

Novedades en materia de Contrato de Locación.

Diciembre 2023

Con fecha 21 de diciembre del 2023, se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 que, entre otras cosas, modifico aspectos importantes con respecto al Contrato de Locación.

En primer lugar, debe advertirse que el DNU no estableció fecha de entrada en vigencia, por lo que de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 de la Ley 26.122 y el artículo 5° del Código Civil y Comercial, sus disposiciones comenzarán a regir a partir del 29/12/23.

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

El análisis y control de los requisitos de procedencia de los DNU 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 26.122 a través de la cual se establece el procedimiento de ratificación o rechazo de los DNU. De acuerdo a lo previsto en el artículo 24 de la Ley solo el rechazo de ambas cámaras implica la derogación del DNU.

A continuación, se describen los principales aspectos de dicha norma en lo respecta al contrato de locación:

1. Modificación del artículo 1196 respecto a la Fianza y garantía en los contratos de locación.

“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 pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.”

La nueva redacción del Código permite que las partes puedan determinar libremente las cantidades y monedas entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía y la forma en la que serán devueltas al finalizar la locación. Por lo tanto, **se eliminó la prohibición** de requerir al locatario

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

Santiago Nicholson | Socio

santiago@nyc.com.ar

María Fraguas | Socia

mfraguas@nyc.com.ar

Asimismo, se estableció que la periodicidad en el pago se podrá pactar libremente entre las partes pero no podrá ser inferior a mensual.

2. Modificación del artículo 1198 respecto al Plazo del contrato locación.

Se elimina la exigencia de un plazo mínimo legal, sin importar el destino de la locación. Sin perjuicio de ello, se establecieron los plazos **para los casos en donde las partes no hayan acordado un plazo específico:** (i) para las locaciones temporales será el que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asienta el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino de vivienda permanente será de 2 años y (iii) para los restantes destinos será de 3 años.

3. Modificación del artículo 1199 respecto a la moneda de pago y la actualización de alquileres.

El artículo prevé que los alquileres pueden establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera al libre arbitrio de las partes.

Asimismo, se reguló el ajuste del valor de los alquileres, permitiendo la indexación de los mismos.

4. Se derogó el artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación sobre el pago de mejoras por parte del locador.

La norma derogada establecía 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 resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.**

5. Se derogó el artículo 1204 y el y 1204 bis sobre la reducción del precio del contrato y 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 medie dolo del locador.**

El artículo 1204 bis establecía que los gastos y acreencias que se encontraban a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, **podían ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.**

6. Se incorporó el inciso d) al artículo 1219 sobre la resolución del contrato de locación.

En virtud del mismo el locador puede resolver el contrato por cualquier causa fijada en el contrato.

7. Se sustituyó el artículo 1220 sobre la resolución imputable al locador.

Se incorporó el inciso a) por el cual el locatario podrá resolver el contrato si 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 locatario.

8. Se sustituyó el artículo 1221 sobre la resolución anticipada del contrato de locación.

Se permite la resolución anticipada por parte de los locatarios **en cualquier momento** abonando el 10% (diez por ciento) del saldo del canon locativo futuro calculado desde la fecha de notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Se eliminó la imposibilidad de resolver el contrato de locación en los primeros 6 meses y el sistema de penalidades en función del momento en que el locatario ejercía este derecho (a un mes y medio de alquiler durante el primer año y un mes si la opción se ejercitaba transcurrido dicho lapso).

9. Se derogó el artículo 1221 (bis) sobre la renovación del contrato de locación.

La normativa anterior establecía que 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.

- * - * - * - * - * -

Nicholson y Cano Abogados
San Martín 140, 2º, 5º, 6º, 14º, 22º
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.