

Modificaciones Normativas en Real Estate (y en otras áreas vinculadas con Activos Inmobiliarios)

Diciembre, 2023

*Con fecha 21 de diciembre de 2023, el Poder Ejecutivo Nacional publicó en el Boletín Oficial el **Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023** (en adelante el “Decreto”), bajo el título “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina”, en virtud del cual se introdujeron diversas modificaciones normativas que impactan en diferentes ámbitos de la economía en general, y algunas de ellas versan de modo específico sobre materias del mercado inmobiliario, así como de otras áreas vinculadas con los activos inmobiliarios.*

En primer lugar, debe advertirse que el Decreto no estableció fecha de entrada en vigencia, por lo que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 de la Ley N° 26.122, y en el artículo 5° del Código Civil y Comercial de la Nación, sus disposiciones comenzarán a regir a partir del día 29/12/2023.

Por su parte, desde el punto de vista formal, y sin emitir opinión respecto a la constitucionalidad del Decreto vinculada a los requisitos previstos en el artículo 99, inc. 3), de la Constitución Nacional, y las circunstancias excepcionales invocadas que habilitarían su dictado, no existiría un impedimento formal para que un Decreto pueda derogar o modificar disposiciones de carácter legal, salvo aquellas sobre las cuales la Constitución Nacional expresamente prohíbe su tratamiento (materias impositiva, penal, electoral o de partidos políticos).

El análisis y control de los requisitos de procedencia de los Decretos de Necesidad y Urgencia pueden ser objeto de tratamiento tanto por el Congreso de la Nación como por el Poder Judicial en casos concretos. Respecto al control efectuado por el Poder Legislativo, la cuestión se encuentra regulada en la Ley N° 26.122, a través de la cual se establece el procedimiento de ratificación o rechazo de los Decretos de Necesidad y Urgencia. De acuerdo a lo previsto en el artículo 24 de la mencionada Ley, solo el rechazo de ambas Cámaras implicaría la derogación del Decreto.

A continuación, se detallan los principales aspectos de las modificaciones normativas introducidas y vinculadas con el Sector del Real Estate (y las otras áreas relacionadas con los activos inmobiliarios):

Título I – Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina

Se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

A su vez, se establece que el Estado Nacional promoverá y asegurará la vigencia efectiva, en todo el territorio nacional, de un sistema económico basado

Agustin Pérez Cambiasso | Socio

T: +54 (11) 4872-1606

Mail: aperez@nyc.com.ar

Augusto A. Segueti |

Abogado

T: +54 (11) 4872-1799

Mail: aseguetti@nyc.com.ar

en decisiones libres, adoptadas en un ámbito de libre competencia, con respeto a la propiedad privada y a los principios constitucionales de libre circulación de bienes, servicios y trabajo. Para cumplir con dicho fin, se dispondrá la más amplia desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional y quedarán sin efecto todas las restricciones a la oferta de bienes y servicios, así como toda exigencia normativa que distorsione los precios de mercado, impida la libre iniciativa privada o evite la interacción espontánea de la oferta y de la demanda; previéndose que la reglamentación que en el futuro se dicte determinará los plazos e instrumentos a través de los cuales se hará efectiva la precitada desregulación.

Título II – Desregulación Económica

Se deroga la Ley N° 27.221 de “*Locación de Inmuebles (con fines turísticos)*”; la cual establecía que los contratos de locación de inmuebles celebrados con fines turísticos, de descanso o similares, y cuyo plazo fuese inferior a tres (3) meses conforme lo establecido en el inciso b), del artículo 1199, del Código Civil y Comercial de la Nación, se regirían por las normas aplicables al contrato de hospedaje.

Título VI – Bioeconomía

Se deroga la Ley N° 26.737 de “*Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales*”, que establecía una serie de limitaciones y restricciones a la titularidad por parte de personas extranjeras (humanas o jurídicas) sobre la propiedad o posesión de las denominadas “tierras rurales” (esto es, todas aquellas ubicadas fuera de ejido urbano); así como disponía la creación del “Registro Nacional de Tierras Rurales”.

Título X – Justicia

Novedades vinculadas a Contratos en general:

- 1. Sustitución del texto anterior del artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a las obligaciones pactadas en moneda extranjera, por el siguiente texto:**

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

Es decir, se elimina la posibilidad de que el deudor puede liberarse de la obligación de dar moneda extranjera entregando el equivalente en moneda de curso legal; de modo que el deudor solamente podrá liberarse de dicha obligación mediante entrega de las cantidades comprometidas en la moneda pactada.

- 2. Sustitución del texto anterior del artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a las obligaciones dinerarias, por el siguiente texto:**

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

Complementando el texto anterior, se reitera la obligación de cumplir con la obligación de pago en la especie estipulada, tanto si la moneda tiene curso legal en la Argentina como si no lo tiene.

3. Sustitución del texto anterior del artículo 958 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a la libertad de contratación, por el siguiente texto;

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

Se amplió el concepto de “autonomía de la voluntad” con el agregado de la segunda parte.

4. Sustitución del texto anterior del artículo 960 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a las facultades de los jueces, por el siguiente texto:

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

Se suprimió la última parte del texto anterior, que preveía la misma facultad “de oficio cuando se afectara, de modo manifiesto, el orden público”.

5. Sustitución del texto anterior del artículo 989 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido al control judicial de las cláusulas abusivas, por el siguiente texto:

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

Se suprimió la última parte del texto anterior, que preveía la posibilidad de que el juez, al momento de declarar la nulidad parcial de un contrato, simultáneamente lo deba integrar, si no pudiera subsistir sin comprometer su finalidad”.

Novedades específicamente vinculadas a Contratos de Locación:

1. Derogación de la Ley N° 27.551 (“Ley de Alquileres”).

Dicha norma (que fuera enmendada recientemente a través de la Ley N° 27.737) modificaba la regulación del Contrato de Locación dispuesta originalmente en el Código Civil y Comercial de la Nación, principalmente en cuanto a: locación habitacional, plazo mínimo de locación de

inmueble, excepciones al plazo mínimo legal, conservación de la cosa, frustración del uso o goce de la cosa, pago de cargas y contribuciones originadas en el destino, resolución anticipada, renovación del contrato, intimación de pago y desalojo de viviendas, intervención de uno o varios corredores, entre otras diversas estipulaciones (como ser, el Programa Nacional de Alquiler Social y métodos alternativos de resolución de conflictos, etc).

De modo que, con las modificaciones que a continuación se enuncian, en materia de locación de inmuebles aplicarán las disposiciones originales del Código Civil y Comercial de la Nación.

2. Sustitución del texto anterior del artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a Objeto y Garantía, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 1196: Fianza, garantía y periodicidad del pago: Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación. Las partes pactarán libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.”

La nueva redacción permite entonces que las partes puedan determinar libremente las cantidades y monedas a ser entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en la que serán devueltas al finalizar la locación. Consecuentemente, se eliminó la prohibición de requerir al locatario, en las locaciones habitacionales, los siguientes conceptos:

- i) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- ii) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler;
- iii) El pago de valor llave o equivalentes; y
- iv) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

A su vez, se dispuso de modo general que la periodicidad en el pago se podrá pactar libremente entre las partes, pero no podrá ser inferior a mensual.

3. Sustitución del texto anterior del artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido al Plazo, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 1198. Plazo de la locación de inmueble: El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido. En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años, y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.”

Se elimina de ese modo la exigencia de un plazo mínimo legal, sin importar el destino de la locación. No obstante, en los casos en donde las

partes no hayan pactado un plazo en forma expresa en el contrato, aplicará supletoriamente el artículo con los siguientes plazos:

- (i) Para las locaciones temporales, según usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado;
- (ii) En los contratos de locación con destino de vivienda permanente, 2 años; y
- (iii) Para los restantes destinos, 3 años.

4. Sustitución del texto anterior del artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a excepciones al plano mínimo legal (antes) y a la moneda de pago y actualización del canon de los alquileres (ahora), por el siguiente texto.

“ARTÍCULO 1199. Moneda de pago y actualización: Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada. No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928.”

De manera que, con la nueva redacción, se prevé que los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. Y, asimismo, quedó establecida la posibilidad de ajuste del valor de los alquileres, independientemente del destino previsto, permitiéndose la indexación de los mismos (como excepción a la prohibición general de la Ley N° 23.928), en la forma y bajo los índices que libremente consensuen las partes (siempre que sean expresados en la misma moneda pactada para los alquileres).

5. Derogación del artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido al pago de mejoras por parte del locador.

La mentada norma disponía que el locador debía pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario 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.

6. Derogación de los artículos 1204 y 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, referidos a la reducción del precio del contrato y a la compensación de gastos.

El artículo 1204 establecía que la pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autorizaba al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato, excepto que mediare dolo del locador.

El artículo 1204 bis, por su parte, preveía que los gastos y acreencias que se encontraban a cargo del locador podían ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

7. Incorporación del inciso d) al artículo 1219 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la resolución del contrato.

“ARTÍCULO 1219: Resolución imputable al locatario: El Locador puede resolver el contrato: ... d) por cualquier causa fijada en el contrato.”

En consecuencia, el locador podrá resolver el contrato por cualquier otra causa que sea prevista y regulada de modo expreso en el contrato.

8. Sustitución del texto anterior del artículo 1220 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a la resolución imputable al locador, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 1220.- Resolución imputable al locador: El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple: a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario; b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.”

Se incorporó en el inciso a), la salvedad de la última parte (cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario).

9. Sustitución del texto anterior del artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a la rescisión anticipada, por el siguiente texto:

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

Con la nueva redacción se eliminó: a) la imposibilidad de rescindir el contrato de locación en los primeros seis (6) meses; b) el plazo determinado de preaviso; y c) el sistema de penalidades en función del momento en que el locatario ejercía este derecho (un mes y medio (1,5) de alquiler durante el primer año, un (1) mes de alquiler si la opción se ejercitaba transcurrido dicho lapso, y dos (2) meses en los casos de alquileres con plazos menores permitidos bajo la vieja normativa), quedando establecida una compensación general uniforme equivalente al diez por ciento (10%) del valor restante del contrato.

10. Derogación del artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, referido a la renovación del contrato.

Dicho artículo, que había sido incorporado por la normativa derogada según el punto 1 precedente, establecía que los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podía convocar a la otra a efectos de acordar la renovación del contrato. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, el locatario podía

resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Título XV – Turismo

1. Derogación de la Ley N° 18.828.

La referida norma disponía para los establecimientos comerciales -en zonas turísticas o comprendidas en planes nacionales de promoción del turismo- que ofrecieran hospedaje o alojamiento en habitaciones amuebladas por periodos no menores a una pernoctación, la obligación de inscribirse en el “Registro Hotelero Nacional”, debiendo en forma precisa y explícita indicarse la denominación, clase, categoría y número de inscripción en la publicidad, correspondencia, facturas y toda otra documentación o propaganda que utilizaran.

2. Derogación de la Ley N° 18.829.

Dicha norma establecía la creación de un “Registro de Agentes de Viajes”, en el cual se debían inscribir a las personas físicas o jurídicas para la obtención de la licencia habilitante para la realización de dicha actividad.

3. Derogación de la Ley N° 26.356.

La precitada norma regulaba los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”, los cuales debían integrarse con uno o más inmuebles, afectados a su uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje y para brindar prestaciones compatibles con su destino. A su vez, dicha norma contemplaba la creación del “Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”.

No obstante, es importante destacar que el Derecho Real de Tiempo Compartido, regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación, no ha sido derogado y se encuentra plenamente vigente.

- * - * - * - * - * -

Nicholson y Cano Abogados
San Martín 140, 2°, 5°, 6°, 14°, 22°
C1004AAD - Buenos Aires - Argentina
T: +54 (11) 4872- 1600
info@nyc.com.ar -
www.nicholsonycano.com.ar

.....
La presente publicación es preparada para informar a nuestros clientes. No tiene y no pretende tener naturaleza exhaustiva. Debido a la generalidad de su contenido no debe ser considerada como un asesoramiento legal.