

Aplicación temporal de las modificaciones del DNU 70/2023 en materia de locación de inmuebles para vivienda

por JORGE NICOLÁS LAFFERRIERE y BRIAN DMITRUK^(*)

Sumario: 1. INTRODUCCIÓN. – 2. SOBRE EL PLAZO MÍNIMO DE DURACIÓN DEL CONTRATO. – 3. SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO LOCATIVO. – 4. SOBRE LA FACULTAD DE RESCISIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR EL LOCATARIO. – 5. CONCLUSIONES.

1. Introducción

El Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 del Poder Ejecutivo Nacional (B.O. 21/12/2023) modificó distintas disposiciones del Código Civil y Comercial (en adelante CCC), a saber: reformó el texto de los arts. 765 y 766 del CCC sobre obligaciones de dar moneda extranjera; de los arts. 958, 960 y 989 sobre la libertad de contratación y las atribuciones de los jueces, y de las normas que rigen la locación, por la derogación de la ley 27.551 y modificación de los arts. 1196, 1198, 1199, 1220, 1221 y la derogación de los arts. 1202 y 1221 bis del CCC y la incorporación de un inciso al art. 1219 del CCC. Junto con el estudio del nuevo régimen jurídico vigente, surge la cuestión de la aplicación de las nuevas normas a los contratos en curso de ejecución.

Dejando de lado la decisiva cuestión de la efectiva necesidad y urgencia de modificar por decreto el Código Civil y Comercial (en adelante CCC), en este trabajo abordaremos la situación referida a las modificaciones que el DNU 70/2023 introduce en ese Código en materia de locaciones de inmuebles para vivienda y cómo se aplican a los contratos en curso. El tema presenta interés, pues este tipo de contratos ha sido objeto de sucesivas reformas en los últimos cinco años: la ley 27.551 (B.O. 30/6/2020)⁽¹⁾ y la ley 27.737 (B.O. 17/10/2023)⁽²⁾. En lo que sea necesario, también nos referiremos a la aplicación temporal de esas leyes.

Nuestro objetivo es hacer un análisis descriptivo de los efectos con relación al tiempo de la nueva redacción de los artículos del CCC dispuesta por el DNU 70/2023 a los contratos en curso de ejecución. Así, predominará el tono descriptivo y no ingresaremos a valorar las modificaciones de fondo, por exceder el alcance de este trabajo. Este problema de la aplicación temporal de las normas ha sido objeto de análisis acotados en los trabajos publicados sobre las leyes 27.551, 27.737 y el DNU 70/2023 en materia de locaciones⁽³⁾.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *La conservación del inmueble alquilado*, por JULIO CHIAPPINI, ED, 261-621; *Continuación del uso de la vivienda locada y la fianza, en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*, por HÉCTOR EDUARDO KENNY, ED, 262-272; *Alquileres devengados y no cobrados por el locador enajenante del inmueble*, por HÉCTOR EDUARDO KENNY, ED, 268-652; *Acreedor hipotecario y locación en el Código Civil y Comercial. ¿Quién puede lo más no puede lo menos? Cuando la teoría no coincide con la práctica*, por DOMINGO H. C. CURA GRASSI, ED, 269-642; *El régimen de mejoras en el contrato de locación*, por FRANCO RASCHETTI, ED, 276-647; *El proceso de desalojo y el juicio sumarísimo*, por HÉCTOR E. KENNY, ED, 279; *El consentimiento en el contrato de locación*, por ALEJANDRO BORDA, ED, 279; *Algunas precisiones sobre el DNU 320/2020 de alquileres: entre bondad e incertidumbre*, por PABLO FERNANDO CEBALLOS CHIAPPERO, ED, 287-547; *La llamada nueva ley de alquileres*, por MÓNICA M. F. LASTRA, ED, 288-1199; *Límites a la obligatoriedad y revisión de los contratos. A propósito de una medida cautelar concerniente al precio de un contrato de locación con destino no habitacional*, por CARLOS A. HERNÁNDEZ, ED, 290; *El contrato de locación con destino a vivienda: un supuesto de convergencia de microsistemas y modalidades contractuales. De la fragmentación a la integración*, por MARCELO QUAGLIA, ED, Cita Digital: ED-ICMXIII-460; *Pautas para redactar contratos de locación de vivienda conforme al DNU 70/23*, por MARÍA ELISA PETRELLI, ED, 305. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Agradecemos a los Dres. Antonio Budano Roig y Carlos Muñiz sus comentarios y sugerencias sobre este trabajo. Desde ya, los errores que se puedan encontrar son exclusiva responsabilidad de los autores.

(1) Sobre el tema ver Leiva Fernández, Luis F. P., “Control de daños de la Ley 27.551”, *La Ley* 23/07/2020, 9, ADLA 2020-8, 151, Cita: TR LALEY AR/DOC/2434/2020.

(2) Borda, Alejandro y Leiva Fernández, Luis F. P., “La nueva ley de locaciones (nº 27.737). Una ley que profundiza la crisis habitacional”, *El Derecho - Diario*, Tomo 304, 31-10-2023, Cita Digital: ED-VIV-181.

(3) Para Pastore, “en orden a la multiplicidad de reformas y a la vigencia temporal establecida por los arts. 5 y 7 del CCyC, todo indica que la fecha de la celebración del contrato será aquella que determine el régimen legal aplicable (ley 23.091, CCyC, ley 27.077, ley

Al respecto, dado que el propio DNU 70/2023 no trae normas de derecho transitorio, resulta de aplicación el art. 7 CCC que dispone: “Artículo 7º - Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

En apretada síntesis, podemos decir que el art. 7 CCC contiene tres grandes principios: el principio de efecto inmediato de la nueva ley imperativa, el principio de irretróactividad de la nueva ley y el principio de efecto diferido de la nueva ley supletoria, siempre y cuando no sea más favorable al consumidor. De estos tres principios, para nuestro análisis del tema, resultan decisivos los principios primero y tercero, pues hasta donde hemos podido comprobar ninguna de las modificaciones introducidas por el DNU 70/2023 establece su aplicación retroactiva. En consecuencia, lo decisivo para determinar si se aplican a los contratos en curso es saber si estamos ante disposiciones imperativas o supletorias y, en caso de ser supletorias, si se trata de normas vinculadas con el derecho del consumidor⁽⁴⁾.

El trabajo se dividirá en tres partes que consistirán en hacer una reseña de las disposiciones del Código Civil y Comercial, la ley 27.551, la ley 27.737 y el DNU 70/2023 en los siguientes aspectos: duración del contrato, forma de actualización del precio del alquiler y facultad de rescisión anticipada del locatario. En cada caso, procuraremos determinar el carácter de las normas en lo que refiere a su imperatividad y analizar cómo sería su aplicación a distintos escenarios de contratos en curso.

2. Sobre el plazo mínimo de duración del contrato

El tema del plazo mínimo de duración del contrato ha sido una de las disposiciones sobre locación de inmuebles que sufrió sucesivas modificaciones desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. En efecto, la redacción original del CCC del art. 1198 disponía: “Artículo 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. 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 dos años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”.

En 2020, la ley 27.551 reformó el artículo, que quedó redactado de la siguiente manera: “Artículo 1198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. 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

27.551, ley 27.737 y DNU 70/2023)” (Pastore, José Ignacio, “Tiempo de la locación: prórroga y renovaciones”, *La Ley* 20/03/2024, 1, Cita: TR LALEY AR/DOC/554/2024). Entendemos que tal afirmación era aplicable a la ley 27.551, mientras que, en lo que concierne a la ley 27.737 y el DNU 70/2023, existen distinciones que cabe realizar porque no incluyeron una norma expresa sobre su aplicación temporal que permita apartarse del régimen general del art. 7 del CCC. Para Calderón, el DNU no se aplica a los contratos en curso de ejecución (Calderón, Maximiliano R., “DNU 70/2023 y locación: una desregulación de inciertas consecuencias”, *RCCyC* 2024 (abril), 24, Cita: TR LALEY AR/DOC/314/2024). También en este caso creemos que hay que hacer distinciones según el tipo de norma.

(4) No ingresaremos aquí en el debate en torno a si el inquilino puede considerarse como consumidor y en qué casos. Sobre el tema se ha dicho: “Así, cuando una persona que ha heredado un pequeño departamento decide ponerlo en alquiler con destino a vivienda, falta el requisito de la profesionalidad exigido por el art. 2º, LDC, para ser considerado un proveedor. Sin perjuicio de lo dicho, cabe aclarar que si para celebrar el contrato respectivo acude a los servicios de una inmobiliaria, esta última sí será un proveedor ante el inquilino, pues actúa profesionalmente... Por otra parte, distinto será el caso de la persona que se dedica profesionalmente a dar en locación inmuebles destinados a vivienda”. Chamatropulos, Demetrio Alejandro, *Estatuto del Consumidor comentado - Tomo I*, La Ley, Buenos Aires, 2016.

los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”.

En esta redacción, el artículo se mantenía como una norma imperativa, pero respecto a su aplicación a los contratos en curso la ley 27.551 explícitamente disponía: “Artículo 23.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia”. Es decir, la ley 27.551 no se aplicaba a los contratos en curso al momento de su entrada en vigor.

Una nueva reforma del art. 1198 del CCC se produce en 2023 con la ley 27.737 que establece: “Artículo 1198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. 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 1199” (texto según ley 27.737 B.O. 17/10/2023).

Esta ley mantiene el carácter imperativo del art. 1198 CCC, aunque no trae una disposición sobre su aplicación a los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia. Se ha sostenido que esta ley no se aplicaba a los contratos en curso, porque el art. 12 de la ley 27.737 dispone: “Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes”⁽⁵⁾. Este artículo viene a determinar la fecha de su entrada en vigencia, en línea con lo que dispone el art. 5 CCC en su última parte. Este artículo no posee la misma redacción del art. 23 de la ley 27.551, que recién transcribimos, y no dice nada sobre los contratos en curso. De esta forma, entendemos que son de aplicación las reglas generales del art. 7 CCC. Ahora bien, en lo que concierne a nuestro tema, la ley 27.737 no modificó el plazo mínimo de tres años, de modo que en la práctica no conllevó cambios para la duración de los contratos en curso.

El 21 de diciembre de 2023 se publica en el B.O. el Decreto de Necesidad y Urgencia PEN 70/2023 que sustituye el texto del art. 1198 del Código Civil y Comercial por el siguiente: “Artículo 1198. Plazo de la locación de inmueble. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido. En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años”.

Aquí se producen varios cambios. En primer lugar, el art. 1198 CCC pasa a ser una norma supletoria⁽⁶⁾. Ello resulta coherente con la búsqueda de realzar la autonomía de la voluntad en materia contractual que inspira al llamado Decreto “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”. El plazo de la locación debe ser acordado por las partes y si nada acuerdan, el contrato durará dos años por aplicación del art. 1198 del CCC.

Al ser una norma supletoria, en concordancia con las reglas establecidas en el art. 7 del CCC, no se aplica a los contratos en curso de ejecución sino a aquellos que se celebren a partir de su entrada en vigencia, es decir a partir del 29/12/2023. Esto último se refuerza con la modificación que el mismo decreto realizó sobre el art. 958 del CCC, norma general de aplicación a todos los contratos, al señalar que *a priori* las normas en materia de contratos son supletorias, salvo que la norma sea expresamente imperativa.

En el único supuesto en el que podríamos imaginarnos que resultaría de aplicación a los contratos en curso el DNU 70/2023, en lo que hace a la duración del contrato, sería aquel en que un locatario que al mismo tiempo fuera consumidor inmobiliario quisiera terminar con el contrato a los dos años por considerarlo más beneficioso para sus intereses, a tenor del art. 7 del CCC. En tal sentido, mientras que por aplicación del art. 1198 según la redacción de la ley 27.737 el contrato dura tres años, si el inquilino consumidor quisiera retirarse del inmueble locado a los

dos años por el motivo que fuera, podría invocar la nueva redacción del art. 1198 reformado por el DNU 70/2023 y señalar que el contrato finaliza a los dos años. Parece difícil imaginar en qué casos podría ello suceder, pues el plazo mínimo legal, en general, está puesto en beneficio del inquilino y, en consecuencia, sería lógico que el inquilino quiera permanecer en el inmueble el máximo tiempo posible, máxime si el contrato se actualiza anualmente.

Un posible supuesto en que el inquilino podría beneficiarse con la nueva redacción del art. 1198 sería, por ejemplo, si durante el transcurso del contrato quisiera mudarse a otro lugar, por los motivos que fuera. De esta forma, podría notificar al locador que el contrato va a durar dos años y al término de ese plazo retirarse sin tener que abonar ninguna indemnización a tenor del art. 1221 del CCC. Así, invocaría el art. 1198 del CCC reformado por el DNU 70/2023 que es una norma supletoria pero más favorable al consumidor y por tanto resultaría aplicable de inmediato de acuerdo con la regla establecida en el art. 7 del CCC *in fine*.

3. Sobre la actualización del precio locativo

En lo que concierne a la forma de actualizar el precio locativo, el art. 14 de la ley 27.551 disponía: “Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario. A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben 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 (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)”.

Se trataba de una disposición imperativa tanto en lo que concierne a la periodicidad de los ajustes (anuales) como al índice a utilizar. En lo que concierne a sus efectos con relación al tiempo, por disposición del art. 23 de la ley 27.551 únicamente se aplicaba a los contratos celebrados con posterioridad a su entrada en vigencia.

La ley 27.737 modificó el art. 14 de la ley 27.551, de modo que su redacción era la siguiente: “Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. 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. 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”.

Esta norma mantenía su carácter imperativo en lo que hace al índice a utilizar para el ajuste. En lo que hace a la posibilidad de hacer ajustes y sus períodos, pasa a ser supletoria la disposición, con el límite de 6 meses como mínimo. En este sentido, Leiva Fernández entiende que cuando la ley 27.737 suprimió la palabra “solo” que figuraba en la ley 27.551 “podría válidamente interpretarse como la admisión de otros reajustes posibles en el derecho vigente”⁽⁷⁾. En todo caso, este artículo se aplicaba a los contratos en curso en lo que hace al índice por ser una norma imperativa, pero en lo que hace a la periodicidad, no se aplicaba a los contratos en curso por ser supletoria. Ello, siempre y cuando no sea más favorable al consumidor. Pero parece difícil que sea más favorable al consumidor actualizar el precio locativo cada 6 meses.

Finalmente, el DNU 70/2023 deroga la ley 27.551 y eso incluye su art. 14, de modo que ahora no hay normas

(5) Leiva Fernández, Luis F. P., “27.737. Una ley retro (Primera parte. La ‘ley de locaciones urbanas’ en general)”, La Ley 2023-E, 709, Cita: TR LALEY AR/DOC/2525/2023.

(6) Petrelli, María E., “Pautas para redactar contratos de locación de vivienda conforme al DNU 70/23”, El Derecho - Diario, Tomo 305, 11-03-2024, Cita Digital: ED-V-CCCLXXXIII-307.

(7) Leiva Fernández, Luis F. P., “27.737. Una ley retro (Segunda parte. Los aspectos puntuales)”, La Ley 28/11/2023, 1, ADLA 2023-12, 11, Cita: TR LALEY AR/DOC/2874/2023.

que dispongan alguna forma de actualización del precio locativo y ello queda librado a la decisión de las partes. En consecuencia, al no haber ahora norma sobre actualización del precio en lo que hace a la periodicidad o el índice aplicable, el tema es materia supletoria. Ello, por tanto, no puede aplicarse a los contratos en curso, salvo que resulte más favorable al consumidor (art. 7, CCC).

Para ejemplificar este tema, imaginemos un contrato de locación de vivienda con uso habitacional que comenzó en el mes de marzo de 2023, bajo la vigencia en su momento de la ley 27.551, estableciendo un monto determinado en concepto de precio locativo, pero que se actualizará conforme lo disponga la ley vigente. La ley que resulta aplicable en materia de ajustes es la ley 27.551 que establecía que estos deben realizarse anualmente siguiendo los índices que dispone el art. 14 de esa ley. La reforma de octubre de 2023 por la ley 27.737 no es aplicable en este caso hipotético, en tanto esta norma es supletoria en lo que hace a la posibilidad de pactar ajustes. Y el régimen resultante del DNU 70/2023 tampoco sería aplicable por ser de naturaleza supletoria⁽⁸⁾.

Distinto escenario se daría si pensamos en un contrato de locación firmado el 2 de enero de 2024, bajo la vigencia del DNU 70/2023. En tal caso las partes podrán pactar libremente los ajustes sin la necesidad de tener como obligatorio el uso de ningún índice y/o escala para fijar los mismos permitiendo incluso que las partes pacten en moneda nacional o moneda extranjera, estableciendo como única limitación al locatario la de afrontar el pago del precio locativo en la moneda que se determinó y se obligó a cumplir al momento de la celebración del contrato.

4. Sobre la facultad de rescisión anticipada del contrato por el locatario

El tercer tema que vamos a abordar refiere a los cambios en la facultad de rescisión anticipada que se concede al locatario de un inmueble destinado a vivienda.

En tal sentido, el art. 1221 del CCC en su redacción original disponía: “Artículo 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. 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 de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso; b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler”.

En lo que nos interesa, la norma original era de carácter imperativo en cuanto establece la posibilidad de rescisión anticipada por el locatario.

En 2020, la ley 27.511 modificó el artículo de la siguiente forma: “Artículo 1221: Resolución anticipada. 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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto. b) En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler”.

En concreto, se agregó una facultad para el inquilino, referida a una rescisión anticipada que no abona indemnización si se comunica con al menos tres meses de anticipación. Se trataba de una norma imperativa, pero que no se aplicaba a los contratos en curso por disposición del art. 23 de la ley 27.551.

En 2023, la ley 27.737 modificó este artículo 1221 del CCC, que pasó a disponer: “Artículo 1221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto an-

ticipadamente 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 1199, 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”.

Como vemos, con relación a las cuestiones del contrato de locación de inmueble para vivienda que estamos aquí tratando, la redacción de la ley 27.737 no introdujo cambios significativos. Los dos cambios refieren a cómo calcular el valor del precio para pagar la indemnización y cómo opera el preaviso de tres meses. En todo caso, la norma continuaba siendo imperativa y, en nuestra opinión, se aplicaba de inmediato (en esos dos cambios) a los contratos en curso de ejecución.

Finalmente, el DNU 70/2023 modificó el art. 1221 del CCC y el texto vigente al momento de redactar este trabajo es el siguiente: “Artículo 1221. Resolución anticipada. El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del precio locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato”.

En primer lugar, en lo que concierne a la facultad de rescisión unilateral por parte del locatario, debemos marcar que el legislador tanto en la ley 27.551 como en la 27.737 había decidido mantener la primera parte del art. 1221 del CCC en su redacción originaria, permitiendo al locatario que luego de los seis meses de vigencia del contrato pueda hacer uso de esta facultad. Sin embargo, si quería ejercer dicha facultad dentro del primer año del contrato, debería abonar en concepto de indemnización el valor de un mes y medio de alquiler; mientras que, si quisiera terminar con el contrato luego del año, deberá abonar el equivalente a un mes de alquiler.

Como vimos, la ley 27.551 agregó en el art. 1221 del CCC un párrafo destinado a las locaciones habitacionales con destino a vivienda permitiendo que al locatario que notifica la rescisión con una anticipación de tres meses o más no le corresponde abonar monto alguno en concepto de indemnización, regla que pareciera brindarle una mayor protección al inquilino en las locaciones habitacionales con destino a vivienda. Por su parte, la ley 27.737 mantuvo idéntico este último agregado de su antecesora.

El DNU 70/2023 modificó el art. 1221 del CCC estableciendo como regla única en materia de rescisión que el inquilino que pide la resolución anticipada debe abonar el diez por ciento del total de los meses de contrato faltantes. La nueva redacción del art. 1221 del CCC según el DNU es supletoria y, por tanto, no es aplicable a los contratos en curso de ejecución, salvo que sea más favorable al consumidor (art. 7, CCC).

Retomamos aquí, con más detalle, el ejemplo esbozado al considerar las reformas al art. 1198 del CCC. Si nos imaginamos un contrato celebrado el 20 de marzo de 2023, bajo la vigencia de la entonces ley 27.551, en el cual las partes no fijaron un plazo de duración, de modo que el plazo mínimo de ese contrato debería ser al menos de tres años, según el antiguo régimen. Si en el mes de abril de 2025 el locatario quisiera poner fin al contrato, sin abonar la indemnización que fija el art. 1221 del CCC según esa ley 27.551, surge una interesante situación. Por disposición de los arts. 1198 y 1221 del CCC, según la ley 27.551, si el contrato duraba al menos 3 años y el inquilino pretendiera finalizar el mismo por anticipado, en este caso debería pagar un mes de alquiler adicional. Sin embargo, ante este supuesto, consideramos que nada impide que el locatario que fuera consumidor pueda alegar que el contrato dura dos años por aplicación inmediata del art. 1198 del CCC reformado por el DNU 70/2023, en

(8) Moia, Ángel Luis, “El precio de la locación y sus ajustes”, La Ley 20/03/2024, 1, Cita: TR LALEY AR/DOC/551/2024.

cuanto resulta más favorable al consumidor siguiendo con la regla del art. 7 *in fine* CCC, teniendo en cuenta que le permite retirarse antes sin necesidad de abonar ninguna suma en concepto de indemnización.

Otro supuesto que también podemos analizar es el siguiente. El art. 1221 del CCC según la redacción del DNU 70/2023 es una norma supletoria y, en principio, no se aplica a los contratos en curso. Pero podría darse el caso de que al locatario le convenga abonar el diez por ciento del total de los meses de contrato restantes y no la indemnización que disponía el art. 1221 según la ley 27.551. En efecto, si el contrato comenzó en marzo de 2023, y en agosto de 2024 el inquilino quisiera poner fin a la locación, según las leyes 27.551 y 27.737 debía abonar un mes de alquiler. Considerando que el contrato tendría una duración de dos años, faltarían seis meses para terminar el contrato. Supongamos que el alquiler fuera de \$ 200.000. En el primer supuesto, pagando la indemnización de la ley 27.551 tendría que abonar \$ 200.000. En cambio, pagando la indemnización del art. 1221 del CCC según el DNU, debería abonar el diez por ciento de los meses faltantes. Como estarían faltando 6 meses, debería pagar el inquilino \$ 120.000. Podría, por tanto, invocar esas dos normas supletorias y pedir su aplicación inmediata por ser más beneficiosas para el consumidor. Desde ya, todo ello parte del supuesto en que se trate efectivamente de una relación de consumo.

5. Conclusiones

A lo largo de este trabajo hemos analizado las modificaciones de las normas que regulan el contrato de locación de inmuebles para vivienda que se produjeron por las leyes 27.551 y 27.737 y por el DNU 70/2023 y sus efectos en relación con los contratos en curso a la luz de los principios del art. 7 del CCC. A continuación, resumimos algunos hallazgos de este estudio:

En relación con el plazo mínimo del contrato, la ley 27.551 era una norma imperativa que fijó ese plazo en tres años a través de la modificación del art. 1198 del CCC, pero que no se aplicaba de inmediato a los contratos en curso porque así lo aclaraba su art. 23. El plazo fue mantenido por la ley 27.737. El DNU 70/2023 reformó el art. 1198 de modo que sea una norma supletoria: el plazo de duración del contrato lo fijan las partes y, si nada acuer-

dan, el plazo mínimo es de dos años. En consecuencia, al ser una norma supletoria, no se aplica a los contratos en curso de ejecución (art. 7, CCC), salvo que su aplicación sea más favorable al consumidor. Hemos analizado posibles casos en que tal aplicación inmediata puede suceder, siempre que el contrato sea efectivamente de consumo.

Con respecto a la forma de actualización del contrato, la ley 27.551 estableció normas imperativas a través de su art. 14. Este artículo sufrió mínimas modificaciones por ley 27.737, que en parte mantuvo su carácter imperativo y en parte dispuso que sea una cuestión supletoria el acuerdo sobre los ajustes al contrato. De este modo, la reforma de la ley 27.737 no se aplicaba a los contratos en curso, salvo que fuera más favorable al consumidor. El DNU 70/2023 derogó la ley 27.551 y, en consecuencia, la cuestión de la actualización del precio se convierte en un tema eminentemente supletorio. De esta forma, el DNU 70/2023 no se aplica a los contratos en curso, salvo que sea más favorable al locatario que fuera consumidor.

En cuanto se refiere a la posibilidad de rescisión del contrato, la ley 27.551 reformó el art. 1221 del CCC para agregar una facultad de rescisión anticipada sin pagar indemnización para el inquilino que lo informaba con tres meses de anticipación. La norma era imperativa, pero no se aplicaba a los contratos en curso por disposición de su art. 23. La ley 27.737 hizo dos cambios a la redacción del art. 1221 del CCC, con carácter imperativo. Finalmente, la reforma del DNU 70/2023 modificó sustancialmente el sistema en materia de rescisión anticipada. Sus disposiciones son supletorias y, en consecuencia, no se aplican a los contratos en curso, salvo que sean más favorables al consumidor. Hemos presentado un ejemplo en que ello podría suceder, por resultar menor la indemnización que debería pagar el inquilino consumidor en caso de rescisión anticipada.

VOCES: DERECHO CIVIL - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - CONTRATOS - OBLIGACIONES - LOCACIÓN - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - PRECIO - RESCISIÓN DEL CONTRATO - PAGO - MONEDA EXTRANJERA - PLAZO - OBLIGACIONES DE DAR SUMAS DE DINERO - POLÍTICAS PÚBLICAS - ECONOMÍA - EMERGENCIA ECONÓMICA - DESVALORIZACIÓN MONETARIA - CONTRATO DE LOCACIÓN - VIVIENDA - DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA

Seguro:
Defensa de no seguro: improcedencia; fecha de los daños; falta de acreditación.

1 – *La falta de precisión en cuanto a la fecha en que los daños ocurrieron contrariamente a lo que pretende la recurrente juega en contra de sus propios intereses. Ello es así, pues, en atención a que la defensa de no seguro se basó en que la póliza no cubría los daños debatidos por haberse producido fuera del plazo de vigencia de esta, el excepcionante debía acreditar el hecho en base al cual opuso la defensa, y lo cierto es que no se logró dicho cometido, por lo que la defensa no puede prosperar.*

2 – *Si la expresión de agravios no logra conmover el criterio adoptado por el juez de grado, carecen de sustento las alusiones que se formulan respecto a que se procedió incorrectamente a mensurar daños inexistentes, ni que el juez haya configurado cursos causales hipotéticos, y menos que se les haya impuesto a las accionadas responder por una obligación sin causa. M.M.F.L.*

62.173 – CNCiv., sala I, agosto 19-2024. – Z., D. J. c. B., J. y otro s/daños y perjuicios y S., D. A. c. B., J. y otros s/ daños y perjuicios.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los diecinueve días del mes de agosto de dos mil veinticuatro, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “Z., D. J. c/ B., J. y otro s/ daños y perjuicios”, expte. n°: 36986/2016 y “S., D. A. c/ B., J. y otros s/ daños y perjuicios”, expte. n°: 34063/2015, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Paola Mariana Guisado y Dr. Juan Pablo Rodríguez.

Sobre la cuestión propuesta la Dra. *Guisado* dijo:

I. En la sentencia única dictada el 19 de diciembre de 2023 el juez de grado dispuso, en autos “S., D. A. c/ B. J. y otros s/ daños y perjuicios”, expte. n°: 34063/2015: 1) rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por A. R. S., 2) admitir la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el tercero citado “Consorcio de Propietarios Av. Lacroze ...”, 3) hacer lugar a la demanda promovida por D. A. S. y S. G. R. U. B., por sí y en representación de su hijo menor de edad T. L. S. R. contra J. B., “Construcciones Civiles y Management S.A.” y A. R. S., a quienes condenó a abonarles la suma total de Pesos Siete Millones Seiscientos Cincuenta Mil (\$7.650.000), los que corresponden Tres Millones Trescientos Veinticinco Mil (\$3.325.000) a D. A. S. y S. G. R.U. B. para cada uno y Pesos Un Millón (\$1.000.000) a T. L. S. R.; asimismo, impuso las costas a los demandados mencionados en último término, en virtud de su calidad de vencidos y 4) hacer extensiva la condena a “Federación Patronal Seguros S.A.”, en los términos del artículo 118 de la ley 17.418.

En el proceso “Z., D. J. c/ B., J. y otro s/ daños y perjuicios”, expte. n°: 36986/2016 el *a quo* resolvió: 1) hacer lugar a la demanda promovida por D. J. Z. contra J. B. y “Construcciones Civiles y Management S.A.”, a quienes condenó a abonarle la suma de Pesos Setecientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Noventa (\$738.890), con costas a su cargo por haber sido vencidos y 2) hacer extensiva la condena a “Federación Patronal Seguros S.A.” en orden a lo establecido por el artículo 118 de la ley 17418.