artículo 1209 CCyC había quedado redactado de la siguiente manera; “El

locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias”.

En primer lugar, a la hora de analizar la norma, comparto la postura esgrimida por el especialista Dr. Bilvao Aranda, el cual expresa que la modificación introducida por la ley 27.551, al eliminar la leyenda “excepto pacto en contrato” que contenía la anterior legislación, transformó al artículo 1209 CCyC en una norma de orden público, indisponible por la voluntad de las partes. Cuestión que no era para nada menor y resaltaba la importancia que le había otorgado el legislador a este apartado, con la finalidad de que el locatario no deba soportar cargas o contribuciones excesivas, que nada se relacionan con la finalidad dada a la cosa locada. Con la derogación de la norma, en la actualidad las obligaciones establecidas en el artículo 1209 CCyC son disponibles por las partes.

Por otro lado, tal como lo mencione anteriormente, la primera parte de la norma no había sufrido modificación alguna, ya que en ambas redacciones es el locatario el que debería soportar aquellas cargas y contribuciones que se originen por el destino que se le da a la cosa locada. Cuestión que a simple vista parece lógica, puesto que debe ser el locatario aquel que asuma estas cargas, debido a que las mismas no se originarían si el inquilino no estaría en tenencia de la cosa locada y otorgándole un destino determinado. Asimismo, es el propio locatario el que hace uso y provecho de la cosa y se beneficia por los servicios que le son prestados.

El artículo continuaba señalando, al igual que la redacción original, que el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa, pero además, agregó que tampoco debía asumir el pago de aquellas expensas comunes extraordinarias. Cuestión que generó cierta confusión, ya que luego determinó que solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellas que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias. Como lo señala la magistrada Iturbide, la norma solo permitía que estén a cargo del inquilino aquellas expensas derivadas de gastos habituales, sean estas consideradas ordinarias o extraordinarias. En cambio, aquellas que se originen de gastos no habituales,

como las que están vinculadas a servicios no ordinarios y que no se encuentren a disposición de forma permanente, debían ser soportadas por el propietario (Iturbide, 2020, Pág. 5).

Lo cierto es que, tal como lo señala Bilbao Aranda, “si bien el legislador pareció esforzarse en describir cierta casuística, lo concreto es que al hacerlo confunde más de lo que aclara en este punto, puesto que no se logra entender claramente a qué se refiere con la leyenda "servicios normales y permanentes a disposición del locatario". Asimismo no había sido aclarado si la regla debía aplicarse a pesar de que las partes del contrato consideren tales gastos habituales como expensas comunes ordinarias o extraordinarias o si se refiere a la consideración de algún tercero, como un consorcio (Bilbao Aranda, 2020, Pág. 5).

En base a una interpretación teleológica de la norma, se podría afirmar que solo podían recaer en cabeza del locatario aquellas cargas y contribuciones que se originen por el uso que él mismo le está otorgando a la cosa locada. La norma prohibía que se le imponga al inquilino el pago de cargas, impuestos, tasas o contribuciones especiales no originadas con motivo del destino que está le dé a la cosa.

Asimismo, sobre este punto, entiendo que el legislador debió realizar modificaciones con la sanción de la ley 27.737 que tornen a la norma más clara, tanto para las partes del contrato como para los operadores jurídicos y omitió realizarlas.

5.2.7. Resolución anticipada del contrato.

La ley 27.551 y posteriormente, la ley 27.737 habían reformado el artículo 1221 CCyC, el cual hace mención a la resolución anticipada del contrato de alquiler por voluntad unilateral del locatario. Sí bien dicha reforma no fue absoluta, añadía aspectos significativos que a mi entender beneficiaban tanto al inquilino como al propietario. Circunstancia que en la actualidad, con el DNU 70/2023, ha desaparecido, beneficiando únicamente al locador, debido a que la indemnización será exigida en todos los casos.

En primer lugar, a diferencia de lo que establecía el original artículo 1221 del Código Civil y Comercial, introducía la obligación del locatario de notificar en un plazo no menor a un mes la decisión de resolver el contrato al locador. Como adelanté anteriormente, entiendo que esta legislación era acertada, dado que le permitía al locador, inmediatamente luego de la notificación, comenzar a ofertar el bien locado dentro del mercado y así celebrar en el menor tiempo posible un nuevo contrato de locación con otro inquilino. Al fin y al cabo le ahorra tiempo y dinero, ya que la decisión no lo tomaba de sorpresa. Preaviso que en la actualidad no está presente.

Por otro lado, esta reforma beneficiaba al locatario ya que establecía expresamente que si el inquilino de un bien con destino a vivienda, realizaba la notificación de su intención de resolver el contrato con una anticipación de al menos 3 meses, y dicho preaviso producía sus efectos siempre que por lo menos habían transcurrido 6 meses de contrato, no estaba obligado al pago de ningún tipo de indemnización. Cuestión que no estaba ni siquiera estipulada en la redacción original y obligaba al locatario a pagar la indemnización de un mes y medio o un mes, en todos los casos en los que desee resolver el contrato por más que actúe con la debida diligencia y buena fe. La mencionada reforma me parecía acertada ya que con tanto tiempo de anticipación de la notificación no se estaría ocasionado perjuicio alguno al locador, por ende la indemnización sería simplemente innecesaria.

En fin, el artículo 1221 CCyC había quedado redactado de la siguiente manera: “ El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1½) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto; b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble”.

Por último, respecto a esta norma, debemos mencionar que la ley 27.737 la había modificado significativamente. En primer lugar realizaba una importante aclaración respecto al monto de la indemnización que debía abonar el inquilino si deseaba hacer uso de su facultad resolutoria. La misma refería que el valor de la misma debía ser el equivalente al último canon locativo pagado inmediatamente antes de hacer entrega del inmueble, impidiendo así que se generen confusiones, ya que las partes, con la anterior norma, podrían haber considerado que el monto de la indemnización debe ser equivalente al del primer mes de alquiler, perjudicando al locador, o que sea equivalente al último mes de vigencia del contrato, si no hubiese operado la resolución anticipada, perjudicando al locatario. Por ende, entiendo que la reforma era beneficiosa e impidió confusiones innecesarias.

5.2.8. Renovación del contrato.

En lo que respecta a la renovación del contrato de locación, la reforma legislativa introducida por la ley 27.551 había añadido el artículo 1221 bis al Código Civil y Comercial, el cual posteriormente no había sido objetivo de modificación por la ley 27.737. El mismo establecía que; “En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente”.

Es importante destacar aquí que la norma hacía mención a que la parte “puede” convocar a la otra para la renovación, dejando en claro así que no estábamos en presencia de una norma de orden público, sino que debía primar la autonomía de la voluntad.

Sobre la posibilidad de rescindir el contrato sin pagar indemnización, me encuentro en disidencia con lo expresado por el Dr. Bilvao Aranda, quien entendía que en caso de imposibilidad de llegar a acuerdo, el locatario podía resolver el contrato pero debía notificar de forma fehaciente su decisión al locador con al menos un mes de anticipación. Entiendo que esta interpretación era errónea ya que sería obligar al locatario a mantener una relación contractual por lo menos por un mes más, a sabiendas que el locador no tiene la intención de renovar el contrato e incluso, teniendo quizás la posibilidad de celebrar otro contrato de locación y así conseguir otra vivienda. Además, se estaría perjudicando aún más al locatario, quien además de que se quedara sin una vivienda, deberá esperar al menos un mes para conseguir otra. Lo cierto es que posteriormente la ley 27.737 tampoco aclaró dicha circunstancia.

En conclusión, la norma aborda la problemática de la renovación del contrato de alquiler y otorgaba una respuesta para el caso de que el propietario se negara a renovar, circunstancia que hoy en día es inexistente.

5.2.9. Intimación de pago, desalojo de vivienda y consignación judicial.

El artículo 1222 del CCyC hace mención a la intimación de pago de los cánones locativos previos al inicio del proceso de desalojo, pero la reforma introducida por la ley 27.551 había añadido importantes aspectos, que en la actualidad no están contemplados y generan cierta incertidumbre. Así el primer párrafo del mencionado artículo había quedado casi indemne

respecto a su redacción original, mientras que la mencionada ley añadió disposiciones sobre la notificación al locatario, el proceso de desalojo y sobre la entrega de las llaves del inmueble. Afectando únicamente a aquellos inmuebles locados con destino habitacional.

En primer lugar la norma consagra que si el destino es habitacional, previo a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe notificar fehacientemente al inquilino, para que esté, en un plazo no menor a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, pague la suma de dinero adeudada. El único cambio que podíamos observar es que la norma establecía que el locador debía “especificar” el lugar de pago de las sumas adeudadas, sustituyendo la expresión “consignar”. Por otro lado, la ley había añadido que la notificación efectuada al domicilio constituido por el inquilino en el contrato se tiene por válida aún si está se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por causales imputables a este último, aspecto que fue repetido en varios artículos de la ley y que defendía la teoría de la recepción adoptada en nuestra legislación. Aquí comparto lo expresado por el autor Bilvao Aranda quien expresaba que “la norma consagra el carácter recepticio de la notificación, en el sentido de que su eficacia no queda subordinada a ningún otro requisito que su mera recepción por el destinatario, es decir, con el ingreso de esta a la esfera jurídica de su conocimiento, ya que este tiene la facultad de hacerse del contenido de la misiva retirándola del correo, cargando, por lo demás, con las consecuencias jurídicas de no hacerlo”(Bilvao Aranda, 2020, Pág 7). En definitiva, la norma buscaba de alguna forma castigar a aquellos locatarios que, teniendo conocimiento de que están siendo notificados, despliegan una conducta dolosa con la finalidad de evadir aún más sus obligaciones contractuales. Así como lo explica la doctrina de Lucas Larrarte, “sí bien el carácter recepticio de la notificación exige que necesariamente el destinatario tenga conocimiento de la comunicación, a los efectos del proceso es suficiente para ello que el mensaje hubiera podido llegar a destino si aquel hubiera obrado con la diligencia necesaria a esos fines” (Larrarte, 2010, Pág 5). Por ende, la aclaración realizada por la norma resguardaba al propietario y le permitía instar el proceso de desalojo pese a la conducta omisiva del inquilino. Es una pena que en la actualidad dicha disposición haya sido suprimida.

Por otra parte, la norma establecía que cumplido el plazo de diez días corridos o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debía restituir la tenencia del inmueble locado, salvo que haya cancelado los cánones locativos adeudados y el contrato continúe vigente. En el caso que esto no sucediera y el inquilino continuara en posesión de la cosa, el locador podía iniciar el proceso de desalojo, el cual debía llevarse de acuerdo a la normas procesales de cada una de las provincias. En la provincia de Río Negro el

Código Procesal Civil y Comercial contempla dos tipos de procesos, el sumarísimo y el monitorio.

Por último, el artículo concluía estableciendo que en ningún caso el locador podría negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, independientemente de que existieran obligaciones pendientes a cargo del inquilino, debiendo iniciar las acciones por vía y forma correspondiente. En caso de que el locador incumpliera con su obligación y se hubiese negado a recibir las llaves, el inquilino podría iniciar una consignación judicial para la entrega de las mismas, cuyas costas eran soportadas por el locador.

A mi entender, la reforma del artículo 1222 CCyC había sido acertada, abarcando cuestiones que no se encuentran contempladas en la actualidad, como por ejemplo la consignación de la llaves, y estableciendo reglas claras, que benefician tanto a inquilinos como a locadores. Nuevamente, lamento que la norma haya sido derogada, debido a los aspectos positivos que poseía la misma. Asimismo, debemos mencionar que la nueva ley 27.737 no había realizado modificaciones sobre este punto.

5.3. Título II: Regulación complementaria de las locaciones

El Título II de la ley 27.551 introducía una regulación complementaria sobre los contratos de locación, por ende, además de modificar ciertos aspectos y normas del Código Civil y Comercial, la ley añadía nuevas disposiciones para esta relación jurídica. En este punto podemos encontrar quizás el aspecto más importante de la norma, junto con la modificación del plazo mínimo de contratación, que fue sin duda la nueva legislación sobre los ajustes de los cánones locativos. Asimismo, la norma introducía otras disposiciones que recayeron sobre aspectos como las garantías, la consignación, entre otras.

Sobre este Título II, la posterior ley 27.737 a su vez, también había realizado importantes reformas, la más trascendental de ellas fue la que recayó sobre el artículo 14, el cual trataba los ajustes del canon locativo, dejando en claro así el fracaso de su antecesora respecto a esta disposición. Además de ello, la nueva norma creó disposiciones sobre la publicidad en los contratos de locación y también respecto a incentivos tributarios y fiscales para los locadores.

5.3.1. Las garantías en las locaciones habitacionales.

El artículo 13 de la ley 27.551 establecía que en las locaciones habitacionales, en caso de que se estipule la obligación de constituir una garantía, el inquilino debía proponer al locador al menos dos de las siguientes garantías; a) Título de propiedad inmueble; b) Aval bancario; c)

Seguro de caución; d) Garantía de fianza o fiador solidario; o e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cuál otro medio fehaciente. En este último caso, siendo más de un locatario el que celebre el contrato, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos. Además, la norma aclaraba que en ninguno de estos casos el locador podía requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual del canon locativo, salvo que se trate del supuesto del inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez veces. Por último, la norma en cuestión obligaba al locador a aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

La mencionada disposición durante su vigencia ha sido objeto de innumerables críticas y por ello es necesario analizar cada uno de sus aspectos. En primer lugar, respecto al inciso a) sobre la garantía de “título de propiedad inmueble”, esta ha sido el mayor foco de críticas debido a que, en palabras del Dr. Bilbao Aranda, “la única posibilidad de que un inmueble sirva de garantía a una obligación es mediante la constitución de un derecho real de garantía” (Bilbao Aranda, 2020, Pág. 9). En relación a ello, cualquier estudiante avanzado de abogacía sabe que en materia de derechos reales rige el principio de “numerus clausus”, el cual establece que es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura (art. 1884 CCyC). Por ende, solo podría constituirse un derecho real de hipoteca o anticresis para que el inmueble pueda ser utilizado como garantía en un contrato de locación. Esta cuestión hace que sea muy difícil que una persona, a la hora de firmar un contrato de locación, utilice como garantía un título de propiedad inmueble debido a que no es una práctica comúnmente utilizada dentro de nuestro sistema jurídico. Además, la norma traía consigo una gran contradicción, ya que en la gran mayoría de casos, por no decir todos, las personas que alquilan lo hacen debido a que no poseen un inmueble propio, es decir, no tiene un título de propiedad inmueble. En todo caso, la exigencia respecto a la presentación de un título de propiedad, puede servir como elemento probatorio para acreditar la solvencia del inquilino.

Otro punto que mereció especial atención fue el inciso e) de la norma, el cual mencionaba que el locatario podía otorgar una garantía personal, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En este caso, el inquilino es el obligado principal y deudor del contrato de locación, por ende, como adelanté anteriormente, su patrimonio es la garantía común del locador, independientemente la constitución o no de esta garantía. Además, está mal utilizado el término ya que el inquilino en ningún caso puede ser garante o fiador de sus propias obligaciones, sino que es deudor principal de las mismas. Asimismo, la norma no aclara qué sucede en aquellos casos en donde, por ejemplo, el salario

del inquilino se encuentra fuertemente afectado por medidas cautelares u obligaciones alimentarias, por ende, el mismo no estaría acreditando la verdadera capacidad económica del contratante.

Por otro lado, las garantías de aval bancario o de seguro de caución, tal como lo menciona el Dr. Bilbao Aranda, no son muy utilizadas en la actualidad en materia contractual civil, aunque sí son más utilizadas en materia comercial. Lo que no obsta que puedan ser beneficiosos para los inquilinos, ya que muchas veces las exigencias para la celebración de un contrato de locación son tantas que se hace inviable el mismo. Por ende, muchos inquilinos ven con buenos ojos la posibilidad de que una entidad bancaria o una compañía de seguros, les otorgue la necesaria garantía para el ingreso a una vivienda, independientemente de la contraprestación a la cual se deben obligar.

Sin dudas, una de las garantías más utilizada por los locatarios fue y continúa siendo la del inciso d), es decir, la de fianza o fiador solidario, en la cual una persona denominada fiador se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación para el caso de cumplimiento de este último (artículo 1574 CCyC). Aunque, ello no implica que celebrar un contrato de fianza con un tercero no sea sumamente dificultoso, debido a la gran responsabilidad que puede recaer sobre esta persona, quien deberá responder por el locatario en caso de incumplimiento de las obligaciones de este.

Por último, la norma en su párrafo segundo consagraba la obligación impuesta al locador de aceptar al menos una de las garantías propuestas por el locatario. Por ende, podemos afirmar que nos encontrábamos en presencia de una especie de contrato forzoso, el cual al igual que varios de los artículos de la norma, limitaba la autonomía de la libertad con la intromisión del poder del estado.

A pesar de las falencias expresadas sobre esta norma, es importante destacar la importancia de la misma. Principalmente respecto al límite que establecía hacia el locador, impidiendo requerir una garantía que supere el equivalente a 5 veces el valor mensual de la locación y obligándolo a aceptar una de las garantías sugeridas por el locatario. Circunstancias relevantes en miras del resguardo del locatario y en busca de que las cargas a la hora de iniciar una relación locativa no sean extremadamente onerosas. Por ello, entiendo que la derogación absoluta de esta norma a través del DNU 70/2023 y la total libertad para pactar respecto a la fianza, ha sido un grave error y ha desprotegido aún más a los locatarios. Hubiese sido mejor reformar ciertos aspectos de la norma, pero conservar los límites impuestos al monto de la fianza.

5.3.2. Ajuste del canon locativo o alquiler

A la hora de abordar este punto, consagrado en el artículo 14 de la ley 27.551, debemos hacer referencia a la enorme importancia que se le dio al mismo, a tal punto que pareciera ser que la reforma introducida por dicha ley recayó únicamente sobre el plazo mínimo del contrato de locación y los ajustes del precio del alquiler, cuando en realidad la ley vino a modificar muchos aspectos del contrato, tal como lo analizamos precedentemente.

Dicho ello, el artículo en cuestión sin dudas es el más trascendental de la reforma introducida por la ley 27.551, el mismo tuvo como finalidad otorgar una respuesta a la crisis inflacionaria por la cual atraviesa nuestro país desde hace ya varias décadas, siendo el país con más inflación del mundo en 2023 según un artículo periodístico de Infobae (Kanenguiser, 2024). Cuestión que afecta tanto a locadores como locatarios, ya que la continua subida de los precios, la devaluación monetaria y la pérdida del valor adquisitivo provocan la necesidad de que continuamente se ajuste el precio del alquiler, aunque siempre quedará atrasado respecto a los niveles de inflación que se observan mes a mes. Además, como es comúnmente sabido, los salarios tampoco son actualizados mensualmente respecto a la inflación, por ende siempre quedarán por debajo.

En primer lugar, el artículo 14 establecía que los contratos de locación, cualquiera fuere su destino, es decir, ya sean para destino habitacional o comercial, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones. Los mismos se encuentran estipulados en la conocida vulgarmente como ley de convertibilidad y hacen referencia a la prohibición de actualización monetaria, indexación de precios, variación de costos y repotenciación de deudas. Por otro lado, el artículo 14 realizaba una diferenciación entre aquellos contratos de locación con destino habitacional y aquellos que poseen otro tipo de destino. En los primeros, la norma determinaba que el precio del alquiler o canon locativo debía fijarse en un valor único y por periodos mensuales, sobre el cual solo podían realizarse ajustes anuales. Además, establecía expresamente que en ningún caso se podrían establecer bonificaciones u otras metodologías que induzcan a error al locatario. Según explica el Dr. Bilvao Aranda, la norma al referirse a valor único dejaba en claro que el importe debía ser un precio “fijo e invariable”. Asimismo, luego agregaba que este precio debía ser constituido por periodos mensuales, por ende, “claramente representaría la obligatoriedad de establecer en los contratos un precio de la locación mensual que se mantenga estable y sin posibilidad de variaciones”(Bilvao Aranda, 2020, Pág. 9).

Sin perjuicio de lo dispuesto hasta aquí, el artículo 14 consagraba la posibilidad de que se realicen ajustes anuales del precio del alquiler. Ya que hubiese sido muy burdo que el legislador desconozca la realidad económica por la cual atraviesa nuestra nación hace ya muchos años. Aunque el mismo no estaba librado a la autonomía de la voluntad de las partes, o mucho peor, a la simple voluntad del locador. Por estos motivos, la norma buscó dar respuesta a esta problemática que colocaba en un estado de indefensión al locatario, ya que en muchos casos existía un abuso por parte de los locadores, estableciendo parámetros objetivos para el ajuste del precio del alquiler. Así el último párrafo del artículo 14 establecía que los ajustes debían efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Por ende, podríamos afirmar que el índice utilizado era una ponderación entre la inflación mensual, elaborada por el INDEC y las variaciones salariales de los trabajadores, elaborada por el ANSES. Tal como lo explica el especialista Dr. Bilbao Aranda, “el índice anual que se podría aplicar a partir del 13 mes de la locación deberá tener como base de cálculo el precio originario de la locación. Luego, a la hora de aplicar el índice de ajuste oficial a partir del mes 25 del contrato, el monto base a considerar será el vigente en el mes inmediato anterior (mes 24 de contrato), es decir, el monto equivalente al precio originario de la locación más el índice de ajuste anual aplicado anteriormente a partir del mes 13 de contrato” (Bilbao Aranda, 2020, Pág 10).

Es necesario aclarar aquí que la obligatoriedad de que el ajuste del canon locativo se realice en base a este índice solo era aplicable a aquellos contratos de locación con destino habitacional. Esta diferencia se fundamentaba en la mayor protección que decidió otorgar el legislador al locatario, evitando que el precio del alquiler sea subido arbitrariamente por el propietario, ya que en estos casos está en juego un derecho trascendental, tal como lo es el derecho constitucional a la vivienda.

Sí bien pareciera que las intenciones del legislador eran buenas y buscaban proteger a los inquilinos, los efectos que tuvo la norma no fueron los deseados. En este sentido, es importante mencionar un artículo publicado por el sitio web Zonaprop, un reconocido portal de clasificados inmobiliarios online en Argentina. La nota periodística es del 11 de junio de 2021 a un año de la sanción de la ley 27.551 y realiza un balance de los efectos de la misma. En primer lugar establece como dos de los puntos más adversos el aumento del plazo mínimo de locación y los ajustes del canon locativo. Refiere que “el primer impacto que tuvo la nueva

normativa se sintió en el precio de los alquileres” los cuales aumentaron rápidamente. Expresando que según un informe realizado por Zonaprop, en los doce meses de vigencia de la ley “los alquileres acumularon una suba de 71.3%”. En el artículo periodístico, Soledad Balayan, titular de Maure inmobiliaria, afirmó que “la misma ley provocó ese aumento inicial” (Fernández, 2021). Asimismo, según una nota de Infobae, publicada el día 30 de septiembre de 2021, en los doce meses previos al artículo “los avisos de alquiler acumulan un incremento del 53,5%, por encima de la inflación (51,4%) y del Índice para Contratos de Locación (ICL) que publica el Banco Central (49%)”. Por otro lado, expresa que “la oferta de inmuebles en alquiler continúa en descenso, situación que también impactó en la demanda ya que cuesta mucho conseguir unidades de 2 y 3 dormitorios, sobre todo”. Por otra parte, Alejandro Ginevra, presidente de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (CAMESI), afirmó que “el mercado está estallado, tanto propietarios e inquilinos están descontentos”. Y expresó que “debería haber un incentivo de parte de los gobiernos para la construcción de edificios de renta”. Asimismo según puede observarse en un informe elaborado por Zonaprop, afirmó que “los aumentos de los alquileres siempre van de la mano con la inflación, que actualmente es del 51,4%. Lo que vemos es que hubo una suba extraordinaria a partir de la sanción de la Ley de Alquileres, el congelamiento de precios del año pasado y la coyuntura de pandemia, los valores escalaron por encima de la inflación y en los últimos 12 meses demuestran un incremento de un 53,5 por ciento. A su vez, esta cifra es superior al Índice de Contrato de Locación que regula los contratos firmados y que hoy es de un 49%. También, es importante tener en cuenta que la oferta de alquileres cayó un 28,7% en la Argentina desde 2019 hasta junio de 2021 y la escasez de oferta frente a una demanda que sigue pujante también genera un incremento de los precios” (Cieri, 2021).

Según los artículos mencionados, la implementación de la Ley 27.551 ha generado un impacto significativo en el mercado de alquileres, resultando en un considerable aumento de los precios, incluso por encima de los índices inflacionarios. Este fenómeno causó consecuencias adversas tanto para los propietarios como para los inquilinos. Para los locatarios, la legislación implicó enfrentar costos iniciales elevados durante los primeros meses de la relación contractual, sumados a otros gastos como depósito y fianza. Esta carga financiera inicial resultó sumamente onerosa y desafiante para aquellos que buscaban acceder a una vivienda en alquiler. En el caso de los propietarios, la situación se tornó perjudicial después de los primeros meses de vigencia del contrato. La imposibilidad de ajustar el canon locativo durante el primer año, generó que, en un contexto inflacionario, los precios de alquiler queden rezagados y por debajo de la realidad económica.

En conclusión, pareciera que el legislador pasó por alto la historia económica de nuestro país y no consideró los niveles inflacionarios por los que hace años atravesamos al establecer la prohibición de ajustes durante el primer año y la limitación de plazos contractuales. Esto suscitó enormes críticas sobre la eficacia y conveniencia de la ley en el contexto económico argentino y derivó en su reforma a través de la ley 27.737.

En primer lugar debemos señalar que el primer párrafo del artículo 14 en la ley 27.737 había quedado redactado de la misma manera. Por su parte, el segundo párrafo del artículo 5 de la ley 27.737 establecía que “en los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses”. Así pudieron observarse dos grandes cambios, en primer lugar la obligación de que el precio del alquiler se fije en moneda nacional y, en segundo lugar, que los ajustes se deben realizar cada 6 meses y no cada un año como lo establecía la ley 27.551.

Respecto a la fijación del canon locativo en moneda de curso nacional, durante la vigencia de la anterior ley de alquileres, fue muy común que los locadores opten por fijar el precio de la locación en dólares, impidiendo así que el fenómeno inflacionario provoque la disminución del valor adquisitivo de los ingresos obtenidos por la locación. Por ende, con la fijación del alquiler en dólares, el locador se veía más resguardado ante esta problemática, pero por su lado, el locatario se encontraba en una enorme desventaja teniendo en cuenta la constante subida del dólar mes a mes y la devaluación monetaria. Así, tal como lo señaló el autor Mariano Briña en su artículo “Nueva Ley de Alquileres Análisis de sus Modificaciones”, “la cuestión del precio en moneda extranjera presenta múltiples complicaciones, las que pueden sistematizarse en: i) volatilidad de la cotización del dólar en nuestro país; ii) restricciones cambiarias y iii) creciente mercado irregular de la divisa extranjera por existencia de diferentes tipos de cotización (blue, turista, CCL, MEP)” (Briña, 2023, Pág 24). Por estas razones, la norma buscó nuevamente intervenir dentro del mercado mobiliario y obligar a los locadores a que fijen los precios del canon locativo en pesos. Reforma que a mi entender había sido acertada, ya que una mínima parte de la población podría afrontar el pago de un alquiler en dólares. A pesar de ello, en la actualidad dicha disposición ha sido derogada.

Respecto a la periodicidad del ajuste del canon locativo, como mencione anteriormente la norma reformó esta disposición. El artículo 5 de la ley 27.737 expresaba que las partes podrían realizar ajustes al precio del canon locativo con la periodicidad que acuerden y por intervalos no inferiores a 6 meses. Ahora bien, este ajuste, al igual que en la ley 27.551, no

podía ser realizado en base a la sola voluntad de las partes o a su simple criterio. En este sentido, el último párrafo del artículo 5 modificaba la fórmula de ajuste establecida en su antecesora y disponía que “a los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina”. Como podemos observar, el nuevo coeficiente para realizar los ajustes de los contratos con destino habitacional fue la fórmula denominada como Casa Propia, la cual es un método ya utilizado en la actualización de las cuotas para los créditos de Casa Propia y Procrear que otorga el estado. Tal como es explicado por el autor Mariano Briña; “este coeficiente se calcula como el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de inflación del mismo período. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el coeficiente de variación salarial con un aforo del 0,9” (Briña, 2023, Pág 25). En este sentido, el especialista José Luis Cieri señaló que “al tener en cuenta el promedio de los últimos doce meses en lo que respecta a la variación salarial (CVS), y no la variación de un único mes, promueve una mayor estabilidad en la actualización de las cuotas, ya que contribuye a moderar el impacto de eventuales hitos en la evolución de los salarios que respondan a períodos puntuales” (Cieri, 2023). Asimismo, el reconocido especialista ejemplificó en un artículo periodístico que “si se considera el caso de una persona que ha estado pagando un alquiler de \$70.000 desde mayo de 2023 y necesita saber cuánto deberá abonar a partir de noviembre de 2023. Su aumento se estimaría en alrededor de \$97.000 aplicando la fórmula Casa Propia. En contraste, si se utiliza el Índice de Contratos de Locación (ICL), que es interanual, y se toma la mitad del 115% que se registró en octubre, el aumento sería del 57,5%; en este caso, el contrato de \$70,000 se incrementaría a aproximadamente \$110.000 mensuales hasta el próximo ajuste que sería en mayo próximo”(Cieri, 2023). Por ende, pareciera que el índice Casa Propia era mejor que el introducido por la ley 27.551, sumado además a la posibilidad de realizar ajustes cada 6 meses. A pesar de ello, hubiese sido positivo que la ley se encuentre vigente durante más tiempo y poder observar efectivamente los efectos de la misma. En la actualidad solo existen unos pocos contratos de alquiler regidos por esta normativa y aún no se cumplieron los 6 meses para realizar ajustes al canon locativo (Cieri, 2023).

No debemos dejar de observar que esta norma era de orden público ya que el artículo 5 comenzaba expresando que el precio del alquiler “debe fijarse como valor único, en moneda

nacional y por periodos mensuales”, consagrando la obligatoriedad a las partes de ajustarse a la normativa.

Por último, en relación a este punto, la ley 27.737 incorporaba al artículo 14 bis, el cual creaba obligaciones respecto a los medios publicitarios utilizados para celebrar contratos de locación con destino habitacional. Es así que expresa que “toda publicidad, en cualquier medio o plataforma, que incluya precio de locaciones de inmuebles con destino habitacional debe realizarse en moneda nacional, quedando prohibida cualquier publicidad en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias”. Respecto a esta disposición, entiendo que la norma buscaba de alguna forma consagrar los principios de la ley 24.240 de Defensa al Consumidor, la cual, entre otros, consagra el principio a la información del consumidor. Si bien no en todos los contratos de locación estamos en presencia de una relación de consumo, es cierto que en la gran mayoría de los casos el locatario se encuentra en una posición de desventaja respecto al locador, más si interviene dentro de la relación un estudio inmobiliario. Por ello, en miras de evitar prácticas abusivas, que impidan a la persona en busca de alquiler conocer el precio del mismo de forma cierta, entiendo acertada la incorporación que realiza este artículo 14 bis, permitiéndole al locatario conocer el precio del canon locativo antes de comenzar la relación contractual y sin los eventuales exabruptos que podría ocasionar que la oferta esté en dólares.

5.3.3. Pago por consignación del alquiler

El artículo 15 de la ley 27.551 incorporó una importante disposición, para aquellos casos en los cuales el locador del inmueble se rehusara a cobrar el alquiler o a recibir el mismo. Cuestión que además está decir, podría ocasionar un significativo perjuicio al locatario, provocando un endeudamiento por los alquileres impagos y con el riesgo a someterse a un proceso judicial por dicha situación.

Por estos motivos y, continuando con la doctrina proteccionista del locatario claramente presente en la norma, el artículo 15 establecía que si el locador se rehusar a cobrar el canon locativo, el locatario debía intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. Por ende, la norma continuaba enalteciendo la teoría de la recepción y permitía la notificación al domicilio electrónico constituido, al cual ya hemos hecho mención. Además, el artículo expresaba que en caso de silencio o negativa del locador, el inquilino, dentro del plazo de tres días hábiles siguientes al vencimiento de las cuarenta y ocho horas, debía proceder a llevar adelante la acción de consignación judicial o saldar el monto adeudado mediante cheque cancelatorio. Entiendo

que cuando la norma mencionaba que el locatario “debe intimarlo” y en caso de negativa o silencio “debe proceder a la consignación judicial”, estaba consagrando su carácter de orden público, limitando nuevamente la autonomía de la voluntad de las partes. Aunque en este caso existía una intervención estatal innecesaria, ya que estábamos en presencia de una cláusula totalmente accesoria y accidental del contrato de locación. Por último, el artículo en cuestión concluía expresando que los gastos y costos correspondientes a la consignación judicial o al cheque cancelatorio estarán a cargo del locador. Cuestión que parece lógica, ya que es por su propio actuar que nacen dichas cargas. A pesar de las críticas expresadas, creo que esta norma era de gran utilidad y le otorgaba una mayor seguridad jurídica al locatario.

5.3.4. Deber de Información ante AFIP

El artículo 16 de la ley 27.551 consagraba la obligación de informar la vigencia de un contrato de locación, cualquiera fuere su destino, ante la Administración Federal de Ingresos Públicos. Cabe mencionar que dicha disposición no ha sido modificada por la ley 27.737.

Esta obligación en principio recaía sobre el locador, quien es el propietario del inmueble y quien debe soportar las diversas cargas tributarias. Pero, el último párrafo de la norma señalaba que cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato ante AFIP, si el locador no lo hizo previamente. Al decir expresamente la norma que “cualquiera de las partes” puede informarlo, muchos autores interpretaron que al hacer referencia a “partes”, de forma plural, podían informarlo, además del locatario, el fiador, el garante o el codeudor. Cuestión que entiendo como errónea, ya que las partes del contrato de locación solo son locador y locatario. Independientemente de ello, el artículo tenía como finalidad evitar la evasión fiscal por parte del propietario y en caso de incumplimiento a esta obligación, se debería someter a las sanciones impuestas por la ley 11.683 de Procedimiento Tributario y sus modificaciones.

Por último, se preveía también una norma de carácter procesal, la cual refería que cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, ya fuere desalojo, daños, etcétera, previo a correr traslado de la demanda, el juez debía informar a AFIP la existencia del contrato.

Esta disposición ha sido derogada por el DNU 70/2023, circunstancia desacertada a mi entender debido a que permite desarrollar prácticas evasivas por parte de propietarios y así incumplir con sus cargas tributarias.

5.4. Capítulo III en la Ley 27.737: Incentivos.

Por último, la reforma introducida por la ley 27.737 incorpora en su capítulo número tres ciertos incentivos de carácter fiscal, los cuales no se encontraban previstos en la ley 27.551 y continúan vigentes en la actualidad. Ello con la finalidad de brindarle una respuesta a los locadores, quienes fueron perjudicados con la vigencia de la anterior normativa, otorgándoles un alivio en materia tributaria y también con el objetivo de ampliar la oferta de inmuebles para la locación. Es así que la ley incorpora beneficios para los monotributistas, exenciones para el impuesto a los bienes personales y a los créditos y débitos bancarios y, por último, deducciones para el impuesto a las ganancias.

6. Capítulo III: El Liberalismo económico y la desregulación del mercado.

6.1. Introducción.

Con la victoria de Javier Milei en las elecciones presidenciales de diciembre de 2023, el nuevo presidente, a pocos días de haber asumido, promulgó a través del DNU 70/2023 una reforma estructural de la economía basada en el modelo económico liberal que impulsó a lo largo de su campaña política. Sentando sus bases en la autonomía de los ciudadanos, la libertad y la escasa participación estatal, el economista ya había adelantado durante su campaña que derogaría la ley de alquileres manifestando que “lo único que ha hecho la Ley de Alquileres es generar daño” y agregando que “terminó perjudicando a aquellos que pretendía proteger”. (Cieri, 2023) . Es así que el DNU, entre otras tantas normas, derogó a la ley 27.551 e implícitamente a gran parte de la ley 27.737, y además, introdujo cambios al Código Civil y Comercial de la Nación.

A simple vista se puede observar que la política económica liberal promulgada tendrá un fuerte impacto dentro del mercado inmobiliario y los inquilinos. A modo de aproximación, podemos mencionar que la derogación de la ley 27.551 introducida por el DNU 70/2023 y por ende, la aplicación nuevamente del Código Civil y Comercial también reformado por el DNU, causa modificaciones en el plazo de los contratos, el precio del alquiler, la moneda en la cual pueden fijarse los alquileres, la resolución del contrato y la garantía.

Todas estas reformas buscan impulsar la no intervención estatal y que las partes, locador y locatario, puedan pactar libremente las cláusulas del contrato de locación. Modificando abruptamente el marco jurídico que rigió al contrato de locación durante casi 100 años y que nació con la ley 11.157 de locaciones urbanas en el gobierno de Yrigoyen en 1921. Ello con el objetivo de que los locadores no deban cumplir con las obligaciones que estipulaba la ley

27.551, por ejemplo en lo que respecta a la periodicidad del ajuste del alquiler o el monto del mismo, cuestiones que le provocaron un grave perjuicio a los propietarios, tal como lo hemos observado anteriormente. Por ende, al no deber cumplir con dichas obligaciones el objetivo de la nueva reforma es que crezca la oferta de inmuebles para alquilar y que con las reglas del mercado, es decir, oferta y demanda, el mismo se autorregule, sin la necesidad de que intervenga el estado en la fijación del precio del alquiler o en el fomento de la oferta. Ante esta medida agrupaciones de propietarios mostraron su apoyo, Bárbara Durán, integrante de Propietarios Unidos de Argentina, expresó que “mayor oferta generaría competencia y equilibrio de precios, lo que, junto con mayor estabilidad y menor inflación, podría frenar el constante aumento”(Cieri, 2023).

Por otro lado, cabe preguntarse qué impacto tendrá en los locatarios, teniendo en cuenta que estamos en presencia de un contrato en donde en la gran mayoría de casos no existe una igualdad real entre partes. Como mencione anteriormente, en gran parte de los casos el propietario predispone las cláusulas contractuales, mientras que el locatario solo puede aceptar contratar o no. Ello podría provocar que los propietarios en busca de resguardar su poder adquisitivo, fijen precios de alquileres en dólares u otra moneda, aumenten de forma periódica el precio del alquiler, exijan garantías en dólares o realicen otro tipo de maniobras que con la derogación de la ley y la reforma del Código Civil y Comercial hoy son permitidas. Es así que la gran mayoría de agrupaciones que representan a locatarios se han pronunciado en contra de esta medida. En este sentido, Magalí Zirulnikoff, cofundadora de la Comunidad Federal Inquilina y no Propietaria, expresó en primer lugar que el DNU es inconstitucional ya que “no existe necesidad, ni urgencia para que el Poder Ejecutivo legisle en nombre del Congreso sobre una ley que se votó en ese ámbito hace 2 meses”. Además señaló que la oferta no crecerá a precios accesibles para la población trabajadora que alquila. Así destacó que “la oferta no se traduce en precios acordes a los salarios, situación que afectará al mercado de viviendas en alquiler” (Cieri, 2023).

Asimismo necesariamente debemos hacer mención a la inconstitucionalidad que podría acarrear el DNU, el cual al momento de este trabajo ha sido objeto de diferentes acciones judiciales con la finalidad de inhibir sus efectos. A pesar de este gravísimo aspecto de la norma, el presente trabajo no ahondará sobre el mismo, ya que nos llevaría muchísimo tiempo y nos desviaríamos respecto al objeto del presente trabajo.

En síntesis, el DNU 70/2023 de desregulación del mercado y la reforma al Código Civil y Comercial han traído opiniones encontradas entre locadores y locatarios. Cabe preguntarse si la desregulación total del mercado es la solución o por el contrario es imperiosa una ley de

alquileres. Aunque los efectos del mismo aún no pudieron observarse, ya que el mismo entró en vigencia recién el día 29 de diciembre de 2023, sí es posible realizar un análisis jurídico de él.

6.2. Derogación de la ley 27.551.

En primer lugar, el artículo 249 del DNU establece expresamente la derogación de la Ley N° 27.551, y por ende, implícitamente la derogación de gran parte de la Ley N° 27.737. Dicha medida implica que, al eliminarse la norma especial que regulaba este tipo de contratos, comienza a aplicarse nuevamente la totalidad de las normas del Código Civil y Comercial sobre los contratos de locación, aunque sobre estas también ha habido reformas. El motivo de la presente medida es que el Código Civil y Comercial, a diferencia de las leyes derogadas, a la hora de legislar sobre el contrato de locación, posee normas principalmente de carácter supletorias, las cuales no limitan la autonomía de las partes, pudiendo las mismas aplicar dichas normas o modificarlas dentro del contrato. En cambio, la ley de alquileres y su reforma, poseían gran cantidad de normas de orden público, las cuales limitaban la autonomía de las partes.

6.3. Obligación de dar suma de dinero.

Los artículos 250 y 251 del DNU reforman a los artículos 765 y 766 del Código Civil y Comercial de la Nación, los cuales sí bien se encuentran dentro del Título I "Obligaciones en general", tienen un impacto significativo dentro del contrato de locación. Ya que la principal obligación del locatario, dentro del contrato de alquiler, es la de entregar una suma de dinero en concepto de canon locativo, en otras palabras, pagar el alquiler o la renta.

El principal punto de reforma del nuevo artículo 765 CCyC, el cual determina el concepto de una obligación de dar dinero y establece que; "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". Podemos observar así que con la antigua legislación el deudor se liberaba de la obligación entregando su equivalente en moneda de curso legal. Es decir, en una obligación pactada en dólares el deudor podía cumplir con la misma entregando su equivalente en pesos. Hoy en día, el nuevo artículo 765 obliga al deudor al pago de la suma de dinero en la moneda pactada. Ello en consonancia con la

política económica liberal que impulsa el nuevo gobierno y la no intromisión en los acuerdos particulares por parte del estado. Además, entiendo que es otro punto de partida para comenzar con el proceso de “dolarización” que busca promulgar el nuevo presidente Javier Milei.

Por su parte, el artículo 766 del CCyC establece cuál es la obligación del deudor en las obligaciones de dar suma de dinero. Es así que la nueva redacción determina que “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”. El artículo 766 original no realizaba la aclaración final de la nueva norma, omitiendo hacer referencia a si la moneda es de curso legal o no. Es así que esta nueva disposición continúa con lo expresado por el artículo 765 y afianza aún más la línea económica liberal promulgada por el nuevo gobierno.

En lo que respecta al contrato de locación, el artículo 257 del DNU reforma al artículo 1199 del CCyC, el cual hace referencia a la moneda de pago y a la actualización de los alquileres. En relación a lo referido en el presente apartado, el primer párrafo de la norma establece que “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”. Como se puede observar a simple vista, esta norma continúa con lo determinado en los artículos 765 y 766 mencionados.

Por último, no debemos dejar de mencionar que con la reforma, en el caso de que el locador, quien en la inmensa mayoría de los casos predispone anticipadamente las cláusulas del contrato, estipule que el precio del alquiler sea pagado en una suma determinada de dólares, el locatario deberá pagar la misma en la moneda pactada y no su equivalente en moneda de curso nacional. Cuestión que podría originar diversos conflictos jurídicos, debido a la subida constante del precio del dólar en comparación con la devaluación del peso y los salarios. Ello sumado a que, con la crisis habitacional y la falta de oferta, en muchos casos los locatarios desesperados se ven obligados a celebrar contratos de locación a toda costa, no pudiendo afrontar luego las obligaciones asumidas. Y si a ello le sumamos la imposibilidad que estipula la norma de que los jueces puedan modificar la forma de pago o la moneda pactada, podría ocasionar en muchos casos circunstancias totalmente abusivas para el inquilino. No debemos olvidar además, que está en juego algo tan sustancial e importante como el derecho a una vivienda digna. Por estos motivos, entiendo totalmente desacertada la reforma introducida.

6.4. Libertad de contratación.

Otro de los puntos en donde el DNU 70/2023 ha puesto especial énfasis es en la libertad de los individuos. La cual sí bien antes también se encontraba contemplada en el Código Civil y Comercial, la reforma introducida ha ido más allá y ha ampliado la facultad de las partes para celebrar acuerdos, solamente limitados por la ley y el orden público.

Aunque, a mi entender, la reforma promulgada sobre el artículo 958 del CCyC es un tanto innecesaria, debido a que la libertad de contratación ya se encontraba presente en la redacción original, comprendo que la norma busca de alguna forma enaltecer y dejar bien en claro cuál será la nueva línea jurídica y económica que seguirá el gobierno electo. Tal como fue expresado a lo largo de su campaña política, se buscará defender a rajatabla las ideas de la libertad individual, siendo incluso la denominación de su partido político “La Libertad Avanza”.

Asimismo, dicha reforma también afecta a los contratos de locación, en el cual las partes podrán pactar con total autodeterminación las cláusulas del contrato, solamente limitadas por aquellas normas imperativas, las cuales, según refiere la reforma, será de interpretación restrictiva.

En continuación con lo expresado, el nuevo artículo 958 CCyC establece que “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”. A diferencia del artículo original el cual agregaba que las partes podrán celebrar cualquier tipo de contrato, limitadas por la ley y el orden público, así como también por la moral y las buenas costumbres, estas últimas removidas en la nueva redacción. Sí bien moral y buenas costumbres, son conceptos algo ambiguos, con la eliminación de estos términos en la norma se estaría incurriendo en una grave contradicción. Ya que la moral y las buenas costumbres se encuentran presentes en muchas normas del Código, pero principalmente en el artículo 10 del Título Preliminar. Dicha norma es de vital importancia para la interpretación de todo el ordenamiento jurídico, por ende la derogación de estos términos en el artículo 958, a mi entender, no generan cambio alguno. Por otro lado, la norma reformada establece expresamente que las normas legales siempre son de aplicación supletoria, salvo que la misma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva.

Por otra parte, entiendo que el artículo 253 del DNU, el cual reforma al artículo 960 del CCyC sobre facultades de los Jueces, también tiene íntima relación con lo expresado hasta aquí. La nueva norma, al igual que su antecesora, refiere que “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”. Eliminado de su redacción original la última parte de la norma, la cual establecía que los jueces también podrían modificar cláusulas contractuales de oficio cuando estaba afectado el orden público. Hoy en día, con el nuevo artículo 960, se han limitado las facultades judiciales y solo se podrán modificar cláusulas contrarias al orden público, cuando ello sea solicitado y argumentado por alguna de las partes.

Esta reforma, al igual que las mencionadas anteriormente, enaltece aún más a la libertad individual y limita la intervención estatal. Cuestión que en algunos casos podría ser incluso hasta peligrosa, puntualmente dentro del contrato de locación, el cual como he sostenido a lo largo del presente trabajo, es desigual. Hoy en día, en una especie de protección de la libertad a toda cosa, se ha dejado de lado la importancia del actuar de la judicatura en defensa del orden público y en protección de los más “débiles”.

6.5. La Fianza, la garantía y la periodicidad del pago del alquiler.

El artículo 255 del DNU, sustituye al artículo 1196 del CCyC. El mismo, nuevamente continúa promoviendo la libertad y autonomía de las partes para pactar libremente, en este caso sobre la fianza y el depósito en garantía. Es así que determina que; “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”.

Todo ello en disidencia con lo expresado por la anterior legislación de la ley 27.551. En primer lugar, la mencionada norma establecía que sí la locación era habitacional, no podría habersele requerido al locatario depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. En la actualidad, con la reforma promulgada, las partes en cualquier tipo de contrato de locación, podrán pactar con total libertad la suma de garantías, incluso superiores al equivalente a 5 meses de alquiler y en dólares. Asimismo, tal como lo mencione a la hora de analizar la ley 27.551, el depósito debía ser restituido de forma indexada, hoy en día dependerá de lo acordado entre las partes. Cuestión que es altamente perjudicial a los locatarios, ya que al iniciar la relación locativa deberá afrontar el pago de un depósito que puede ser 2, 3 o más veces superior al alquiler,

dependiendo de lo acordado y además no será restituido de forma indexada. Por otro lado, la nueva norma elimina la prohibición de exigirle al locatario el pago de valor llave o equivalentes y la imposibilidad de exigir la entrega de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Respecto a la fianza o garantía, la ley 27.551 había incorporado en su “Regulación Complementaria”, el artículo 13. El mismo, como lo observamos anteriormente, señalaba que garantías podrían requerirse y limitaba su monto. En la actualidad, debido a que dicha norma ha sido derogada, el locador podrá exigir cualquier tipo de garantías, teniendo en cuenta la autonomía de las partes para pactar libremente. Además, podrá requerir garantías por sumas inmensurables, sin ningún tipo de limitación y a su libre parecer. Ello sumado a que las mismas podrán ser exigidas en dólares u cualquier otra moneda. Es así que, al igual que lo que ocurre con el depósito, la nueva legislación es enormemente más perjudicial para el locatario. Causando que al momento de buscar alquileres se deba contar con importante margen económico, para solventar las sumas del depósito y además, con los recursos necesarios para cumplir con la fianza.

En síntesis, con la nueva norma del artículo 1196 CCyC se consagra la total autodeterminación de las partes para pactar respecto a la fianza o la garantía, no habiendo ninguna limitación sobre ellas. Así, si antes ya era difícil acceder a una vivienda en alquiler, debido a los altos costos a afrontar en el inicio de la relación locativa, en la actualidad será mucho más oneroso para el inquilino, quien deberá afrontar altas sumas en concepto de garantías, mes de alquiler, pago de valor llave, entre otros, y más si dichas sumas son fijadas en moneda extranjera. Sumado a ello, las fianzas exigidas también serán más onerosas, por ende más difíciles de afrontar.

6.6. Plazo de la locación.

Uno de los puntos de mayor importancia dentro del contrato de locación ha sido el plazo del mismo. Tal es así que comenzó siendo de 2 años al momento de la sanción del Código Civil y Comercial para luego, con la ley 27.551, pasar a ser de 3 años. Dicho cambio, según señale a la hora de analizar la norma, se debió a la intención del legislador de brindarle una mayor protección al locatario, resguardando así su derecho al acceso a una vivienda por un plazo mayor. Aunque también hemos observado que dicha norma implicó efectos adversos y negativos justamente en contra de los locatarios. Es por estas causas que el DNU sancionado dio un revés jurídico y eliminó el plazo mínimo legal, determinado que el plazo en las

locaciones, cualquiera fuere su destino, será el que las partes hayan pactado. Nuevamente consagrando la libertad de los individuos para autodeterminar sus acuerdos. Ello sumado además, a la posibilidad de que las partes convengan libremente el monto del alquiler y la periodicidad de los ajustes. Con la finalidad de que las reglas propias de la oferta y la demanda autorregulen el mercado y los precios del alquiler no se disparen, cuestión que al día de la fecha, debido al poco tiempo de vigencia de la norma, aún no ha sido comprobada de forma empírica. A pesar de ello, sí es necesario mencionar que al eliminar el plazo mínimo legal, se está ocasionado un importante perjuicio a los locatarios, quienes podrán ser inducidos a celebrar contratos de locación con una vigencia exigua y provocando la continua búsqueda de alquiler. Ello teniendo en cuenta la vital importancia de una vivienda digna para cualquier persona. En este sentido el abogado especialista Mariano Esper señala que “desde 1921 hasta 2023 hubo un plazo mínimo por lo que ésta es una situación desconocida para todos los Argentinos”. Asegurando además que tanta libertad “va a ser un problema”. Asimismo, opinó que cuando se impuso el plazo mínimo “fue para evitar que propietarios manejen el mercado a su antojo y perjudiquen a los inquilinos”. Así refiere que si un propietario realiza un contrato por tres meses, el inquilino se encuentra en una situación inestable y costosa (Soriano, 2023).

Es así que a mi entender, el problema no surge de la libertad de las partes para pactar cuál será el plazo de vigencia del contrato, sino en eliminar el plazo mínimo legal de 2 años. Causando inestabilidad en los inquilinos y provocando la continua búsqueda de alquiler, con los costos que ello implica. Quizás reducir el plazo mínimo legal de 3 a 2 años hubiese sido una decisión acertada, pero eliminarlo completamente pareciera ser algo totalmente ilógico y desacertado. Entonces nuevamente podemos observar la desprotección que la nueva normativa posee respecto a los inquilinos.

En conclusión, el artículo 1198 quedó redactado de la siguiente manera; “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”.

6.7. Actualización del alquiler y moneda de pago.

Como hice hincapié a lo largo de todo el presente trabajo, uno de los puntos en los cuales se generó gran polémica con la sanción de las leyes 27.551 y 27.737, fueron las disposiciones de las mismas respecto a la periodicidad de los ajustes del precio del alquiler, la necesidad de que los mismos sean realizados de acuerdo a índices oficiales y la prohibición de que se fije el precio del canon locativo en una moneda distinta a la nacional. En consecuencia, como observamos anteriormente, dichas medidas solo tuvieron efectos adversos.

Debido a estas circunstancias, el Decreto de Necesidad y Urgencia de “Desregulación de la Economía” derogó a la ley 27.551 y su reforma de la ley 27.737, y sustituyó al artículo 1199, el cual hacía referencia a las excepciones al plazo mínimo legal, para promulgar una nueva norma sobre la moneda de pago del alquiler y su actualización. Obviamente, esta se encuentra en relación con toda la reforma introducida por el DNU, por ende incentiva nuevamente a la libertad contractual y la autonomía de las partes. Es así que el nuevo artículo 1199 CCyC establece en primer lugar que; “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”. Esta disposición, como lo mencione anteriormente, está íntimamente relacionada con la reforma introducida a los artículos 765, 766 y 958 del CCyC, manifestando nuevamente la obligatoriedad del locatario de cumplir con el pago del canon locativo en la moneda pactada, sea está en dólares, euros, bitcoins o cualquier otra. Sobre los efectos perjudiciales para los locatarios ya hice mención anteriormente, por ende me remito a lo expresado.

Por otra parte, el artículo señala que; “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 dejará 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”. Es así que la norma, a diferencia de sus antecesoras, determina que las partes podrán acordar libremente cuando se realizarán los ajustes al precio del alquiler y en relación a qué parámetro, en consecuencia quedan en desuso el Índice de la ley 27.551 y el Índice “Casa Propia” para actualizar el canon locativo, a menos que las partes opten por utilizarlos. Cabe destacar que en la redacción original del Código Civil y Comercial nada se había estipulado al respecto, es así que las partes podían acordar libremente, por lo

tanto, la legislación ha retrocedido sobre sus propios pasos en relación a este aspecto. En este sentido, será determinante el índice elegido por las partes para ajustar el canon locativo. Ello dependerá de la ubicación del inmueble y las circunstancias en las que se encuentren locadores y locatarios. Así, algunos podrán pactar la actualización de acuerdo al IPC, otros podrán pactar directamente el precio del alquiler en dólares y evitar así la devaluación. Aunque lo cierto es que la gran mayoría de los ciudadanos no podría afrontar un pago de alquiler en moneda extranjera, tampoco podría afrontar el pago de un alquiler que se actualice bimestralmente en relación a la inflación. Por ello entiendo que la norma, consagrando la total libertad, está perjudicando gravemente a los inquilinos, debido a que la libertad es para aquel que estipula las cláusulas contractuales y no así para aquel que las soporta. Entiendo que lo más beneficioso hubiese sido que la norma estipulara mínimamente que la moneda del alquiler sea en pesos y que los ajustes puedan realizarse cada 3 o 4 meses. En lo que respecta a la periodicidad de los ajustes, dependerá también de lo pactado. En este sentido González Rouco, economista especializado, entiende que los criterios se unificarán, tal como sucedía con la legislación del Código Civil y Comercial original (Soriano, 2023).

6.8. Mejoras necesarias, pérdida de luminosidad del inmueble y compensación.

Continuando con el análisis del DNU 70/2023 podemos observar que el mismo, mediante los artículos 258, 259 y 260, determina la derogación de tres artículos del Código Civil y Comercial. En primer lugar, el artículo 258 dispone la derogación del artículo 1202 del CCyC, el cual hacía referencia al pago de mejoras necesarias. Como referí anteriormente, las mejoras necesarias, según el artículo 1934 CCyC, son aquellas reparaciones cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa, en el caso del contrato de locación, indispensables para conservar el destino de la cosa locada. En este sentido, el artículo 1202 establecía que el locador debía pagar las mejoras necesarias hechas por el inquilino a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resolvía sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa. Es así que, nuevamente en miras de consagrar la mayor autonomía de las partes para celebrar acuerdos y la no intromisión estatal, esta norma es derogada. Sobre este punto, debemos mencionar que el artículo 1201 reformado por la ley 27.737 ha sido uno de los pocos artículos que ha quedado vigente de la mencionada norma, el cual ya hemos abordado.

Por otro lado, el artículo 259 decreta la derogación de los artículos 1204 y 1204 bis del Código Civil y Comercial. El primero de ellos hacía referencia a la pérdida de luminosidad del inmueble, mientras que el segundo, incorporado por ley 27.551, hacía referencia a las compensaciones de gastos y acreencias a cargo del locador. Respecto al artículo 1204, el mismo disponía que la pérdida de luminosidad de un inmueble urbano por construcciones vecinas, no autorizaba al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que mediare dolo del locador. Dicha facultad pareciera lógica, debido a que es el propio locador quien abusa con mala fe de su condición de propietario y afecta el derecho del locatario, causándole un perjuicio al derecho originario obtenido por inquilino a la hora de celebrar el contrato de alquiler. Por estos motivos, entiendo como ilógica la derogación de la norma, la cual solo tenía como finalidad el resguardo del inquilino ante prácticas abusivas del locador. Además, dicha norma era de carácter supletorio, por ende las partes podrían haber modificado dicha cláusula en el caso de que así lo quisieran. Por último, el artículo 1204 bis incorporado por ley 27.551, establecía que los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador según las disposiciones del Código Civil y Comercial, podían ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos. Disposición que fue celebrada por mi parte a la hora de abordarla, ya que es una práctica comúnmente desarrollada entre locadores y locatarios. Con la derogación de la norma las partes deberán estar a lo expresamente acordado. Nuevamente se está generando un perjuicio al locatario, quien con la anterior normativa, en caso de omisión del locador, podría solventar alguna de sus cargas y compensarlo en el alquiler. Ello le permitía una mayor celeridad y sencillez, manteniendo indemne su derecho a una vivienda digna. Con la derogación de la norma estas ventajas para el inquilino lamentablemente se pierden.

6.9. Resolución imputable al locatario.

Con la finalidad de continuar afianzando los principios de la libertad individual, la iniciativa privada y la autorregulación contractual, el artículo 260 del DNU 70/2023 incorpora al artículo 1219 del CCyC, una nueva circunstancia por la cual el locador puede resolver el contrato por culpa del locatario. Cabe destacar que el artículo 1219 CCyC, cuyo título es “Resolución imputable al locatario”, expresa que; “El locador puede resolver el contrato: a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205; b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces; c) por falta de

pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos”. A las que se agrega el inciso “d)”, que establece que se podrá resolver el acuerdo “por cualquier causa fijada en el contrato”. En este sentido, entiendo que la incorporación realizada por la norma es redundante e innecesaria, ello debido a que al estar en presencia de un contrato siempre prima la autonomía de las partes, según lo señalado por los artículos 958 y 962 CCyC. Por ende, a pesar de que la norma no lo señale expresamente, las partes igualmente podrán estipular otras causas que provoquen la resolución del mismo. Asimismo, con la supresión de la mayoría de las normas de orden público y, especialmente, del plazo mínimo legal, este inciso “d)” pareciera ser innecesario. Pero entiendo que nuevamente intenta enaltecer el principio de la libertad individual para contratar.

En esta norma podemos observar nuevamente el daño que se le está ocasionando a los miles y miles de inquilinos. Con la eliminación del plazo mínimo legal y con la incorporación del inciso “(d)” al artículo 1219 CCyC, el locador podrá resolver el contrato en cualquier momento al cumplirse alguna de las causas estipuladas en él. Circunstancia que coloca en un estado de total desprotección a los locatarios, quienes podrían perder su hogar por la sola voluntad del propietario, quien predispone las cláusulas contractuales. Ello genera inestabilidad y aumenta aún más la crisis habitacional existente en nuestro país.

6.10. Resolución imputable al locador.

En relación con lo referido en el apartado anterior encontramos al artículo 261 del DNU, el cual reforma parcialmente al artículo 1220 CCyC. En ella nuevamente podemos observar la conducta proteccionista de la norma, pero ya no hacia el locatario, como lo hacían las leyes 27.551 y 27.737, sino hacia el locador. Cuestión que pareciera ser algo contradictoria, ya que como mencione al inicio del presente trabajo estamos en presencia de una relación contractual desigual, en donde en la gran mayoría de los casos el locador predispone las cláusulas contractuales y se encuentra en ventaja respecto al inquilino. Además de ello, la reforma añadida pareciera ser redundante e innecesaria. En este sentido, el nuevo artículo 1220, con el título “Resolución imputable al locador”, refiere que; “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”.

Podemos observar que respecto a su redacción original la nueva norma incorpora solamente la parte final del inciso “a)”. Añadiendo la salvedad de que el contrato no se resolverá por

culpa del locador sí el propio locatario quien cause el daño que imposibilite la conservación de la cosa locada. Cuestión que pareciera ser innecesaria, debido a que, según entiendo, dicha circunstancia estaría contemplada dentro de los incisos “a)” y “b)” del artículo 1219. El primero de ellos señala que el contrato se resolverá por culpa del locatario cuando use de forma irregular la cosa locada. En cuanto al segundo, indica que se resolverá cuando el locatario no conserve la cosa locada. Es así que, según entiendo, en ambos supuestos podría encuadrar el actuar de un inquilino que provoque un daño en la cosa locada y cause la resolución del contrato. En síntesis, con esta norma podemos observar la misma problemática que en el anterior artículo 261. En ambas se incorporan normas sobreabundantes y superfluas que ya se encontraban presentes en la redacción original del código. Ello en busca de otorgarle una mayor protección al locador, la cual también es innecesaria ya que es él quien dispone anticipadamente las cláusulas del contrato.

6.11. Resolución anticipada.

Quizás uno de los puntos de mayor trascendencia dentro de la relación locativa es la resolución anticipada del contrato. Tal es así que este ha sido reformado tanto por la ley 27.551, como luego por la ley 27.737, como lo observamos anteriormente. Independientemente de ello, el nuevo artículo 1221 del CCyC establece que; “ 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”. Es así que, si por ejemplo estamos en presencia de un contrato de locación cuyo plazo pactado es de 2 años y al finalizar el primer año el locatario manifiesta su voluntad de rescindir el contrato, notificando al locador. Este deberá abonar en concepto de indemnización el 10% de la suma de los alquileres desde enero a diciembre. Dicha suma variará de acuerdo a la fecha en la cual se notifica la intención de rescindir el contrato y el plazo de vigencia del mismo. Pudiendo ser la misma más o menos beneficiosa al locatario respecto a la legislación anterior.

Por otro lado, se elimina la posibilidad de rescindir anticipadamente el contrato sin pagar la correspondiente indemnización, posibilidad que era contemplada anteriormente. Sobre este punto me encuentro en disidencia, ya que al notificar con una anticipación mínima de 3 meses la intención de resolver el contrato, como lo establecía la ley 27.737, se le otorgaba tiempo más que suficiente al locador para comenzar nuevamente a ofertar su propiedad, no ocasionándole perjuicio alguno. Asimismo, el locatario se veía beneficiado, ya que sí actuaba

con diligencia y anticipación, podía resolver la relación contractual sin afrontar la indemnización correspondiente. Entiendo que con la eliminación de esta norma se está desconociendo las circunstancias reales de los inquilinos, los cuales, como cualquier persona, tiene hijos, cambian de trabajo, se divorcia, entre tantas otras circunstancias de la vida real, que ocasionan cambios dentro del hogar y modifican las necesidades. Ante estas situaciones, la nueva norma les impide resolver el contrato sin antes tener que afrontar el pago de la indemnización, afectando así el derecho a una vivienda contemplado en el artículo 14 de la Constitución Nacional.

Asimismo, otra cuestión muy importante a destacar es que con la eliminación del plazo mínimo legal y con la incorporación del inciso “d)” al artículo 1219, el locador podrá estipular como cláusula contractual la posibilidad de resolver el contrato a su sola voluntad. Circunstancia totalmente impensada con la anterior legislación y que nuevamente expresa lo perjudicial que es esta nueva legislación para los inquilinos. Colocándolos en un estado de total desprotección ante la situación privilegiada de los propietarios.

Por otra parte, el artículo 262 del DNU dispone la derogación del artículo 1221 bis del CCyC, el cual había sido incorporado por la ley 27.551. Dicha norma hacía referencia a la renovación del contrato de locación. Ante la derogación de la presente norma, entiendo que los inquilinos nuevamente se han visto perjudicados, ya que los propietarios al finalizar el plazo de vigencia del contrato podrán, sin notificación previa, disponer del inmueble e instar el retiro de los mismos. Además, en caso de que informalmente el locatario le consulte al locador su intención de renovar o no el contrato y su respuesta fuese negativa, el locatario no podrá resolver anticipadamente el contrato sin antes pagar la indemnización correspondiente. En relación a ello, no debemos olvidar en este punto que estamos en presencia del derecho convencional a una vivienda y las dificultades que existen en nuestro país de acceder a la misma. Por ende, limitar aún más la renovación de los contratos es causar un retroceso en los derechos de los inquilinos.

7. Conclusión

A lo largo del presente trabajo pudimos observar cada una de las disposiciones que introdujeron las leyes 27.551, 27.737 y el DNU 70/20233 denominado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina”, respecto al contrato de locación. Juntos pudimos señalar aquellos puntos positivos de cada una de ellas, como así también efectos negativos.

En lo que respecta a la ley 27.551, la misma ha generado una serie de efectos adversos, principalmente atribuidos a la imposibilidad de ajustar el canon locativo durante el primer año y a la alta inflación que caracteriza al país. La utilización de un índice conformado por partes iguales por las variaciones del IPC y el RIPTE, elaborado por el Banco Central, ha ocasionado que los ajustes estén por debajo de la inflación real, afectando a propietarios y generando escasez de oferta y altos precios en los alquileres. Tal como pudimos observarlo, durante los primeros 12 meses de vigencia de la norma los precios del alquiler se incrementaron un 71.3%. Asimismo durante el año 2021 los alquileres aumentaron un 53,5%, incluso por encima de la inflación (51,4%).

No obstante, a pesar de estos aspectos negativos la norma también había introducido aspectos positivos, proporcionando un mayor resguardo al locatario, considerado la parte más débil de la relación contractual. En primer lugar debemos mencionar que la limitación de pago de alquileres anticipados, depósitos de garantía, fianzas y exigencias asimilables brindó una mayor protección financiera al inquilino. Así, a la hora de contratar, el locatario no debía afrontar excesivas cargas a la simple voluntad del locador, ya que el monto de las mismas se encontraba limitado y debía ser en moneda nacional. También la fijación de un plazo mínimo de tres años fue de vital importancia para proteger el derecho a una vivienda e impedir abusos por parte de los locadores. Si bien el plazo pareció ser demasiado prolongado, la eliminación del plazo mínimo legal es totalmente desacertado y vulnera los derechos de los locatarios, quienes podrán ser obligados a estar en constante búsqueda de alquiler. Por otro lado, debemos mencionar la posibilidad de realizar reparaciones urgentes por parte del locatario en ausencia del propietario, circunstancia que permitía una mayor celeridad para resolver problemas de la vida cotidiana ante la inactividad del locador, cuestión totalmente lógica ya que es el locatario el que debe soportar las averías ocurridas en su hogar. Asimismo debemos hacer mención a la exclusión que establecía la norma de soportar aquellos gastos y contribuciones que gravan la cosa locada, ya que las mismas se originan independientemente de la relación locativa. Por ende, era totalmente acertado que recaigan sobre el propietario y que el inquilino solo deba soportar aquellas cargas que se originen por el destino que le da a la cosa locada. Asimismo la opción de resolución anticipada del contrato sin necesidad de pagar indemnización, siempre que se actuará con anticipación, otorgaba flexibilidad al inquilino. Como también las disposiciones respecto a la renovación del contrato de alquiler y la posibilidad de resolver el contrato anticipadamente ante la negativa del locador. Todos estos aspectos positivos, sumados a tantos otros como la posibilidad de constituir un domicilio especial dentro del contrato. En conclusión, la ley 27.551 no ha sido un absoluto

fracaso, por el contrario, promulgó aspectos novedosos y necesarios con la finalidad de establecer condiciones contractuales más justas y equitativas. Sin embargo, se ha optado por la derogación completa de la norma a través del DNU 70/2023, en lugar de realizar modificaciones específicas. Cuestión que, a mi entender, puede considerarse como un error, ya que elimina tanto los aspectos negativos como los positivos. Una aproximación más equilibrada podría haberse centrado en ajustar el plazo del contrato y los mecanismos de ajuste del canon locativo, preservando las disposiciones que protegen al locatario.

Por su parte, la ley 27.737, a pesar de su corta vigencia, representó un intento de introducir cambios significativos en el marco normativo, especialmente al modificar aspectos trascendentales de la ley 27.551. Su promulgación en octubre y la posterior derogación de casi todas sus disposiciones en diciembre mediante un DNU impidieron la observación a largo plazo de sus efectos en el mercado inmobiliario. Entre las modificaciones propuestas por la ley, destacan los cambios en el plazo de los ajustes del alquiler y el índice utilizado para calcularlos el cual fue denominado “Índice Casa Propia”, aspectos cruciales que podrían haber tenido un impacto significativo en la dinámica de los contratos de locación. Hubiese sido beneficioso permitir un periodo prolongado para evaluar cómo estas modificaciones influirían en la oferta y la demanda de alquileres, así como en la estabilidad del mercado. Más sí tenemos en cuenta que el plazo para realizar ajustes ya no era de 1 año, sino de 6 meses, y que el índice “Casa Propia” otorgaba un aumento mayor y más acorde a la inflación que el utilizado por la ley 27.551. Por otro lado, como aspecto positivo, la ley 27.737 incorporó un régimen de incentivos fiscales y tributarios con el objetivo de estimular la oferta de inmuebles en alquiler. Aunque la derogación de gran parte de la ley impidió la implementación a largo plazo de estas medidas, es destacable que el régimen de incentivos sigue vigente en la actualidad, proporcionando un marco favorable para alentar la oferta de viviendas en alquiler. En síntesis, la breve existencia de la ley 27.737 impidió una evaluación completa de su impacto en el mercado inmobiliario argentino.

Por último, el DNU 70/2023, "Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina", promulgado por el gobierno del presidente Javier Milei, refleja un enfoque basado en los principios del movimiento político liberal, que aboga por la libertad personal, autonomía y mínima intervención estatal en el mercado. Aunque introduce aspectos positivos, como la libertad de las partes para acordar plazos de ajuste y el índice utilizado en los contratos de locación, los cuales podrían tener un impacto positivo en la oferta, presenta una serie de aspectos negativos que podrían perjudicar significativamente a los inquilinos. Uno de los aspectos más preocupantes es la posibilidad de fijar alquileres en moneda extranjera, como

dólares, lo cual podría resultar extremadamente oneroso para los locatarios debido a la constante fluctuación del tipo de cambio en comparación con los salarios. Esto puede limitar el acceso a la vivienda para una gran cantidad de personas en Argentina. Con la anterior legislación, por lo menos los inquilinos podían pactar en dólares pero a la hora de pagar podían hacerlo entregando su equivalente en moneda nacional, en la actualidad deben entregar la suma en moneda extranjera. Además, la eliminación de limitaciones en los conceptos de fianza y depósito, permitiendo acuerdos ilimitados entre las partes, coloca a los inquilinos en una posición de vulnerabilidad al poder del locador. Esto podría llevar a exigencias excesivamente onerosas y dificultar el ingreso de los inquilinos a la vivienda. Sumado además a la posibilidad de exigir el denominado valor llave y la firma de pagarés, circunstancias prohibidas bajo la anterior legislación. Asimismo la eliminación del plazo legal mínimo de locación y la posibilidad de acordar rescisiones contractuales sin justificación incorporado en el artículo 1219 CCyC, podrían afectar la estabilidad habitacional de los inquilinos y su derecho constitucional a una vivienda digna. Además, los cambios en el régimen de mejoras necesarias y las cargas sobre el inmueble podrían transferir responsabilidades antes a cargo del propietario al inquilino. Todas estas cuestiones impensadas en la anterior legislación, las cuales consagraban con la envergadura de orden público a dichas normas y no permitían acuerdo en contrario, ello en busca de proteger a los locatarios.

Aunque la nueva legislación podría generar un aumento en la oferta de inmuebles, dado que favorece a los locadores, es crucial considerar el impacto negativo en la situación de los inquilinos quienes son una gran parte de la población. La falta de equilibrio en el contrato de locación, donde los propietarios suelen tener mayor influencia en la formulación de las cláusulas contractuales, coloca a los inquilinos en una posición desventajosa y de desprotección, atentando contra el principio de igualdad contractual. Por ende, es vital la intervención estatal para que de alguna forma se equilibre la relación entre ambos y no existan prácticas abusivas, cuestión que hoy en día ha desaparecido.

En resumen, la reforma introducida por el DNU 70/2023 parece desacertada al promover una libertad desmedida sin considerar la desigualdad inherente en las relaciones de locación. A pesar de que podría aumentar la oferta de inmuebles, el impacto negativo en la accesibilidad y protección de los inquilinos plantea preocupaciones significativas.

La necesidad de intervención estatal en la relación locativa surge de la inherente desigualdad en el poder de negociación entre propietarios e inquilinos. En la mayoría de los casos, el propietario predispone las cláusulas contractuales, dejando al locatario en una posición de

aceptar o rechazar, pero con escasa capacidad para negociar. La dinámica del mercado por sí sola, especialmente en un contexto de constante subida de los costos de vida e inflación, no garantiza un impacto positivo para ambas partes. En este escenario, la intervención estatal se vuelve esencial para limitar los costos de ingreso a la vivienda y establecer normas de orden público que protejan al locatario. Regulaciones en aspectos como la garantía, el depósito, el plazo mínimo de locación y las cargas a afrontar por los inquilinos, a mi entender, son necesarias para equilibrar la relación contractual.

En cuanto al precio del alquiler, la periodicidad del ajuste y el índice utilizado, permitir que estas variables se rijan por las reglas del mercado y la autonomía de las partes puede ser una medida acertada, ya que hemos evidenciado los aspectos negativos de la ley 27.551. Sin embargo, es fundamental mantener controles y regulaciones para evitar situaciones abusivas y asegurar un equilibrio justo.

Dada la persistente subida de la inflación, es difícil vislumbrar un futuro virtuoso para locatarios y propietarios sin la intervención estatal continua. El Estado debe seguir implementando medidas como beneficios fiscales para impulsar la oferta de inmuebles, subsidios o financiamientos para el pago de fianzas o depósitos, y limitar la autonomía de las partes en aspectos críticos. En este sentido, y en relación a la finalidad del presente trabajo, obviamente que una norma jurídica no va a resolver la problemática existente en Argentina respecto al alquiler. Ello, como cualquier otra cuestión, va a estar sujeto a las políticas macroeconómicas implementadas. Es totalmente inviable fomentar la oferta y la demanda de inmuebles en locación en un país en donde la inflación interanual fue del 211,4%, según datos oficiales de INDEC. A pesar de ello, vuelvo nuevamente a destacar la necesidad de que el estado intervenga y promulgue normas que de alguna forma equiparen las condiciones entre locadores y locatarios. Además, es esencial mantener programas como "Procrear" o créditos hipotecarios para facilitar el acceso a la vivienda propia, promoviendo la estabilidad y seguridad habitacional. En resumen, la intervención estatal, de manera equilibrada y cuidadosa, es vital para garantizar una relación locativa justa y sostenible en el contexto socioeconómico actual. Así, por lo expuesto, podemos afirmar que el DNU efectivamente ha sido un salto al vacío.

8. Bibliografía.

- Alquileres, sin freno: en lo que va del año ya subieron casi 40% y firmar un contrato es cada vez más complejo. (2021, September 30). *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2021/09/30/alquileres-sin-freno-en-lo-que-va-del-ano-ya-subieron-casi-40-y-firmar-un-contrato-es-cada-vez-mas-complejo/>
- Artículo 1196 - Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. (n.d.). *Ley Fácil*.
<https://leyfacil.com.ar/codigo-civil-y-comercial/articulo-1196/>
- Bilvao Aranda, F. M. (2020). *Los contratos de locación luego de la ley 27.551*. La Ley.
- Borda, A. (2016). *Derecho Civil, Contratos* (1º ed.). La Ley S.A.E e I.
<file:///C:/Users/Lau/Downloads/Derecho-Civil-Contratos-CCyC-Borda.pdf>
- Briña, M. (2023, octubre). NUEVA LEY DE ALQUILERES: ANÁLISIS DE SUS MODIFICACIONES. (Errepar).
- Cieri, J. L. (2023, October 11). Nueva Ley de Alquileres: como es el índice Casa Propia que se usará para ajustar los precios y qué pasará con los contratos ya firmados. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2023/10/11/reforma-de-la-ley-de-alquileres-las-claves-del-proyecto-aprobado-en-diputados/>
- Cieri, J. L. (2023, Noviembre 21). Milei quiere derogar la Ley de Alquileres: qué puede pasar con los contratos ya firmados. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2023/11/21/milei-quiere-derogar-la-ley-de-alquileres-que-puede-pasar-con-los-contratos-ya-firmado/>
- Cieri, J. L. (2023, December 20). Alquilar un departamento de cuatro ambientes en CABA subió un 358% en el último año. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2023/12/20/golpe-al-bolsillo-alquilar-un-departamento-de-cuatro-ambientes-en-caba-subio-un-358-en-el-ultimo-ano/>

- Cieri, J. L. (2023, Diciembre 22). Debate sobre la derogación de la ley de Alquileres: propietarios a favor, inquilinos en contra. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2023/12/22/debate-sobre-la-derogacion-de-la-ley-de-alquileres-propietarios-a-favor-inquilinos-en-contra/>
- Fernández, B. (2021, June 11). A un año de la aprobación de la Ley de Alquileres: ¿qué balance hacen desde el sector? - Noticias. *Zonaprop*.
<https://www.zonaprop.com.ar/noticias/actualidad/a-un-ano-de-la-aprobacion-de-la-ley-de-alquileres-que-balance-hacen-desde-el-sector/>.
- INDEC. (2024, January 11). *Índice de Precios al Consumidor (IPC). Cobertura nacional. Diciembre 2023*. INDEC. Retrieved January 26, 2024, from https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/ipc_01_24DBD5D8158C.pdf.
- Iturbide, G. A. (2020). Reflexiones sobre la nueva Ley de Alquileres 27.551 y sus modificaciones al Código Civil y Comercial. *RCCyC 2020*, 2395.
- Kanenguiser, M. (2024, January 23). La Argentina terminó 2023 con la inflación en alimentos más alta del mundo, muy por encima del Líbano y Venezuela. *Infobae*.
<https://www.infobae.com/economia/2024/01/23/la-argentina-termino-2023-con-la-inflacion-en-alimentos-mas-alta-del-mundo-muy-por-encima-del-libano-y-venezuela/>
- Larrarte, L. (2010). La carta documento como medio de notificación. *Litoral*.
- Soriano, M. (2023, December 23). Alquileres: el lado B de la libertad total entre propietarios e inquilinos que impone el DNU de Javier Milei. *La Nación*.
<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/alquileres-el-lado-b-de-la-libertad-total-entre-propietarios-e-inquilinos-que-impone-el-dnu-de-nid22122023/>

3/