



SUPLEMENTO ESPECIAL

 erreius

 errepar

OCTUBRE 2023

NUEVA LEY DE ALQUILERES: ANÁLISIS DE SUS MODIFICACIONES

Aspectos jurídicos y tributarios

 errepar

 erreius

NUEVA LEY DE ALQUILERES: ANÁLISIS DE SUS MODIFICACIONES

OCTUBRE 2023

Dirección Nacional del Derecho de Autor. Hecho el depósito que marca la ley 11723.

Sistema patentado, modelos y marcas registrados. Prohibida la reproducción total o parcial por medios electrónicos o mecánicos, incluyendo fotocopia, grabación magnetofónica y cualquier sistema de almacenamiento de información, sin autorización escrita del editor.

Los datos, conceptos y opiniones vertidos por autores y consultores no son necesariamente compartidos por la Editorial ni comprometen a los entes u organismos en los que éstos se desempeñen.

La renovación de las Obras no se entiende realizada en forma automática.

La Editorial se reserva el derecho de modificar en todo o en parte la estructura y el contenido del sistema con el objeto de profundizar la eficiencia del mismo. ERREPAR no se responsabiliza por aquellos elementos que (aun haciendo a la eficacia del sistema) no quedan bajo su gestión directa.

ERREPAR

**CONSULTOR DE LEGISLACIÓN,
JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA**

DIRECTOR:

RICARDO A. PARADA

SUBDIRECTOR:

JOSÉ D. ERRECABORDE

Edita y Distribuye:

© **ERREPAR SA**

Centro de Atención Personal:

Paraná 725 - (1017)

Buenos Aires – Argentina

Teléfono: 4370-2002

E-mail: clientes@errepar.com

“ERREPAR ON LINE”:

www.errepar.com

NUEVA LEY DE ALQUILERES: ANÁLISIS DE SUS MODIFICACIONES

ASPECTOS JURÍDICOS
Y TRIBUTARIOS



erreius



erreius

SUPLEMENTO ESPECIAL

 **errei**  **errepair**

I LEY 27737		5
Reforma de la Ley de Alquileres		
I MARIANO BRIÑA		11
Reforma a la ley de alquileres. Modificaciones de la ley 27737 al contrato de locación inmobiliaria		
I MARÍA J. SAGASTA		41
Ley de alquileres y modificaciones		
I RICHARD L. AMARO GÓMEZ		47
Los beneficios fiscales de la nueva ley de alquileres		

I CONTENIDO AUDIOVISUAL		
Charla entre Walter Krieger y Mariela Dini del 20/10/2023		



I ACCESO A LA CALCULADORA DE ACTUALIZACIÓN DE ALQUILERES (SOLO PARA SUSCRIPTORES)



Suscriptores
de IUS



Suscriptores
de EOL

 **errei**  **errepair**

LEY 27737

REFORMA DE LA LEY DE ALQUILERES

Se modifican el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley 27.551 (Ley de Alquileres), con la finalidad de brindar certidumbre a los contratos de locación. Entre los cambios más destacados, resaltan la continuidad de los contratos durante un mínimo de 3 años; el ajuste de alquileres cada 6 meses, tomando como referencia el índice “Casa Propia” (CVS + CER), y la prohibición de acordar el precio en dólares.



CAPÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Art. 1 - Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3° de la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.198: 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 1.199.

Art. 2 - Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 4° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal. 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.

Art. 3 - Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 5° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. 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 realizar 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.

Art. 4 - Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 9° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.221: 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 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.

CAPÍTULO II

Reformas a la ley 27.551

Art. 5 - Modifícase el artículo 14 de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° 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.

Art. 6 - Incorpórase como artículo 14 bis de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14 bis: 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.

Art. 7 - Publicación de estadísticas. Incorpórese el inciso k) al artículo 19 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

k) Relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fin habitacional, en la República Argentina, identificando demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento.

CAPÍTULO III

Incentivos

Monotributo

Art. 8 - Modifíquese el inciso e) del artículo 2° del anexo Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), monotributo, título II de la ley 26.565, que quedará redactado de la siguiente manera:

*e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.
Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles estarán exentos del pago del Monotributo.*

Bienes personales. Exención

Art. 9 - Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966), de impuesto sobre los bienes personales, que quedará redactado de la siguiente manera:

l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.

Art. 10 - Impuesto a los débitos y créditos bancarios. Incorpórese como inciso d) del artículo 2° de la ley 25.413 el siguiente:

d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.

Art. 11 - Incorpórese como inciso k) al artículo 85 de la ley 20.628 (t.o. 2019) el siguiente:

k) El diez por ciento (10%) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales



errei



errepar

Vigencia

Art. 12 - 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.

Invitación

Art. 13 - Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Art. 14 - De forma.

TEXTO S/LEY 27737 - BO: 17/10/2023

FUENTE: L. 27737

APLICACIÓN: para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes

 **erreius**  **errepar**

REFORMA A LA LEY DE ALQUILERES

MODIFICACIONES DE LA LEY 27737 AL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIA

MARIANO BRIÑA



I - REFORMA DE LA LEY DE ALQUILERES

La ley 27551⁽¹⁾ ha sido reformada con el dictado de la ley 27737 el pasado 10/10/2023, promulgada por el decreto (PEN) 533/2023 y publicada en el Boletín Oficial el 17/10/2023. Las modificaciones entran en vigencia un día después de la publicación (conf. art. 12, L. 27737), es decir, el 18/10/2023. Provocan impacto en el precio, el plazo y la rescisión del contrato de locación inmobiliaria con destino habitacional. La normativa prevé incentivos fiscales y tributarios a partir del ejercicio fiscal 2023. La normativa introduce los siguientes cambios:

- i) Modifica el índice para indexar el precio de los contratos de locación con destino habitacional y permite realizar los ajustes en intervalos no menores a los seis meses.
- ii) Obliga fijar el precio en moneda nacional para alquileres destinados a vivienda como un valor único y por periodos mensuales, eliminando la prohibición de establecer bonificaciones.
- iii) Fija pautas para la publicidad o invitación a ofertar debiendo hacerse en moneda nacional.
- iv) Elimina la renuncia del locatario que estuviera en tenencia de la cosa en la última parte del artículo 1198 del CCyCo.

(1) Regulación del CCyCo. modif. por L. 27551 - BO: 30/6/2020

- v) Introduce pequeños cambios en artículos del CCyCo.: 1199 -excepciones al plazo mínimo-, 1201 -conservación de la cosa- y 1221 -rescisión anticipada-.
- vi) Prevé incentivos fiscales para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes modificando: la ley 26565 -Régimen Simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo)-, la ley 23966 de bienes personales, la ley 25413 de débitos y créditos bancarios y la ley 20628 de impuestos a las ganancias.

II - GENERALIDADES SOBRE LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO, LAS NORMAS IMPERATIVAS Y EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIO

- i) El contrato constituye un *quid unicum* complejo, por la combinación de dos manifestaciones de voluntad coincidentes en una idéntica reglamentación de intereses, que excede la suma de dos actos jurídicos unilaterales distintos⁽²⁾. Las manifestaciones de voluntad están anudadas a través de la fuerza obligatoria del contrato. Por ello, la libertad contractual debe ser exaltada para el aseguramiento de la seguridad jurídica. La fuerza obligatoria de los contratos⁽³⁾ tiene límites impuestos en la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres. Si bien se insiste en la crisis de la autonomía de la voluntad, en tiempos de crisis financiera y sorpresas económicas y éticas, el contrato, durante el siglo XXI, continuará siendo pieza clave para asegurar la paz social con justicia⁽⁴⁾. Las condiciones pactadas entre contratantes no pueden ser alteradas por el poder público y la protección del interés público no puede avasallar el derecho de los particulares. Esto debe ser interpretado en su justa medida. Puesto que los derechos no son absolutos y que la facultad reglamentaria del Estado debe ser ejercida de modo excepcional y restrictivamente⁽⁵⁾. Las normas que prevalecen en la materia son las denominadas “dispositivas”⁽⁶⁾, cuya misión es salvar las omisiones en que pueden haber incurrido en la regulación que se han dado las partes, ya que el instrumentador no es tan minucioso para establecer todos los efectos, consecuencias de sus relaciones contractuales. El artículo 962 del Código Civil y Comercial determina el carácter de las normas legales en

(2) Aparicio, Juan: “Contratos. Parte general” - Ed. Hammurabi - Bs. As. - 2016

(3) Ghestin, Jacques: “La fuerza obligatoria del contrato” - trad. por José L. G. Rivera - Revista *Ius et Veritas* - N° 50 - julio/2015. “Fenómeno vinculatorio consiste en una alienación de la libertad de cada una de las partes, las cuales son unidas a través de la fuerza obligatoria del contrato. El ejercicio de la libertad contractual consiste en la aceptación de una restricción [contrainte] que se traduce en el respeto de las reglas particulares que el acuerdo de voluntades hizo nacer. Ahora, nos encontramos siempre en el ejercicio de una libertad ya que es de manera libre que cada una de las partes da su consentimiento y se compromete [engage] a respetar los términos del contrato. Es, pues, en ejercicio de esta libertad que el acuerdo de las partes puede -y lo hemos visto- crear un vínculo contractual. La libertad contractual y la fuerza obligatoria del contrato se encuentran íntimamente ligadas”

(4) Morello, Augusto: “El contrato en las líneas histórica y moderna” - ED - 230-1017

(5) Medina, Graciela: “Test de constitucionalidad a la prórroga del contrato de locaciones, imposibilidad de adecuar el precio y de desalojar. Decreto 320/2020” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - 2021-1 - pág. 33

(6) Aparicio, Juan: “Contratos. Parte general” - 2ª ed. - 2016 - T. I - pág. 76

relación a los contratos. Expresamente dice: *“Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible”*. Sin embargo, las normas imperativas o indisponibles, vedan y constriñen o imponen de una manera necesaria e ineludible resultando un valladar legal y necesario a la libertad contractual. En relación a la nueva intervención estatal en materia de alquileres, debemos señalar que el uso de la propiedad y la celebración de los contratos son normalmente asuntos de interés privado y deben estar libres de la intrusión gubernativa.

- ii) El Estado tiene vedado inmiscuirse en las contrataciones de los particulares⁽⁷⁾ y debe procurar la protección del interés público comprometido por el derecho a la vivienda, sin avasallar el derecho de propiedad, la autonomía de la voluntad y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes (art. 965, CCyCo.). En materia contractual, las normas que debieran abundar son las denominadas “dispositivas o supletorias”, que tienen por misión salvar las omisiones en que pueden haber incurrido en la regulación que se han dado las partes⁽⁸⁾. Excepcionalmente, el Estado puede ejercer sus poderes para promover el bienestar general y con ello afectar los contratos celebrados entre individuos. El poder de intervención estatal debe ser excepcional, restrictivo y cumplir con requisitos: a) que la legislación de emergencia debe ser temporaria, es decir, tener un plazo determinado de duración en el tiempo; b) que no debe alterar la sustancia del derecho que se afecta con la medida.
- iii) Los sucesivos cambios legislativos se han mostrado ineficaces para solucionar el problema de acceso a la vivienda, atentan contra la propiedad privada, atropellan la autonomía de la voluntad⁽⁹⁾ e intentan disimular el creciente déficit habitacional. El drama social que afecta a los inquilinos dista de ser normativo y se presenta como un síntoma del flagelo de la inflación⁽¹⁰⁾. Así, el Estado obliga al locador a recibir un precio irrisorio como contraprestación⁽¹¹⁾. El propósito tuitivo del legislador en relación al precio de la locación con destino habitacional se admite pacíficamente cuando hay tranquilidad y quietud monetaria; pero ante el endémico proceso inflacionario, conduce a una flagrante injusticia.

(7) En 1974, la sanción de la L. 21342 supuso mantener al Estado ajeno a las relaciones contractuales de los particulares y poner fin a la emergencia locativa, una mentada armonización de intereses que siempre resultó esquiva en materia de alquileres. La norma suscita interés actual porque su art. 6 se encuentra vigente hasta el día de la fecha

(8) Aparicio, Juan: “Contratos. Parte general” - 2ª ed. - 2016

(9) Alterini, Atilio y López Cabana, Roberto: “La autonomía de la voluntad en el contrato moderno” - Ed. Abeledo-Perrot - Bs. As. - 1989 - pág. 12

(10) Al respecto, Borka, Marcelo: “La emergencia locativa en el derecho. Su vinculación con los modelos económicos, sociales y políticos” - www.infojus.gov.ar - 10/3/2015. Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. I. Moisset de Espanés, Luis; Mosset Iturraspe, Jorge y Torres, Carlos F.: “El desagio” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Santa Fe - 1985 - Cap. I, II y III. Freytes, Alejandro E.: “La variación del precio en el contrato de locación de cosas” - LLO y “Una nueva emergencia locativa en la Argentina impuesta por la pandemia del COVID-19” - SJA - 5/8/2020

(11) Freytes, Alejandro E.: “La variación del precio en el contrato de locación de cosas” - LLO

- iv) En materia de locación inmobiliaria, la normalidad no existe y se ha recurrido sistemáticamente al dictado de normas cercenando los derechos subjetivos y estableciendo limitaciones que debieran ser de interpretación restrictiva⁽¹²⁾. Desde el año 1921 cabalgamos sobre una constante e inacabada emergencia locativa⁽¹³⁾, dificultando realizar análisis estrictamente jurídicos en la materia.
- v) A partir del año 2020, con la regulación del precio de las locaciones de inmuebles con destino habitacional mediante el artículo 14 de la ley 27551, se produjo la retracción del mercado. Al permitirse un solo ajuste anual y otras modificaciones⁽¹⁴⁾, han aumentado mucho los precios de los alquileres, lo que perjudicó notablemente a los locatarios. A poco de entrada en vigencia la ley 27551, hubo un marcado aumento del precio de los contratos de alquiler de inmuebles y especialmente en aquellos destinados a vivienda. Acertaron quienes pronosticaron que la ley 27551 estaba condenada al fracaso.⁽¹⁵⁾

III - NORMATIVA NACIONAL EN MATERIA DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

3.1. El contrato de locación en el Código Civil de Vélez Sarsfield

Se consagró la fuerza obligatoria del contrato en el artículo 1197 -entendiendo las convenciones realizadas como una regla a la que las partes debían someterse como a la ley misma- y, en consecuencia, al regular el contrato de locación a partir del artículo 1493, no previó disposiciones que regulen el precio, dotando a las partes de libertad de convenirlo⁽¹⁶⁾. Por su parte, fenómenos sociales como la llamada “huelga de las escobas” y el Grito de Alcorta se erigieron como hitos históricos, con la entidad suficiente para motivar las reformas al Código velezano.

3.2. Modificación del Código Civil en el año 1921

Con la sanción de la ley 11156 se procedió a regular: la nulidad de exclusión de menores (art. 1504), el plazo mínimo y el precio (art. 1507), el desalojo (art. 1509) y los límites

(12) Medina, Graciela: “Test de constitucionalidad a la prórroga del contrato de locaciones, imposibilidad de adecuar el precio y de desalojar. Decreto 320/2020” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - 2021-1 - pág. 33

(13) Hernández, Carlos A.: “La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. A propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro” - LL - 14/4/2020

(14) Al respecto, nos referimos a los cambios en el plazo (art. 1198) elevado a treinta y seis meses desde el 1/7/2020, la reforma sobre la conservación de la cosa del art. 1201, la drástica reforma al art. 1203, las exigencias de los arts. 1204 y 1209 y la paupérrima regulación de las garantías del art. 13, L. 27551, que no han perdido vigencia con la actual reforma

(15) Calderón, Maximiliano y Márquez, José: “El precio en la locación de inmuebles” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(16) Freytes, Alejandro E.: “La variación del precio en el contrato de locación de cosas” - LLO

a la sublocación (art. 1583). La ley 11157 dispuso que por dos años no podría cobrarse por la locación de inmuebles un precio mayor al que se pagaba el 1/1/1920, originando la primera intervención estatal en materia de precios de alquileres en la República Argentina⁽¹⁷⁾. La CSJN, por su parte, ratificó la constitucionalidad de la emergencia consagrada por la ley 11157 en el caso “Ercolano”⁽¹⁸⁾, sustentándose en el carácter relativo de los derechos⁽¹⁹⁾ y la posibilidad del Estado de reglamentar los derechos de los particulares en virtud de intereses superiores.⁽²⁰⁾

3.3. Implementación de herramientas jurídicas para paliar los problemas habitacionales y de vivienda entre los años 1943 y 1984

La seguidilla de normas suponía prórrogas y/o congelamiento de precio en las locaciones urbanas: al decreto ley 1580/1943; al decreto ley 29716/1945; a las leyes 11156, 12886, 13581, 14953, 14139, 14178, 14356 y 14821; a los decretos leyes 160/1955, 5240/1955, 7588/1955 y 2186/1957; a la ley 15331; al decreto ley 8058/1963; y a las leyes 16485, 16654, 16675, 16739, 17368, 17607, 17689, 18880, 19405, 20546, 20625, 20969, 21342, 23091, 23542, 23680, 23747 y 24808⁽²¹⁾. Todas las figuras fracasaron al compás de los vaivenes de la macroeconomía argentina.

3.4. Ley 23091 del año 1984

Esta ley reguló el contrato de locación de inmuebles hasta la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (2015), y sus medidas más importantes fueron:

- i) Previó el ajuste de valor de alquileres debiendo utilizarse índices oficiales (ejemplo: INDEC).
- ii) Permitió las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.
- iii) Prohibió la moneda extranjera como moneda esencial del contrato y como cláusula de ajuste⁽²²⁾.

(17) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. II - pág. 59

(18) CSJN - 28/4/1922 - Fallos: 1356:161

(19) Morello, Augusto: “El contrato en las líneas histórica y moderna” - ED - 230-1017

(20) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. II - pág. 63

(21) Leiva Fernández, Luis F. P.: “Annus horribilis: la emergencia locativa en 2020 (La historia no se repite)” - LL - 14/4/2020. Freytes, Alejandro E.: “Una nueva emergencia locativa en la Argentina impuesta por la pandemia del COVID-19” - SJA - 5/8/2020, cita en respaldo de su *racconto* a los siguientes autores: Leiva Fernández, Luis F. P.: “Presente y futuro de las relaciones locativas ante la emergencia económica” - LL - 2002-B-1141 y “Cien años de un fracaso reiterado. El reciente proyecto de ley de alquileres” - LL - 2019-F-1025. Borka, M.: “Locación inmobiliaria. Un recorrido por más de 80 años de emergencia” - LL - Sup. Act. - 5/10/2004. Puede consultarse con provecho el detallado análisis histórico que presenta López de Zavalía, F.: “Teoría de los contratos” - Ed. Zavalía - Bs. As. - 1992 - T. 3 “Parte especial 2” - pág. 389 y ss.

(22) Moeremans, Daniel: “La locación en el Código Civil y Comercial: precio en moneda extranjera” - RCCyC - 17/9/2015, 21

De igual modo, el artículo 7 de la ley⁽²³⁾ instrumentó una serie de herramientas enderezadas a atacar prácticas abusivas frecuentes al tiempo de su sanción⁽²⁴⁾ -por ejemplo, imponer pagos anticipados elevados que en algunos casos llevaban incluso a exigir la totalidad del canon, afectándose el acceso a la vivienda⁽²⁵⁾-, tutelando la “locación habitacional”.

3.5. Código Civil y Comercial de la Nación (2015)

En relación al contrato de locación, se derogó toda la normativa anterior y, en apariencia, se brindó una regulación armónica entre el orden público económico de protección en favor de los inquilinos y la “autonomía de la voluntad”. En tal sentido, el CCyCo. no reguló el precio del contrato de alquiler, pero el mismo continuó indudablemente condicionado⁽²⁶⁾ por la prohibición de indexar, repotenciar y/o actualizar precios de los contratos (arts. 7 y 10, L. 23928). En la práctica, era común utilizar fórmulas contractuales para sortear la invariabilidad del precio⁽²⁷⁾. La jurisprudencia fue progresivamente permitiendo estas cláusulas, tornando inaplicable la prohibición de indexar.⁽²⁸⁾

(23) L. 23091, art. 7: “Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario: a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes; b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; c) El pago del valor llave o equivalentes. La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador”

(24) Lorenzetti, Ricardo L.: “La emergencia económica y los contratos” - 2ª ed. amp. y act. - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Bs. As. - 2002 - pág. 282

(25) Arias Cau, Esteban en Bueres (Dir.) y Compagnucci de Caso y Gebhardt (Coord.): “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial” - Ed. Hammurabi - Bs. As. - 2018 - T. 3 C - pág. 818

(26) Al momento de dictarse el CCyCo., no cabía duda de la vigencia de la prohibición de indexar: “Por otra parte continúa vigente la normativa de emergencia que prohíbe la indexación, repotenciación o actualización de precios, incluidos naturalmente el precio de las locaciones”. Moeremans, Daniel: “La locación en el Código Civil y Comercial: precio en moneda extranjera” - RCCyC - 17/9/2015, 21

(27) Freytes, Alejandro E.: “La variación del precio en el contrato de locación de cosas” - LLO. “Nadie duda del carácter de orden público que tiene el plexo normativo que regimenta el valor del precio del arriendo, pero tal naturaleza no permite estigmatizar toda forma de mantener incólume el derecho del locador de recibir una contraprestación equilibrada y justa, y el del inquilino de asegurarse la permanencia en el uso y goce de la cosa por todo el tiempo pactado, o al menos, el mínimo legal fijado”

(28) “Moltoni, Juan Luis c/Netoc SA - Abreviado - Consignación de Alquileres - Recurso de Inconstitucionalidad” - Expte. 4380871 - 10/12/2019. Hechos: el actor, en su calidad de locatario, de tres locales comerciales en la Terminal de Ómnibus de la Ciudad de Córdoba, cuya relación locativa inició en el mes de setiembre/2001 y había sido objeto de prórrogas en uso de las facultades que el mismo convenio preveía, interpone formal demanda de consignación de alquileres en contra de la locadora, quien reviste carácter de concesionaria en la explotación de la Estación Terminal de Ómnibus de Córdoba. Los motivos por los cuales el actor realizó dicha consignación en sede judicial es que el contrato de locación preveía una cláusula de monitoreo de alquileres, los cuales “ajustaban” el monto locativo por inflación de precios. Ante dicha situación, y fundado su pedido con el argumento de que la L. 23928 (ley de convertibilidad) que “prohíbe indexar deudas” consigna el monto de alquiler por tres locales comerciales por la suma de \$ 1.443. Dicho monto, lógicamente rechazado por el locador, dio motivo que en el pleito se analicen y estudien estas cláusulas de monitoreo, y en razón de existir sentencias contradictorias al respecto (“Massolo, Alberto Jorge c/Transporte del Tejar SA” - CSJN - 20/4/2010) y al haberse cuestionado la

3.6. Ley 27551

Esta normativa cumplió con todos y cada uno de los presagios de sus detractores⁽²⁹⁾. A mediados del año 2020, en un estado de convulsión social -por la pandemia por COVID-19-, se sancionó la ley 27551⁽³⁰⁾. La modificación del plazo mínimo y la regulación del precio de la locación habitacional fueron los tópicos más cuestionados de la ley 27551⁽³¹⁾. El dictado de esta norma evidenció la emergencia locativa⁽³²⁾ y el problema endémico de la inflación⁽³³⁾ y, a la postre, conspiraría contra el interés de quienes se intentaba proteger.

Siguiendo la enseñanzas de Freytes, nuestro país posee -como pocos países en el mundo- un abultado registro de antecedentes legislativos, doctrinarios y judiciales en materia de emergencia, que se iniciaron hace más de un siglo, y que han tenido perniciosos alcances no solo en el contrato de locación, sino en muchos otros, justificados, la mayoría de las veces, por nuestros persistentes y jamás superados desequilibrios económicos y por desbordes sociales alimentados por procesos inflacionarios que se mantienen endémicos a lo largo del tiempo.⁽³⁴⁾

validez constitucional de las leyes que regulan la materia, el Tribunal Superior de Justicia ingresó a resolver el fondo de la cuestión. El Máximo Tribunal cordobés expresó: *"Bajo elementales estándares de equidad, en el caso de autos no es posible avalar la posición de la parte actora, quien pese a haber acordado que si hubiese inflación el arrendamiento estaría sujeto a una cláusula de indexación, se ampara en la prohibición legal logrando de ese modo pagar un canon locativo francamente irrisorio, en desmedro del derecho de la contraria de obtener una contraprestación que se concilie con el valor que el arriendo representaba al tiempo en que nació la obligación. En una palabra, en el caso en anatemá, la aplicación de las normas que prohíben la indexación conduce a una respuesta jurídica claramente inequitativa que desampara al acreedor, enriquece indebidamente al actor, y carece de toda razonabilidad. Con base en las consideraciones expuestas, la solución de fondo discernida por la Cámara a quo, en cuanto declaró la inconstitucionalidad de las normas, debe ser mantenida"*

- (29) Leiva Fernández, Luis F. P.: *"Annus horribilis: la emergencia locativa en 2020 (La historia no se repite)"* - LL - 14/4/2020. *"Lógicamente por las reglas de mercado, cuando más escaso es un producto más cuesta, de suerte que los pocos que conseguían vivienda para alquilar debían afrontar situaciones desmedidas que no se solucionaban con más intervención, sino lo contrario. A fuer de sincero es muy posible que algunas de las normas referidas hayan sido sancionadas por ignorancia o temor. Ignorancia de cómo salir del círculo vicioso o temor de hacerlo. La legislación de emergencia -a la tradicional que enuncié, me refiero- es como la drogadicción: es muy fácil entrar y muy difícil salir"*
- (30) Recordemos que la media sanción de Diputados se obtuvo cuando el COVID-19 no estaba siquiera en ciernes y estaba vigente el DNU 320/2020. Al respecto, entre otros: Freytes, Alejandro E.: *"Una nueva emergencia locativa en la Argentina impuesta por la pandemia del COVID-19"* - SJA - 5/8/2020
- (31) Pita, Enrique: *"Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551"* - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1
- (32) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): *"Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético"* - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. II - pág. 62
- (33) Para un estudio más profundizado de la temática, ver Moisset de Espanés, Luis; Mosset Iturraspe, Jorge y Torres, Carlos F.: *"El desagio"* - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Santa Fe - 1985
- (34) Freytes, Alejandro E.: *"Una nueva emergencia locativa en la Argentina impuesta por la pandemia del COVID-19"* - SJA - 5/8/2020

IV - EL CONTRATO DE LOCACIÓN INMOBILIARIO. ELEMENTOS ESENCIALES. DESTINO HABITACIONAL. EL PRECIO DE LA LOCACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 27551

El Código Civil y Comercial define el contrato de locación en su artículo 1187: “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”⁽³⁵⁾. Se caracteriza por ser un contrato bilateral, oneroso, temporario, nominado o típico, conmutativo, transmisible y de tracto sucesivo⁽³⁶⁾; siendo el precio lo que tiene en mira el locador al contratar⁽³⁷⁾ y lo que lo motiva a limitar su derecho⁽³⁸⁾ y la prestación esencial a cargo del locatario en el contrato de locación, que tiene que afrontar por el uso y goce temporario de una cosa (art. 1187, CCyCo.). Desde un punto de vista socio-económico, el precio de las locaciones y su influencia en el mercado inmobiliario constituyen una variable de gran importancia que influye en toda la población. Así como en los contratos traslativos (la venta) la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todas sus utilidades, en el arrendamiento, el locatario -que generalmente es también el propietario- transfiere el poder de goce⁽³⁹⁾. El precio es un elemento esencial y determinante del contrato de locación y, según el artículo 1187, debe ser en dinero. El dictado de normas en relación al precio de las locaciones con destino habitacional supone desterrar debates suscitados en nuestro sistema de derecho privado patrimonial, que giraron en torno a la validez de cláusulas tendientes a mantener incólume el valor relativo del precio: i) moneda extranjera⁽⁴⁰⁾, ii) alquileres progresivos o escalonados⁽⁴¹⁾ y iii) reajuste.⁽⁴²⁾

(35) “Art. 1187.- Definición. 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. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa”

(36) Molina Quiroga, Eduardo y Viggliola, Lidia E.: “Locación de cosas” - 1ª ed. - LL - Bs. As. - 1999

(37) Borda, Alejandro: “Derecho civil. Contratos” - 1ª ed. - LL - Bs. As. - 2016 - pág. 416

(38) Messineo, Francesco: “Manual de derecho civil y comercial” - trad. por Santiago Sentis Melendo - Ediciones Jurídicas Europa-América - 1955 - T. V - págs. 167/74. Este fundamento fue dejado totalmente de lado en la redacción del art. 1203, CCyCo. en la L. 27551

(39) Messineo, Francesco: “Manual de derecho civil y comercial” - trad. por Santiago Sentis Melendo - Ediciones Jurídicas Europa-América - 1955 - T. V - pág. 165

(40) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1. “La cuestión del precio en moneda extranjera presentaba aristas controvertidas bajo el régimen anterior, fundamentalmente en razón de la previsión contenida en la ley 23091, que vedaba una cláusula de esa naturaleza en los contratos de locación de inmuebles urbanos. Bajo el CCyCo. la cuestión debe resolverse según las normas generales contenidas en sus artículos 765 y 766. Dichas normas, como se sabe, fueron modificadas en el trámite de sanción del nuevo Código, respecto a la redacción que originariamente le diera su Comisión Redactora. Así, de la asimilación plena de la deuda en moneda extranjera a la obligación de dar suma de dinero se pasó a una redacción que posibilita al deudor liberarse pagando ‘el equivalente en moneda de curso legal’. En un mercado libre y no regulado la cuestión no ofrecía dificultad pero no ocurre lo mismo cuando existen restricciones a la compra de la divisa extranjera y su cotización no se corresponde con la real del mercado”

(41) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1. “Salvo que se demuestre abusividad, fraude a la ley o desnaturalización del tipo contractual, la doctrina se expidió, en general, por su validez. Idéntico criterio adoptó la jurisprudencia”

(42) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1. “La ley 23091

Previo a la entrada en vigencia de la ley 27551 en junio/2020, en los contratos de locación inmobiliarios ningún contrato tenía un precio mensual único por los veinticuatro meses de locación, y de alguna u otra manera, las partes actualizaban los valores locativos con diferentes alternativas: a) se fijaba un precio único del total del contrato y pago escalonado⁽⁴³⁾ en los meses -que encubrían ajustes cada seis meses-; b) se determinaba como valor mensual del alquiler el del último mes de contrato y se realizaban supuestas "bonificaciones".

Con la ley 27551 (art. 14) se permitió la indexación, el ajuste y/o la repotenciación de precios⁽⁴⁴⁾. La derogación de la prohibición de indexar otorgó transparencia a la contratación locativa, por admitirse la posibilidad de generar mecanismos para mantener en un grado de ecuanimidad las prestaciones de las partes, "en lugar de negar la situación realmente existente, se ha optado por legitimar la actualización, de manera reglada"⁽⁴⁵⁾. El primer párrafo del artículo 14, al permitir la indexación de los precios de los contratos de locación, lo que hace es reconocer una realidad incontrastable de nuestra economía: la inflación -fenómeno económico que excede el marco normativo del precio de la locación-. Cabe sostener que la excepción se propagó a la locación de cosas muebles⁽⁴⁶⁾, muebles registrables e inmuebles. Esto se desprende cuando se legisló a todos los contratos de locación "cualquiera sea su destino", permitiendo la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas. Entonces, en todos los contratos de locación se puede indexar precios; exceptuando la locación de los artículos 7⁽⁴⁷⁾ y 10⁽⁴⁸⁾ de la ley 23928 finalizando una etapa de más de treinta años.

legitimó la actualización de los alquileres, en general, según índices oficiales del costo de vida y, en las locaciones comerciales, de acuerdo con el incremento de los productos o servicios comercializados por el locatario. No cabe duda de que el primer aspecto de la norma permisiva -actualización general por índices oficiales- fue alcanzado por la prohibición de indexar contenida en la ley de convertibilidad -ratificada por la ley de emergencia 25561 (art. 4)"

- (43) Lorenzetti, Ricardo L.: "La emergencia económica y los contratos" - 2ª ed. amp. y act. - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Bs. As. - 2002 - págs. 284/5
- (44) Lorenzetti, Ricardo L.: "La emergencia económica y los contratos" - 2ª ed. amp. y act. - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Bs. As. - 2002 - pág. 281
- (45) Calderón, Maximiliano R. y Márquez, José F.: "El precio en la locación de inmuebles" - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1
- (46) Pita, Enrique M.: "Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551" - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1
- (47) "Art. 7.- El deudor de una obligación de dar una suma determinada de australes, cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con posterioridad al 1 del mes de abril de 1991, en que entra en vigencia la convertibilidad del austral. Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo dispuesto"
- (48) "Art. 10.- Deróguense, con efecto a partir del 1 del mes de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional -inclusive convenios colectivos de trabajo- de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de australes que corresponda pagar, sino hasta el día 1 de abril de 1991, en que entra en vigencia la convertibilidad del austral"

Pero en el segundo párrafo del artículo se reguló, limitó y/o restringió los ajustes de precio de las locaciones de inmuebles con destino habitacional. Se obligó a los contratantes fijar un *precio único, por periodos mensuales y solo ajuste anual*. La norma buscó vedar o prohibir los mecanismos de actualización de precio mediante bonificaciones y/o precios escalonados, debiendo fijarse un *valor único, y en “ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario”*. La prohibición de alquileres escalonados en la locación habitacional supuso:

- i) La pretensión de excluir bonificaciones u otras metodologías similares parece dirigida a estas técnicas de fijación del precio.
- ii) La finalidad de la ley es evitarle al locatario la aplicación de mecanismos indirectos de repotenciación y suplir toda estimación conjetural sobre la infracción proyectada por la aplicación de un índice específico, lo que es contradictorio con la función económica del escalonamiento progresivo.
- iii) La referencia al valor “único” debe, en este contexto, entenderse como una exigencia de que se prevea un monto mensual uniforme para todo el contrato, que no puede variar en virtud de ninguna técnica (incremento, bonificación, etc.) y, de este modo, obsta al escalonamiento de alquileres.⁽⁴⁹⁾

Consideramos que los ajustes regresivos y/o progresivos en el destino habitacional no cumplían con lo exigido por el artículo 14 de la ley 27551.⁽⁵⁰⁾

La afrenta a la voluntad negocial resultó severa, si bien no se limitó la voluntad inicial de fijar el precio, luego sí la forma en que ajusta el mismo. En el tercer párrafo del artículo 14 se estableció un índice de ajuste aplicable solo para contratos de locación con destino habitacional. Sobre el precio del alquiler fijado como valor único y por periodos mensuales, solo se permitían “*ajustes anuales*”, aplicando un “índice para contratos de locación” (ICL) elaborado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) conforme comunicaciones “A” 7096 y “B” 12059 (27/8/2020), conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Esto es modificado por la ley 27737 desde el 18/10/2023.

V - REFORMA DE LA LEY 27737 AL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 27551

La reciente reforma no alteró el primer párrafo del artículo 14 de la ley 27551, quedando redactado de la misma manera. Mantiene incólume la excepción a la prohibición de indexar precios en todos los contratos de locación. Es decir, respecto a los restantes destinos de la locación, el precio locativo y sus modalidades de indexación percepción quedan librados a la

(49) Calderón, Maximiliano R. y Márquez, José F.: “El precio en la locación de inmuebles” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(50) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - págs. 333/4

autonomía privada⁽⁵¹⁾. Entonces, en una locación con destino comercial, industrial, cultural, etc. se reputarán como válidas y admisibles cualesquiera de las posibles actualizaciones. Igual libertad rige respecto a la modalidad del pago del canon locativo que no deberá ser necesariamente por periodos mensuales, pudiendo pactarse en forma diferente e incluso mediante un único pago, al inicio del contrato. En defecto de pacto, rige la regla supletoria contenida en el artículo 1208, segundo párrafo, y los pagos deberán hacerse por anticipado y por periodos mensuales. Tampoco hay limitación en cuanto a la periodicidad⁽⁵²⁾ de los ajustes. Recurriendo a las normas generales contenidas en los artículos 765 y 766 del CCyCo., el locatario cuenta con la facultad de liberarse pagando el equivalente en moneda de curso legal, y se puede pactar el precio de un contrato de alquiler en dólares en los otros destinos que no sea el habitacional. Debido a la amplitud en que se expide el primer párrafo del artículo 14 de la ley, las partes del contrato de locación pueden pactar fijar el precio mediante:

- “i) el mismo método previsto para la actualización de las locaciones habitacionales;*
- ii) una cláusula “valor dólar”, “valor euro” o equivalente, que incrementa el precio en función del valor de mercado de dichas monedas extranjeras;*
- iii) una cláusula “valor oro”, en cuyo caso el cotejo se realiza en función del valor metálico;*
- iv) una cláusula “valor producto”, en cuyo caso se toma como referencia el valor de mercado de un producto o una canasta de productos, que pueden o no estar vinculados a la actividad a la que se destina la cosa locada, aunque es usual que lo estén (vgr., combustible, bolsa de productos de supermercado, etc.);*
- v) una cláusula de escala móvil, que actualiza el precio en función de índices estadísticos públicos o privados”.*⁽⁵³⁾

5.1. Reforma al precio de la locación inmobiliaria destino habitacional. Obligaciones para expresar el precio del contrato. Fijación en moneda nacional. Publicidad en moneda nacional

En el segundo párrafo del artículo 14 se producen modificaciones: *“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 periodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses”.*

El legislador, con la obligación de fijar el precio en moneda nacional, pretende solucionar un problema irresoluto en la política económica de nuestro país. Considero que la normativa

(51) Alterini, A. A. y López Cabana, R. M.: “La autonomía de la voluntad en el contrato moderno” - Ed. Abeledo-Perrot - Bs. As. - 1989

(52) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(53) Calderón, Maximiliano R. y Márquez, José F.: “El precio en la locación de inmuebles” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

anterior ya establecía la prohibición de un alquiler en dólares en el destino habitacional. Ello porque el “valor único” que imponía el artículo 14 de la ley⁽⁵⁴⁾ era incompatible con el activo dólar que sufre variaciones constantes y conlleva una actualización del valor locativo diferente a lo establecido por la norma imperativa. La previsión contenida en la ley 23091, que vedaba una cláusula de esa naturaleza en los contratos de locación de inmuebles urbanos, la inexistencia de norma prohibitiva en la ley 27551 y la actual exigencia reabren el debate. Esta modificación es un nuevo error legislativo, por considerar al locatario como una categoría homogénea, una parte débil del contrato sin admitir prueba en contrario y querer corregir y buscar corregir con intervencionismo en el precio del contrato de locación habitacional problemas coyunturales.

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; iii) creciente mercado irregular de la divisa extranjera por existencia de diferentes tipos de cotización (*blue*, turista, CCL, MEP). La nueva normativa busca prohibir los alquileres en dólares cuando se alquila una vivienda, lo que se ha convertido en una práctica muy frecuente en algunas plazas. La exigencia constituye un nuevo factor de retracción de la oferta de inmuebles para alquilar y una limitación a la autonomía de la voluntad de los contratantes que quisieran elegir ese tipo de moneda para fijar un precio.

También se ha generado una obligación adicional, a través de la creación de un artículo 14 bis: “*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 27551 y a normas complementarias*”. Una manda que resulta de difícil control por parte del PEN y no surge de la norma cuál sería la sanción o apercibimiento en caso de su incumplimiento.

5.2. Podrán realizarse ajustes de precio en la periodicidad que acuerden las partes, pero no pudiendo ser en intervalos inferiores a los seis meses

En el destino habitacional, la nueva ley continúa permitiendo a los contratantes realizar ajustes al precio y reduce el plazo anual que establecía la ley 27551. Cuentan con la facultad de fijar la periodicidad de los aumentos, pero con la limitación de que no sea en intervalos menores a seis meses. Es decir, la prerrogativa de aumentar el precio supone que en un contrato de treinta y seis meses de duración, el precio inicial podrá ser ajustado cinco veces como máximo. En el mismo supuesto, con la anterior redacción del artículo 14, solo podían establecerse dos ajustes al precio inicial, por tratarse de ajustes anuales.

La técnica legislativa utilizada actualmente, al igual que su predecesora, la ley 27551, ha dejado un margen propicio para la discusión acerca del carácter de la norma: es imperativa o dispositiva⁽⁵⁵⁾. Consagrar normas imperativas en materia contractual y limitar la posibilidad

(54) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(55) Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio: “Sistema de derecho civil” - 7ª ed. revisada y puesta al día - Ed. Tecnos - Madrid - 1990 - pág. 41

de los contratantes de configurar el contenido de sus negocios jurídicos supone una práctica estatal, al menos, desaconsejable. Sabido es que las normas imperativas o indisponibles vedan y constriñen o imponen de una manera necesaria e ineludible, resultando un valladar -legal y necesario (art. 12, CCyCo.)- a la libertad contractual, y que las dispositivas⁽⁵⁶⁾ tienen como misión salvar las omisiones en que pudieron haber incurrido en la regulación que se han dado las partes, ya que el instrumentador no es tan minucioso para establecer todos los efectos, consecuencias de sus relaciones contractuales.

Creemos que de su terminología surge el carácter imperativo. Busca limitar e imponer un límite objetivo e infranqueable a la autonomía de la voluntad de las partes y, como tal, aplicable a todos los contratos de locación con destino habitacional. Se trata de una regulación que no puede ser dejada sin efecto por las partes, y cualquier cláusula que vulnere la norma imperativa se tendrá por no escrita (inexistencia).

5.3. Nueva fórmula de ajuste

El nuevo texto legal literalmente dice: *“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 de Argentina”.*

El Congreso de la Nación volvió sobre sus pasos y derogó el ICL como variable de ajuste. El nuevo coeficiente para realizar los ajustes de los contratos con destino habitacional es fórmula Casa Propia, que es un método de actualización de las cuotas para los créditos de Casa Propia y Procrear. 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.

Se ha sostenido que utilizar el índice ‘Casa Propia’ para actualizar alquileres implica que el locador se vería perjudicado cuando los salarios se incrementen por debajo de la inflación, cuando los salarios se incrementen en el mismo porcentaje que la inflación, cuando los salarios se incrementen por encima de la inflación, pero en menos de diez puntos porcentuales de diferencia. Aunque existe una posibilidad, si el incremento salarial supera a la inflación en más de diez puntos porcentuales, podría igualar la desvalorización de la renta por inflación.

5.4. ¿Corresponde el ajuste de modo obligatorio? ¿El ajuste es renunciable? ¿Se aplica el ajuste si no fue consignada expresamente la procedencia del mismo?

La nueva redacción del artículo 14 (conf. L. 27737) está destinada a controlar los aumentos de los precios de locación de inmuebles con destino habitacional y establecer una obligatoriedad del índice de ajustes del destino habitacional. Por ello, consideramos que el precio será indexado

(56) Aparicio, Juan M.: “Contratos. Parte general” - 2ª ed. - 2016 - T. I - pág. 76

en favor del locador, con las limitaciones que establece el artículo 14 y sus reglamentaciones. El carácter imperativo de la previsión surge de la inmanente literalidad del artículo: "...el precio del alquiler debe fijarse...", contenido en el segundo párrafo. Si bien se sostuvo que se trata de una norma imperativa, no pudiendo ser dejada sin efecto por las partes⁽⁵⁷⁾, ello ha sido objeto de cuestionamientos.

Partiendo de la idea de libertad de configuración de los contratos, se ha considerado que el precio no debiera sufrir ajustes si las partes no lo pactaron de esa manera y que el ajuste no resultaría obligatorio. Es decir, las partes son libres para pactar realizar un ajuste o no hacerlo. Cuando los contratantes acuerdan ajustar el precio del contrato de alquiler de inmuebles con destino habitacional, este ajuste no puede exceder los límites que prevé el artículo 14. Según esta postura, primero se debe pactar realizar un ajuste y luego, recién, rige el imperativo de hacerlo conforme al artículo 14 de la ley. Con genial agudeza, los doctores Márquez y Calderón se preguntaron si el ajuste resulta obligatorio: "*Entendemos que no, en este sentido: i) las partes pueden pactar o no la aplicación de un mecanismo de indexación, cuestión puramente patrimonial y disponible para ellas; incluso, si nada han convenido, entendemos que no procede la indexación, que está subordinada a que las partes hayan previsto la repotenciación del precio; ii) no obstante, si las partes han resuelto indexar, deben hacerlo forzosamente mediante el mecanismo previsto por la ley*".

Estimamos que se trata de una sutileza, que podría conducir a soluciones contrarias al espíritu de la normativa y situaciones de extrema injusticia en contra del locador. Así, la omisión de indicar el modo de ajustar implicaría una renuncia de la repotenciación. Adoptar una postura diferente conduciría a sancionar al locador que omite indicar que el ajuste se llevaría a cabo del modo que impone la ley; fomentar una discusión peligrosa entre las partes; propiciar conductas temerarias del locatario y/o permitir que el silencio del locador constituya una renuncia a practicar el ajuste. El locador podría renunciar expresamente a realizar el ajuste de precio en el contrato, lo que sería una postura altamente curiosa en la realidad inflacionaria imperante.

Asimismo, en caso de renunciadas al ajuste, creemos que si se efectúan respecto un de periodo determinado (meses o años), no deberá tener efectos expansivos a los restantes periodos no incluidos en la renuncia. Por ejemplo: si un locador renuncia a ajustar el primer año del contrato, de ninguna manera se puede interpretar que renunció a ajustar con posterioridad. Creemos que la norma destinada a controlar los aumentos de los precios de locación inmueble con destino habitacional establece una obligatoriedad del índice de ajustes del destino habitacional. Por ello, existiendo diferencia de criterios, es de buena técnica contractual y resulta aconsejable: fijar el precio inicial del contrato, indicar expresamente que las partes optan por repotenciar el precio y fijar la periodicidad con la que deciden realizar el ajuste (por ejemplo: ajustes semestrales conforme autoriza la nueva legislación).

(57) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): "Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético" - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - pág. 338

VI - REFORMA DE LA LEY 27737 EN RELACIÓN AL PLAZO DE LA LOCACIÓN. ELIMINACIÓN DE LA RENUNCIA DEL LOCATARIO AL PLAZO MÍNIMO CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1198 DEL CCYCO. MODIFICACIÓN EN ALQUILERES TEMPORARIOS POR AGREGADO EN LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 1199, INCISO B)

- i) El texto vigente del artículo 1198 del CCyCo., a partir del 18/10/2023, es el siguiente: “Art. 1.- Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3 de la ley 27551, que queda redactado de la siguiente manera: ‘Art. 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 considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1199’”.
- ii) El contrato de locación es de ejecución continuada o de tracto sucesivo⁽⁵⁸⁾, por lo que el poder de usar y gozar la cosa⁽⁵⁹⁾ es eminentemente temporal⁽⁶⁰⁾. Respecto a la fijación de plazos mínimos en las locaciones, se ha consensuado en cuanto a su razonabilidad, necesidad e importancia social⁽⁶¹⁾. Así, es indiscutible que la regulación del plazo mínimo de la locación constituye una norma de orden público⁽⁶²⁾, que no puede ser dejada sin efecto por las partes⁽⁶³⁾. Cuando el destino es vivienda, la prerrogativa encuentra mayor justificación. En tal sentido, el CCyCo. había consagrado el derecho de quienes tienen un trato familiar con el locatario de poder continuar con la locación conforme el artículo 1190 del CCyCo.⁽⁶⁴⁾
- iii) Abrogación y/o eliminación del texto normativo de la renuncia que le asistía al locatario que estuviera en tenencia de la cosa. El legislador del CCyCo., en el año 2015, buscó evitar las renunciaciones sistemáticas y anticipadas⁽⁶⁵⁾. Puesto que era frecuente que se “pactara”

(58) Molina Quiroga, E. y Viggiola, L.: “Locación de cosas” - 1ª ed. - LL - Bs. As. - 1999

(59) Messineo, Francesco: “Manual de derecho civil y comercial” - trad. por Santiago Sentis Melendo - Ediciones Jurídicas Europa-América - 1955 - T. V - pág. 165

(60) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1. “La ley 27551 produjo sustanciales modificaciones en el régimen del contrato de locación regulado en el CCyCo. Esos cambios inciden, singularmente, en las prestaciones típicas del contrato, en particular el precio y su duración temporal, elemento, este último, ahora incluido en la caracterización legal del contrato (art. 1187) y antes omitido en la norma equivalente del derogado CC. En lo que refiere al plazo, la innovación sustancial pasa por la determinación de un nuevo plazo mínimo, acorde con la reforma que se realiza al artículo 1198 del CCyCo.”

(61) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - pág. 166 y ss.

(62) Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio: “Sistema de derecho civil” - 7ª ed. revisada y puesta al día - Ed. Tecnos - Madrid - 1990 - pág. 41

(63) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - pág. 338

(64) Esta norma tiene un alto impacto en las relaciones familiares y el ostensible trato familiar que se dispensan amigos, convivientes y otro tipo de vinculaciones en situaciones normales, pero también a la luz de las situaciones conflictivas derivadas de la violencia intrafamiliar.

(65) Leiva Fernández, Luis F.: “La locación en el proyecto de Código” - LL - 6/2/2013

un convenio de desocupación, coetáneamente a la suscripción del contrato de locación. Entonces, la renuncia no podía plantearse de modo abstracto. Era requisito inexorable que el locatario se encuentre en tenencia de la cosa y así, luego, poder renunciar al plazo mínimo. Como ejemplos clásicos se han enunciado: el comodatario que luego suscribe un contrato de locación o un contrato de locación que previo a su finalización las partes pactan continuarlo y/o prorrogarlo por algunos meses. La doctrina y la jurisprudencia entendieron que los plazos mínimos legales son aplicables solamente a los contratos originarios. Entonces, la prórroga del contrato, la renovación o los contratos sucesivos no estarían alcanzados por el plazo mínimo de locación⁽⁶⁶⁾. Pero esta visión clásica puede sufrir variaciones por el contexto especulativo derivado de la reforma. Es por ello que la reforma de la ley 27737 pretende robustecer la vigencia mínima de locación inmueble como una norma indisponible.

- iv) Aunque parece innecesaria esta eliminación, el legislador advirtió que la renuncia ha servido para crear herramientas, convenios y/o clausulado para evitar el plazo mínimo. También, con dichas herramientas, se buscó sortear el ajuste anual establecido por el artículo 14 de la ley 27551. Al eliminarse del texto la renuncia, se busca evitar prórrogas y contratos sucesivos por menos del plazo mínimo. Otra vez, el legislador peca por considerar a todos los locatarios como una clase homogénea y débil. Cuando la ley 27551 amplió el plazo mínimo de la locación de veinticuatro a treinta y seis meses, se resignificó la renuncia del locatario que estuviera en tenencia de la cosa, conforme la última parte del artículo 1198. Conforme lo dicho anteriormente, el plazo mínimo es otorgado al locatario para su protección y solo él podría renunciar al mismo.

Un contrato que haya sido convenido por veinticuatro meses u otro plazo inferior, podría ser revisado a la luz del plazo mínimo de locación. Estimamos que el plazo mínimo de treinta y seis meses es aplicable a todos los contratos de locación con destino habitacional, salvo las excepciones al plazo mínimo que están previstas en el artículo 1199 del CCyCo. Es el locador quien corre severos riesgos pactando en contrario a la ley y dejando prueba escrita de sus incumplimientos, ya que tanto la renovación como la prórroga del contrato de locación debe instrumentarse por escrito (art. 1188, CCyCo.).

Sin tener que recurrir a la eliminación de un texto legal, el locatario pudo repeler, por prematura, la exigencia de restituir un inmueble fundado en el orden público del artículo 1198 del CCyCo. En tal sentido, se ha utilizado como prueba y pauta interpretativa a las tratativas preliminares [art. 1065, inc. a), CCyCo.], dando cuenta que las partes estaban celebrando un contrato de locación primigenio y que no había tenencia al momento de la celebración del mismo que autorizara el contrato por menos tiempo que el mínimo legal. Estas situaciones aisladas obedecieron a malos asesoramientos y/o una deficiente técnica de redacción contractual, obligando a las partes a componer el conflicto de modo “parcialmente” amigable, realizando concesiones que no estaban dispuestos a realizar.

(66) Entre otros, Moeremans, Daniel E. en Lorenzetti, Ricardo L. (Dir.): “Código Civil y Comercial comentado” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Santa Fe - 2015 - T. VI - pág. 593. Leiva Fernández, Luis F. P.: “Los plazos de la locación en el Código Civil y Comercial de la Nación” - UNLP - 2015-45 - pág. 128

Las normas imperativas y del orden público de protección no pueden ser dejadas sin efecto por las partes⁽⁶⁷⁾, siendo sancionado con inexistencia (“tener por no escritas”) a lo pactado en su violación. Ciertamente es que se han cumplido voluntariamente, sin tener que analizarse consecuencias. Pero cuando locatarios plantearon su oposición a lo pactado *contra legem*, el locador se ha visto obligado a hacer concesiones y quedado en situaciones incómodas respecto a la tutela del garante⁽⁶⁸⁾, por imperio de los artículos 1225 y 1596, inciso b), del CCyCo. El locador debe tener extrema agudeza en el análisis de costo beneficio cuando intenta forzar al sistema normativo, máxime ante normas imperativas. Los derechos se hacen valer cuando los mismos existen.

- v) A pesar de utilizaciones incorrectas, no parece razonable eliminar una prerrogativa que ha resultado útil para determinados fines. Además, la legalidad de una renuncia, en este caso la del locatario, debe ser analizada conforme a la realidad imperante y las particularidades del caso. La perspectiva clásica podría ser revisada a la luz de los artículos 984 y 988, inciso b)⁽⁶⁹⁾, del CCyCo., sin necesidad de abrogar el texto legal. Se debieran tener por no escrita cuando la renuncia es la única opción, luce impuesta⁽⁷⁰⁾ y cuando el locatario que solo cuentan con la posibilidad de adherir a cláusulas generales predispuestas unilateralmente por un locador o un corredor inmobiliario. Asimismo, el sistema jurídico presenta alternativas ante dichos abusos.
- vi) Modificación del inciso b) del artículo 1199 del CCyCo. Se realiza un agregado “*en interés del locatario*” en el inciso b) como una pauta de interpretación en el caso de alquiler temporario, destinado a desalentar la utilización del mismo para incumplir la ley y para proteger la locación de vivienda. Tratando las excepciones al plazo mínimo legal del artículo 1198, ratifica que el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles no se aplica: a la sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación del diplomático o consular; de su personal extranjero, la guarda de cosas y 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.

Entonces, la modificación se refiere al alquiler temporario, que también fue una maniobra utilizada para abstraerse de la imperatividad de la reforma impuesta por la ley 27551. Ahora, el inciso b) quedará redactado de la siguiente manera: “*Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del*

(67) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - pág. 338

(68) Para ampliar lo referido a este tópico, Cafferata, Juan M.: “Contrato de fianza” - Ed. Hammurabi - Bs. As. - 2021

(69) “Art. 988.- *Cláusulas abusivas. En los contratos previstos en esta sección, se deben tener por no escritas: ... b) las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias*”. Ello con las consecuentes presunciones *contra stipulatorem*

(70) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. II - pág. 59

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". Entonces, el agregado tiene que ver con el interés del locatario, buscando desalentar la utilización de esta excepción legal para enmascarar locaciones con destino habitacional por plazos menores al fijado en el artículo 1198 del CCyCo.

VII - MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 1201 DEL CCYCO. INSÓLITA E INNECESARIA MODIFICACIÓN AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

- i) Obligación de conservación de la cosa. Alcances. El locador debe entregar al locatario la cosa para su uso y goce, asumiendo el deber colateral de mantener al locatario en el uso y goce pacífico, en condiciones que permitan satisfacer el destino tenido en miras al contratar. Por régimen general, el locador debe cargar con las reparaciones que exija el deterioro causado en la calidad de la cosa. Las partes podrían modificar este régimen por el poder configurador de la autonomía de la voluntad y aumentar o disminuir la garantía por vicios, incluyendo en el concepto otros rubros que consideren necesarios. De tal modo, el locatario podría íntegramente asumir la conservación de la cosa. Ello no implica que no exista obligación de conservar la cosa. No debe olvidarse que el esquema legal es de carácter supletorio, sujeto a la autonomía privada de las partes, pero dentro de los límites impuestos por la moral o el orden público.

La obligación de conservar la cosa supone que la misma mantenga sus calidades, que no se vea frustrado el contrato o se alteren sustancialmente las condiciones contractuales. Se entiende por deterioro cuando la cosa deja de estar en buen estado conforme al criterio socio económico vigente y lo pactado, sin llegar al grado propio de una destrucción total o parcial de la cosa. Se comprende en esta causal la humedad en las paredes, las goteras, las pérdidas de líquidos en un rodado rentado, etc. El deterioro no debe confundirse con destrucción parcial de la cosa, pues este último caso se caracteriza no por una aminoración en las posibilidades de buen uso y goce de la cosa, sino por una imposibilidad de uso y goce circunscripta a una determinada parte de la cosa (por ejemplo, si se hubiera derrumbado el techo de un cuarto de la casa). El deterioro, señala el Código Civil y Comercial de la Nación, puede originarse en la misma calidad de la cosa, o en un defecto.

Entendemos que ha marcado una distinción conceptual que permite comprender como reparaciones a cargo del locador no solo a aquellas que causalmente se vinculan con un vicio, rotura o falla de la cosa (el término "defecto" sería comprensivo del vicio al que antes aludía el Código de Vélez), sino también aquellas que, naturalmente, van produciéndose por el paso del tiempo y, ciertamente, castigan con mayor dureza a una cosa si es menor la calidad de sus materiales o técnica de construcción. También se deben estas reparaciones si se ocasionan por la propia culpa del locador o sus dependientes o incluso por caso fortuito, siendo esto último una aplicación de la regla *res perit et crescit domino*. Tampoco comprende los daños que hubiera podido evitar el locador ejerciendo una vigilancia razonable sobre la

cosa (todo ello por el deber de conservación que también pesa sobre el locatario, conf. art. 1206).

- ii) Esta norma ya había sido modificada por la ley 27551, incorporando de modo específico un régimen de reparaciones urgentes y no urgentes, siempre y cuando sea una mejora necesaria. La novedad, con muchos efectos prácticos e inconvenientes conceptuales, se fijó de la siguiente manera:
1. En el supuesto de existir una *reparación urgente*, el locatario podrá, en caso de negativa o silencio del locador, realizarla; debidamente notificado para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.
 2. En la hipótesis de que las *reparaciones no fueran urgentes*, el inquilino debe intimar al locador para que las realice, dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez 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 ambos supuestos, 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, es decir, asume la teoría de la recepción y se podrá enviar al domicilio electrónico (si se constituyó uno en los términos del art. 75, CCyCo.). Lo que la norma no define con claridad es qué se considera urgente y no urgente, lo que trae un desafío para la hermenéutica en cada caso en concreto. Es de muy buena técnica en la redacción de los contratos describir con el mayor detalle posible el estado del inmueble que se entrega en arrendamiento y todos sus accesorios.

- iii) La reforma de la ley 27737 modifica la redacción anterior del segundo párrafo, en una reforma tan insólita como innecesaria. La redacción del segundo párrafo del artículo 1201 del CCyCo., conforme a la reforma de la ley 27551, rezaba: *“En caso de negativa o silencio del locador ante el reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí con cargo al locador”*.

La nueva redacción del segundo párrafo del artículo 1201, conforme a la ley 27737, reza: *“En caso de negativa o silencio del locador ante el reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizar por sí con cargo al locador”*. El absurdo cambio consiste en un cambio de redacción: lo que decía *“puede realizarla por sí”* ahora es *“puede realizar por sí”*. Más allá de los fundamentos que se brindaron en las Comisiones de ambas Cámaras a la hora de aprobar esta normativa, el sinsentido es abrumador y carente de razonabilidad.

Cualquier situación que se pudiera haber generado entre algunos contratantes resulta insuficiente para enervar una reforma en un Código de Fondo de un país. Las divergencias de los contratantes deben analizarse en un caso concreto, siendo los contratantes los primeros intérpretes del vínculo y teniendo para ello la teoría general del contrato, las obligaciones de las partes y el principio cardinal de buena fe (arts. 9 y 961, CCyCo.). Huelgan mayores consideraciones.

VIII - NUEVA MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 1221 DEL CCYCO. CONDICIONES DE LA RESCISIÓN ANTICIPADA

- i) Consideramos que se trata de otra modificación innecesaria, motivada por los yerros legislativos del año 2020. La nueva redacción del artículo 1221, de acuerdo con la ley 27737, es la siguiente:

“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 mes y medio (1 ½) 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”.

- ii) Para contrastar con la anterior redacción, recurrimos a transcribir el texto aprobado en el año 2020 por la ley 27551 de alquileres, que sustituyera el artículo 1221 del CCyCo. por el siguiente:

“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 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”.

- iii) En primer lugar, debemos recalcar que el legislador sigue nombrando incorrectamente como “resolución” a la facultad rescisoria, de origen legal y unilateral, que posee el locatario. La denominación incorrecta “resolución contractual” viene desde el año 1984, ya que el artículo 8 de la ley 23091 así lo consagró legislativamente. Ante una nueva oportunidad del legislador de corregir su yerro, el Congreso siguió ratificando el equívoco.

Cuando nos referimos a la rescisión, nos encontramos frente a un modo de extinción de contrato que puede nacer por acuerdo de las partes, es decir, existe un consenso entre las contratantes para dejar sin efecto un convenio suscripto. Ello es lógico, ya que las partes pueden crear derechos y obligaciones, como también pueden pactar cómo extinguirlos.

La rescisión puede ser bilateral o unilateral, esta última supone que solo una parte tenga la facultad de concluir un vínculo jurídico de forma total o parcial. Esta facultad es excepcional y nace de la ley en el contrato de locación: el locatario posee la facultad de rescindir unilateralmente cumpliendo algunos requisitos. Los efectos de dicha rescisión unilateral o bilateral solamente producen efecto para futuro.

El instituto de la resolución es una hipótesis de extinción contractual que supone el acaecimiento o producción de un hecho posterior a la celebración, como ser un incumplimiento en la prestación debida, pero genera efectos retroactivos, es decir, tiene como consecuencia volver las cosas al estado anterior de la celebración del contrato.

- iv) En el contrato de locación, la facultad de extinguir el contrato es una rescisión legal, unilateral, exclusiva del locatario e incausada con efectos a futuro y supeditada al cumplimiento de requisitos⁽⁷¹⁾, como veremos a continuación. La jurisprudencia ha entendido que rescisión y resolución, “*si bien ambas palabras vienen del latín, y tienen significados similares -deshacer, desligar, desatar-, no son conceptos -jurídicamente hablando- similares, dadas las diversas características que los diferencian y que por tanto producen disímiles consecuencias ... frente al incumplimiento de una parte, la otra puede ya no interesarle el contrato y entonces se torna justa la facultad de resolverlo. Aquí yace la diferencia. La resolución tiene su causa en un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, por ejemplo el incumplimiento, y opera ex tunc ... la rescisión no depende de la ocurrencia de un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, sino que depende de una estipulación contractual o legal, e incluso puede ser una decisión unilateral, bilateral o plurilateral. Por otro lado, opera ex nunc, y puede ser ejercida aun sin causa, o por lo menos sin expresarla*”⁽⁷²⁾. El CCyCo. lo ha receptado en los artículos 1076⁽⁷³⁾, 1077⁽⁷⁴⁾ y 1079.⁽⁷⁵⁾

(71) Freytes, A.: “La rescisión unilateral y los contratos de duración” - Revista de la Facultad - vol. II - N° 2 - Nueva Serie II - Facultad de Derecho - Universidad Nacional de Córdoba - 2011 - pág. 139

(72) “Localiza Franchising Internacional SRL c/Pérez, Marcelo” - CNCom. - Sala B - 26/12/2005

(73) “Art. 1076.- Rescisión bilateral. El contrato puede ser extinguido por rescisión bilateral. Esta extinción, excepto estipulación en contrario, solo produce efectos para el futuro y no afecta derechos de terceros”

(74) “Art. 1077.- Extinción por declaración de una de las partes. El contrato puede ser extinguido total o parcialmente por la declaración de una de las partes, mediante rescisión unilateral, revocación o resolución, en los casos en que el mismo contrato, o la ley, le atribuyen esa facultad”

(75) “Art. 1079.- Operatividad de los efectos de la extinción por declaración de una de las partes. Excepto disposición legal en contrario: a) la rescisión unilateral y la revocación producen efectos solo para el futuro;

- v) La reforma al artículo 1221 por la novel legislación resultó innecesaria. Las aclaraciones que realizó la ley 27737 pudieron resolverse con racionalidad y agudeza jurídica. El celo, puesto por el legislador para controlar todos los efectos del contrato de locación con destino habitacional, resulta excesivo. Adviértase que la reforma viene a aclarar que el cálculo de la indemnización que prevé el artículo a favor del locador corresponde al valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. Esto pareciera destinado a evitar que se le cobre a un locatario la multa o tarifa legal en base a montos de alquileres aún no devengados o aumentos venideros.

La casuística que busca regimentar el Congreso de la Nación parece exagerada y conduce a plagar de normas imperativas un sistema en el que deben primar las normas dispositivas. Solo para demostrar lo innecesario de la reforma, referimos que las partes podrían pactar que no haya indemnización alguna por la facultad rescisoria, sin necesidad de seguir sembrando imperatividad al derecho contractual.

- vi) En el tercer párrafo del artículo 1221 se realiza una reforma de redacción inmiscuyéndose nuevamente en las contrataciones de los particulares. Busca enmendar una redacción deficiente del año 2020 y evitar potenciales conflictos en la hermenéutica de la norma. Así, en la nueva ley 27737, en un exceso de rigorismo, aclara que la notificación o preaviso de tres meses o más podrá producir sus efectos una vez cumplidos los seis meses de contrato.

El objetivo perseguido es que el locatario pueda preavisar desde el primer mes del contrato que una vez cumplidos los seis meses de locación hará efectiva la rescisión y no tener que esperar hasta el sexto mes para realizar dicha comunicación. Es decir, se busca disipar dudas desde cuándo puede el locatario hacer uso de la facultad rescisoria sin pago de tarifa legal. Recordemos que dicha decisión de no continuar con la locación se podrá hacer vía domicilio electrónico (si es que así lo pactaron conf. art. 75, CCyCo.), lo cual da mayor celeridad y menor costo operativo al inquilino. Si bien mantiene la tarifa impuesta por el legislador, que es la de abonar un mes y medio si hace uso de la facultad resolutoria en el primer año, y un mes transcurrido dicho plazo, incorpora como novedad que si se trata de una locación con destino habitacional o vivienda, si el locatario notifica al locador su voluntad de no continuar con la arrendamiento con una anticipación de tres meses o más, transcurridos al menos seis meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

- vii) Con el nuevo texto legal se busca flexibilizar la facultad rescisoria y el no pago de indemnización, posibilitando al locatario extinguir un contrato sin el pago de multa y preavisar desde el momento de celebración del vínculo. Así, se indica que desde que se cumple el sexto mes de contrato operaran los efectos. Esto obedece a algunos conflictos de poca monta, en los que erróneamente se creyó que al resultar obligatorio para el locatario el plazo inicial de seis meses, este no podía hacer uso de la facultad rescisoria hasta el noveno mes de contrato. De esta manera, se confundía la facultad rescisoria con el ejercicio del preaviso de tres meses o más para abstraerse de la multa de dicha extinción unilateral.

b) la resolución produce efectos retroactivos entre las partes, y no afecta el derecho adquirido a título oneroso por terceros de buena fe"

Hubo quienes quisieron ver que eran nueve los meses obligatorios del contrato para el locatario. La incorrección del razonamiento supone confundir la facultad extintiva con uno de sus efectos si es notificada con tres o más meses de antelación: el no pago de la indemnización.

- viii) El inciso b) del artículo 1221 continúa con la misma solución regulada en el CCyCo. y la ley 27551.

IX - POSIBLES CONFLICTOS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY 27737

- i) Aplicación de la ley en el tiempo. La propia ley 27737 dispuso, en el artículo 12, que su vigencia comenzaba al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina. Tal circunstancia tuvo lugar a través de la publicación en el Boletín Oficial de fecha 17/10/2023, razón por la cual las prescripciones de la presente ley devienen aplicables a todo contrato cuya celebración haya ocurrido a partir del 18/10/2023. Como se sabe, salvo casos específicos determinados por el legislador, la nueva ley carece de aptitud para regular el pasado, por lo que el nuevo ordenamiento impacta en las relaciones jurídicas futuras.

Esta última aseveración, que parece ser tan sencilla, ha dado pie a una intensa producción doctrinaria y jurisprudencial que terminó construyendo -en una suerte de creación pretoriana- el llamado derecho transitorio. Polémica que se reedita con la vigencia de la ley 27737, en tanto y en cuanto los contratos de locación perfeccionados con anterioridad al 18/10/2023 tendrán una sobrevida significativa, permitiendo así la ultraactividad de las normas de la ley 27551 que fuera objeto de modificación por la reciente ley. Ello nos permite advertir que en los próximos años tendremos la convivencia entre alquileres nacidos a la luz del Código Civil y Comercial en su edición 2015, por un lado, aquellos que vieron luz una vez que la ley 27551 entró en vigencia y los celebrados con la ley 27737.

Insistimos en que no está en discusión que las nuevas leyes tienen como marco teórico referencial las nuevas relaciones jurídicas (entre estas, claro está, los contratos), sin retrotraerse a los hechos ocurridos con antelación, salvo que el legislador haya previsto una regulación específica sobre el tiempo pasado. Cuestión sobre la cual guarda silencio la novel legislación sobre alquileres. De lo contrario, admitiéndose que la ley nueva pudiera atrapar situaciones o relaciones nacidas en el régimen normativo derogado, se le dotaría al legislador de una prerrogativa ilimitada que podría eventualmente comprometer la seguridad jurídica.

A falta de un sistema o microsistema en materia de transitoriedad normativa, la cuestión central queda a merced de lo dispuesto por el artículo 7 del CCyCo., precepto este que, en cuanto a la eficacia temporal de las leyes, prescribe que *“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”*.

No es nuestra intención profundizar en la extensión del artículo citado, y menos aún ingresar al desarrollo de lo que implica “*las consecuencias de las relaciones -por un lado- y situaciones -por el otro- jurídicas existentes*”. Pero sí poner en evidencia algunas circunstancias que pueden acarrear soluciones antagónicas de los fines perseguidos por la nueva ley, dependiendo de la interpretación que se realice y que vienen de la mano de contratos perfeccionados bajo el régimen del originario Código Civil y Comercial o la ley 27551.

- ii) En tal orden de ideas, podríamos hallar plazos contractuales con posibilidad de ser renovado -por una sola vez o varias, indistintamente- por un lapso que, en total, no supere los veinte años fijados por el artículo 1197 del CCyCo. Así las cosas, contratos celebrados en febrero/2020 continuarían regidos por el Código Civil y Comercial, al margen de las disposiciones de la ley 27551, hasta el año 2040. Tal interpretación saca de quicio a las cosas y, en especial, transgrede groseramente el carácter de orden público que reposa, sino en toda la ley, por lo menos en muchos aspectos que hacen al régimen sobre locaciones. La transgresión sería evidente.
- iii) El nuevo régimen se aplica a todos los contratos celebrados a partir de su entrada en vigencia. La interpretación debe ser totalmente restrictiva, puesto que desde el día de la sanción de la ley y hasta su entrada en vigencia se abonaron especulaciones sobre la posibilidad de contratos prefichados o predados, con la finalidad de evitar la aplicación de la nueva norma imperativa⁽⁷⁶⁾. Estas maniobras suponen un fraude a la ley y al orden público de protección, pero no podemos desconocer la realidad y, por ello, lo advertimos en este artículo. La desconfianza al gobierno y al índice motivó las mencionadas elucubraciones sobre la aplicación de la ley en el tiempo, abonando a la inseguridad jurídica. Las convenciones de particulares desde el año 2020 buscaron “abstraerse” -fundamentalmente- de la regulación estatal en el precio de las locaciones de inmuebles con destino habitacional.⁽⁷⁷⁾
- iv) Creemos que una correcta hermenéutica supone interpretar de la siguiente manera:
 - a) Un contrato celebrado antes del 1/7/2020 y exigible en fecha ulterior quedó regido por la normativa del CCyCo., de acuerdo con el artículo 23 de la ley 27551 (aplicación de la ley en el tiempo).
 - b) Un contrato celebrado antes del 18/10/2023 y exigible en fecha ulterior quedará regido por la normativa de la ley 27551, de acuerdo con el artículo 12 de la ley 27737 (aplicación de la ley en el tiempo).
 - c) A partir del 18/10/2023, quedará regido irremediabilmente por la normativa de la ley 27551, modificada por la ley 27737 (aplicación de la ley en el tiempo).

(76) Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(77) Nos remitimos a lo expresado en relación al precio de la locación cuya puesta en práctica del art. 14 “disparó” en alza los precios por encima de lo que se utilizaba en las diferentes plazas; ocasionó una fuga de viviendas en alquiler y la falta de inmuebles con dicho destino “empujó” el precio inicial del contrato. Briña, Mariano: “El precio en el contrato de locación” - Erreius – TDCEyC – diciembre/2022

- v) **Ámbito de aplicación de la ley 27737.** En paralelo a la retroactividad o no de la ley, se encuentra el efecto inmediato de la nueva legislación, tal como lo establece la propia ley 27737 en su artículo 12 en consonancia con el primer párrafo del artículo 7 del CCyCo.: *“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 resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes”*.

Si bien, por lo general, la nueva ley atrapa las consecuencias de las relaciones o situaciones jurídicas aún no consolidadas cuando entró en vigor el nuevo ordenamiento, en materia de locación, será de aplicación para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia. Esta aplicación para una determinada categoría de contratos plantea la discusión en torno a cuál resulta la ley aplicable respecto de aspectos vinculados a un contrato cuyo consentimiento fue otorgado con anterioridad a esa fecha, que aún no habían nacido al tiempo en que la nueva ley entró en vigencia.

Debe recordarse que la sanción de esta ley no significa abandonar el régimen previsto en el Código Civil y Comercial, sino que este fue, en general, conservado con los matices propios de una mayor tutela de la locación para satisfacer la necesidad de vivienda. De manera tal que sobrevive, por ejemplo, el artículo 1197 del CCyCo., que fija un plazo máximo de veinte años para la locación con destino habitacional. Y, a la vez, admite la renovación -cuando las partes así lo convienen expresamente- por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio. Si tenemos en consideración un contrato celebrado -como hipótesis- el día 17/10/2023, el precio quedará regulado por el ICL, que establecía el originario artículo 14 de la ley 27551. Lo cual va a habilitar un sinnúmero de estrategias, especulaciones e instrumentaciones que deberán ser analizadas oportunamente.

- vi) **La ley 27737. El vencimiento de los contratos celebrados con la ley 27551. Prórrogas. Renovaciones.** El artículo 1217 establece que la locación se extingue por el cumplimiento del plazo o por “resolución” anticipada (creemos que rescisión es la denominación correcta). En caso de no cumplirse la obligación de restituir, queda expedita la acción de desalojo, conforme las normas del CCyCo. y normas de procedimientos locales. Pero existen otras diferentes situaciones que se pueden producir o acaecer por el acuerdo de las partes o las previsiones legales del CCCN:

- a) El artículo 1218 del CCyCo. *establece el supuesto de continuación de la locación concluida*, hasta tanto alguna de las partes dé por concluido el contrato. No se trata de tácita reconducción⁽⁷⁸⁾, ni siquiera se debe considerar de esa manera por la recepción de pagos durante la continuación. Es decir, vencido el plazo convenido o previsto en el artículo 1198 del CCyCo., si el locador no requiere la devolución de la cosa, operan los especiales efectos contemplados en la norma últimamente citada (continuidad de la locación).

(78) Inexistencia de tácita reconducción en el sistema normativo relacionado a la locación. No existe en nuestro ordenamiento tácita reconducción. Si bien constituye una institución propia de los contratos de tracto sucesivo que vencido el plazo pactado se lo tiene por concertado nuevamente, el ordenamiento nacional ha decretado su inexistencia (art. 1218, CCyCo.)

- b) Prórroga de la locación. La prórroga es utilizada con frecuencia en los contratos de tracto sucesivo. Configura un nuevo consentimiento, mediante el cual se modifica el plazo, extendiendo la vigencia del contrato. La prórroga consiste en acordar el término del contrato manteniendo los derechos y obligaciones asumidos, con la única salvedad del plazo de duración⁽⁷⁹⁾. Como se ha dicho, la mayoría de los autores entiende que los plazos mínimos legales inderogables rigen solo para el contrato originario y no para sus prórrogas.
- c) *La opción a prorrogar* es un supuesto diferente a la prórroga. Ya que se trata de un contrato preliminar, en el que una parte se obliga a contratar de acuerdo con el artículo 996 del CCyCo., generando el derecho a aceptar por el optante. El doctor Pita entiende que podría pactarse una opción de compra en favor del locatario o la opción por la continuidad del mismo contrato de locación.
- d) El artículo 1221 bis⁽⁸⁰⁾ del CCyCo. refiere a un supuesto que se denomina *renovación de contrato*. En una redacción reñida con la claridad, se previó un procedimiento para negociar condiciones antes del vencimiento del plazo de vigencia del contrato, solo para contratos con destino habitacional. Sanciona el silencio del locador o su negativa con la pérdida de la indemnización. Creo que la norma aporta más dudas que certezas: i) repite el yerro de llamar "resolución" a la rescisión; ii) crea un instituto jurídico "renovación" que no es otra cosa que un nuevo contrato.

Las partes deben consensuar nuevamente, ser capaces, el objeto de la contratación debe ser lícito y posible, el contrato debe tener una causa y cumplir con la forma prevista por la ley. En definitiva, este contrato debe cumplir con todos los requisitos de existencia y los elementos esenciales que prevé la ley. De allí que no se entienda, desde la teoría general del contrato, la denominación "renovación".

- vii) Como dijimos, la prórroga consiste en acordar el término del contrato manteniendo los derechos y obligaciones asumidos, con la única salvedad del plazo de duración, y la mayoría de los autores entiende que los plazos mínimos legales inderogables rigen solo para el contrato originario y no para sus prórrogas. La renovación -prevista para los contratos cuyo destino sea habitacional- estaría alcanzada por la posibilidad de ser celebrada por un plazo inferior al establecido legalmente.
- viii) El artículo 1198, en cuanto permitía al locatario "renunciar" al plazo mínimo legal "si está en tenencia de la cosa", parece que se robustece ante el artículo 1221 bis, puesto que si al locatario no le gustan, convencen o convienen las nuevas condiciones que propone el locador, rescinde (o puede hacerlo) sin tener que pagar indemnización legal y/o convencional. Ahora

(79) Pita, Enrique M.: "Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551" - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1

(80) "Art. 1221 bis.- 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"

bien, en casos de *prórroga bilateral, continuación de la locación o por aceptación del optante en los términos del artículo 996, el precio del contrato, ¿será regido por el ICL o el índice Casa Propia?* El precio de la locación inmobiliaria ha merecido un minucioso análisis⁽⁸¹⁾, aunque en relación a estos supuestos vinculados al plazo debemos renovar la tarea interpretativa. Ello porque cuando las mismas partes pactan libremente, ante la imperatividad ínsita del artículo 14 de la ley 27551 y su modificatoria 27737, el debate se reabre. Descartamos de este interrogante el supuesto de renovación, ya que tratándose de un nuevo contrato, se rige por una nueva manifestación de consentimiento y/o acuerdo en los términos del artículo 957, concordantes y siguientes del CCyCo.

Así que en la denominada “renovación” se debe definir un nuevo precio, por ser un nuevo contrato. Consecuentemente, el dilema radica en determinar si la modificación del precio⁽⁸²⁾ importa la celebración de un nuevo contrato o no. En principio, vencido el plazo pactado o legal, la modificación del precio locativo no implicaría sostener que se ha celebrado un nuevo contrato de locación. El análisis no puede hacerse de modo genérico y debe estarse al caso en concreto. Hay razones para pensar que el incremento del valor locativo implicaría alterar un elemento esencial del contrato. Pero se requiere indagar si se ha pretendido realizar una simple actualización del precio, se especula sobre la normativa dilatando la intención de celebrar un nuevo contrato, siendo motivo de prueba compleja acreditar la existencia de un nuevo contrato.

Asimismo, advierto que la utilización de prórrogas sucesivas, en el destino habitacional (por ejemplo, cinco prórrogas consecutivas de tres meses cada una de ellas, subiendo el precio de la locación en cada oportunidad), podría entenderse como la posibilidad de abstraerse de la periodicidad de los ajustes que prevé el artículo 14, tanto de la redacción original de la ley 27551 como de la actual norma⁽⁸³⁾, por parte de los locadores, atentando contra derechos de los locatarios y el espíritu de la norma.

- ix) En definitiva, la respuesta consiste en reconocer si solo ha prolongado el contrato de plazo vencido o existe un nuevo contrato.

Tanto la renovación como la prórroga del contrato de locación debe instrumentarse por escrito (art. 1188, CCyCo.). Ergo, conforme el carácter imperativo de las normas de la ley

(81) En tal sentido, Calderón, Maximiliano R. y Márquez, José F.: “El precio en la locación de inmuebles” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1 y Pita, Enrique M.: “Plazo mínimo, precio y cláusulas de ajuste en la locación. Ley 27.551” - Revista de Derecho Privado y Comunitario - El contrato de locación de inmuebles urbanos - 2021-1. Dichos trabajos han servido de base y fundamento al artículo que repasara algunos de los aspectos fundamentales del art. 14, L. 27551 en Briña, Mariano: “El precio en el contrato de locación” - Erreius – TDCEyC – diciembre/2022

(82) En el contexto inflacionario generalmente se da un aumento del precio al vencimiento del plazo. Raramente se produce una merma o disminución

(83) En lo atinente al canon locativo y el precio, la L. 27551 no solo se expide con relación al modo en que debe determinarse esa obligación principal del locatario, sino que también regula otras cuestiones a ella vinculadas y que refieren a su periodicidad, ajustes, actualizaciones permitidas, obligaciones accesorias (impuestos, tasas y expensas) y a los derechos del locatario frente al incumplimiento por el locador de su obligación de recibir el pago de los arriendos, por lo que el análisis merece seguir cavilando sobre el sentido y alcance de la reforma. Advirtiendo que las continuas modificaciones hacen que el sistema normativo de locación inmobiliario sea complejo, incoherente e incierto

27551 y su modificatoria, es el locador quien corre severos riesgos pactando en contrario a la ley y dejando prueba escrita de sus incumplimientos. Las normas imperativas y del orden público de protección no pueden ser dejadas sin efecto por las partes⁽⁸⁴⁾, siendo sancionado con inexistencia (“tener por no escritas”) a lo pactado en su violación.

- x) En consonancia a lo dicho anteriormente y vinculado con la abrogación del final (art. 1198, CCyCo.), al eliminar la renuncia al plazo mínimo legal de tres años, siempre que el locatario estuviese “en la tenencia de la cosa”, ¿se podría seguir utilizando dicha renuncia? Creemos que la norma, al ser abrogada, no necesariamente fue prohibida. Pero resulta necesario analizar las renunciaciones en derecho privado a la luz de los siguientes artículos de nuestro CCyCo.:
- a) El artículo 944 admite que una persona renuncie a los derechos conferidos por la ley, siempre que tal conducta no haya sido prohibida y solo comprometa intereses privados.
 - b) El artículo 948 establece, por su parte, que la voluntad de renunciar no se presume, siendo la interpretación de los hechos en tal sentido necesariamente restrictiva.
 - c) El Código vigente no regula ninguna forma especial para que se vehiculice la renuncia, pudiendo esta ser, incluso, de manera tácita si de los hechos surge con evidencia tal intención.

Por ello, no puede considerarse una verdad a ciegas que la renuncia, al no estar prohibida, estaría permitida, pero cierto es que la abrogación no supone -necesariamente- una prohibición. La renuncia al plazo mínimo del locatario en tenencia del inmueble locado, si bien pudo conducir a abusos, pero no era un abuso en sí misma. En tiempos en los que resulta frecuente que los contratos de locación sean instrumentados bajo formatos con cláusulas preestablecidas, esta renuncia podría constituirse en un estereotipo fruto más de la imposición del sujeto predisponente que de un verdadero acuerdo. A ello se suma la posibilidad de que, finalizado el tiempo menor al previsto por ley, por vía de hipótesis de excepción, esa situación sea continuada con futuras prórrogas hasta alcanzar -hipotéticamente- el plazo máximo. Es cierto que la debilidad de una economía en constante crisis inflacionaria no da pábulo para pensar en contratos de plazos extensos.

X - COLOFÓN

La creciente tendencia a limitar la autonomía de la voluntad de las partes se traduce en el dictado de normas imperativas que afectan sensiblemente la libertad contractual y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes. Los debates teóricos desaparecen cuando se trata de alquileres y/o locaciones de inmuebles. En esta materia hay una larga tradición de

(84) Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - pág. 338

intervencionismo estatal, por lo que se han cumplido más de cien años de emergencia⁽⁸⁵⁾ en materia locativa. La ley 27373 es una muestra de sinsentido, inutilidad y oportunismo. Los arrebatos de la clase política evidencian la falta de consenso y el fracaso de las normativas dictadas. El problema de déficit habitacional enorme que tiene nuestro país y el drama de la inflación⁽⁸⁶⁾ se intentan solucionar con “parches” legislativos. El Congreso, con falta de razonabilidad y soluciones a destiempo, volvió sobre sus pasos solo para tropezar con la misma piedra.



(85) Hernández, Carlos A.: “La emergencia en alquileres derivada del coronavirus. A propósito de las locaciones inmobiliarias. Pasado, presente y futuro” - LL - 14/4/2020

(86) Al respecto, Borka, Marcelo: “La emergencia locativa en el derecho. Su vinculación con los modelos económicos, sociales y políticos” - www.infojus.gov.ar - 10/3/2015. Hernández, Carlos A. (Dir.) y Frustagli, Sandra (Coord.): “Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Cap. I. Moisset de Espanés, Mosset Iturraspe y Torres: “El desagio” - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Santa Fe - 1985 - Cap. I, II y III

 **erreius**  **errepar**

LEY DE ALQUILERES Y MODIFICACIONES

MARÍA J. SAGASTA



La ley 27551 ha modificado varios artículos del Código Civil y Comercial (CCyCo.), esta ley ha tenido un impacto negativo en las relaciones del locador-locatario durante el período de su vigencia, que sumado al contexto inflacionario de la República Argentina ha provocado una modificación en la elección de la moneda en la que se acordaba el precio de dichos contratos.

Durante el período de la epidemia nacional también se ha dictado el decreto de necesidad y urgencia (DNU) 320/2020 cuyo objetivo principal fue evitar que en dicho período se incrementara la crisis habitacional aplicando, entre otras medidas, la prórroga de los contratos, la suspensión de los desalojos y cualquier incremento en el precio de los alquileres. En este mismo orden de ideas se dictó el decreto 576/2020, aplicable al AMBA, Chaco, la Ciudad de Neuquén y General Roca, impidiendo la firma de nuevos contratos, quedando suspendidas las mudanzas y las visitas a inmuebles.

La ley 27551 ha modificado, entre otras cuestiones, el anticipo y el depósito de garantía impidiendo que los mismos sean mayores a un mes de alquiler. A su vez, se disponía que el reintegro del mes de garantía debía realizarse en efectivo al momento de la restitución del inmueble y al valor del último mes de alquiler.

El plazo mínimo del contrato se amplió de dos a tres años (con las excepciones previstas en el art. 1199 del CCyCo.).

En cuanto a las expensas que deriven de gastos habituales, aquellos vinculados a los servicios normales y permanentes quedan a cargo del inquilino.

Las denominadas expensas extraordinarias, así como impuestos sobre la propiedad, como, por ejemplo, el impuesto inmobiliario se trasladaron hacia el propietario del inmueble. Sin perjuicio que el inquilino podría soportar los gastos que luego se compensarían con el importe de los alquileres, previa notificación fehaciente.

La intermediación solo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario.

Respecto a la garantía el inquilino puede presentar dos alternativas entre título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal, como, por ejemplo, un recibo de sueldo. El propietario no puede requerir garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo el caso de que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.

Se estableció la obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la AFIP.

Se creó el Programa Nacional de Alquiler Social para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la vivienda digna en alquiler mediante contratación formal; entre ellas: la especial consideración de las personas en situación de violencia de género, la regulación de la actividad de las entidades que otorgan garantías de fianza o seguros de caución, la promoción de un seguro obligatorio para cubrir las faltas de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida de inmuebles.

Se dispuso el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

Respecto a la indexación del precio del alquiler solo se admitían ajustes anuales, de acuerdo al índice conformado en partes iguales por el IPC (Índice de Precios al Consumidor) y el RIPTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables), una fórmula que se regía por el promedio entre inflación publicada y evolución de los salarios. Esta medida logró que los propietarios vean mayor rentabilidad publicando sus inmuebles en la plataforma conocida como Airbnb colocando sus propiedades en alquiler temporario con precios en dólares estadounidenses para resguardarse de la inflación. Lo que provocó el incremento de una crisis habitacional aún mayor a la que había antes de la entrada en vigencia de dicha ley. Un caso similar ocurrió en Nueva York. Allí, entre otras medidas, se impidió que se alquilaran casas a huéspedes por menos de 30 días, a menos que el anfitrión esté presente durante la estancia. Airbnb demandó a la Ciudad de Nueva York y la justicia desestimó la demanda que la empresa calificó como “prohibición de facto” de los alquileres de corta duración.⁽¹⁾

El día 17/10/2023, se sancionaron nuevas modificaciones sobre los alquileres. En su Capítulo primero se incorporan las reformas al CCyCo.:

“El artículo 1 - Sustituye el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, quedando 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

(1) <https://casetext.com/case/airbnb-inc-v-city-of-ny>

y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199’.

El artículo 2 - Sustitúyase el artículo 1199 del CCyCo., según la modificación introducida por el artículo 4 de la ley 27551, que quedará redactado de la siguiente manera:

‘Artículo 1199 - Excepciones al plazo mínimo legal. 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’.

Artículo 3 - Sustitúyase el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 5 de la ley 27551, que quedará redactado de la siguiente manera:

‘Artículo 1201 - Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. 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 realizar 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’.

Artículo 4 - Sustitúyase el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 9 de la ley 27551, que quedará redactado de la siguiente manera:

‘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 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”⁽²⁾.

Luego en los Capítulos siguientes se incorporan las modificaciones a la ley de alquileres.

“El artículo 5 modifica el artículo 14 de la ley 27551, quedando redactado de la siguiente manera:

‘Artículo 14 - Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23928 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’.

El artículo 6 incorpora como artículo 14 bis de la ley 27551 el siguiente: ‘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 27551 y a normas complementarias’.

Recordemos el fallo que comentamos de “Airbnb c/New York City”, que si bien allí se atacaba el tiempo de hospedaje ofrecido en el espíritu de la normativa, es el mismo al contrarrestar los efectos negativos que provoca incrementando la crisis habitacional de los lugares afectados.

Asimismo, el artículo 7 incorpora la publicación de estadísticas, adicionando el inciso k) al artículo 19 de la ley 27551, quedando redactado el mismo de la siguiente manera:

(2) <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/296093/20231017>

“k) Relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fin habitacional, en la República Argentina, identificando demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento”.⁽³⁾

El Capítulo tercero de la normativa objeto de análisis incorpora ciertos incentivos para fomentar el sector.

“El artículo 8 - Modifica el inciso e) del artículo 2 del anexo Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), Monotributo, Título II de la ley 26565, estableciendo que aquellos que no realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación en el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, serán considerados como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma. Y los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles estarán exentos del pago del Monotributo”.

En cuanto a los bienes personales, el artículo 9 incorpora el inciso l) al artículo 21 del Título VI del decreto 281/1997 (t. o. L. 23966), estableciendo *“los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24”*.

A su vez, el artículo 10 incorpora el inciso d) del artículo 2 de la ley 25413 *“Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación”*.

El artículo 11 incorpora el inciso k) al artículo 85 de la ley 20628 (t.o. 2019) *“El diez por ciento (10%) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan”*.

Por último, en las disposiciones finales se establece que 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.

Y se invita a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Como conclusión podemos decir que las modificaciones introducen beneficios para los inquilinos y en un contexto inflacionario podría generar un impacto negativo en los propietarios

(3) <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/296093/20231017>

e incluso en el sector de la construcción, ya que la inversión inmobiliaria con destino final de alquileres sería poco rentable.

Según el propio Iván Ginevra⁽⁴⁾, presidente de la Cámara Inmobiliaria, aseguró que “es una especie de precios cuidados” y señaló que los legisladores que la avalaron “no tienen conexión con la realidad”, advirtiendo, además, sobre las consecuencias que sufrirá el mercado.

Esperamos que estas medidas generen un alivio a la crisis habitacional y sea beneficiosa para ambas partes.



(4) <https://www.infobae.com/economia/2023/10/13/el-presidente-de-la-camara-inmobiliaria-critico-la-nueva-ley-de-alquileres-habra-menos-oferta-de-inmuebles/?outputType=amp-type>

LOS BENEFICIOS FISCALES DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

RICHARD L. AMARO GÓMEZ



En la madrugada del 11 de octubre de 2023 la Cámara de Diputados de la Nación convirtió en ley la denominada nueva ley de alquileres bajo el número 27737, la cual fue publicada en el Boletín Oficial el día 17/10/2023.

Nos proponemos a continuación exponer los beneficios fiscales otorgados por la nueva ley y los temas relacionados a fin de comprender el alcance de los mismos, tal como se muestra a continuación:

A. Beneficios comprendidos:

1. Dedución en el impuesto a las ganancias
2. Exención en el impuesto sobre los bienes personales
3. Modificaciones del régimen simplificado para pequeños contribuyentes
4. Exención en el impuesto a los débitos y créditos bancarios
5. Tributación local

B. Temas vinculados a los beneficios:

6. Dedución por alquiler previamente vigente en ganancias
7. Registración de contratos de alquiler
8. Valuación de inmuebles en bienes personales de inmuebles destinados a alquiler
9. Evolución del mínimo no imponible especial en bienes personales

GANANCIAS. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. DEDUCCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres para el impuesto a las ganancias?

Se establece la creación de una nueva deducción general incorporándose un inciso k) al artículo 85 de la ley del impuesto a las ganancias que será del 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles cuyo destino sea casa-habitación.

Dicha deducción la podrán realizar ambas partes, tanto locador como el locatario, sin perjuicio de las otras deducciones que existan.

Es importante destacar que al tratarse de una deducción general no puede generar quebranto y es computable contra la renta neta de primera, segunda tercera y cuarta categoría. O sea, no se imputan contra una fuente determinada.

Asimismo, lo interesante es que la deducción es del 10% del total de los alquileres del año, sin especificar si se trata de conceptos devengados o pagados. Ello por cuanto las deducciones generales se imputan (deducen) en el ejercicio en que se hayan cancelado. Sin embargo, por la redacción se entendería que se refiere a los alquileres devengados en el año fiscal.

Por otra parte, en el caso del locador resulta llamativo dado que también podrá deducir el 10%, siendo para él un concepto que en realidad no representa un gasto sino más bien un ingreso.

Con relación a la vigencia de la ley de alquileres hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

ISBP. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. EXENCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres con relación al impuesto sobre los bienes personales?

Se establece la creación de una nueva exención en el impuesto sobre los bienes personales para inmuebles siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Estén destinados a locación para casa habitación.
2. Tienen que tener un contrato de locación registrado.
3. La valuación de cada inmueble debe ser igual o inferior al mínimo no imponible especial aplicable a inmuebles destinados a casa habitación.

Véase que estos requisitos deben cumplirse por casa uno de los inmuebles destinados a alquiler para casa habitación. En consecuencia, pueda darse el supuesto que un mismo contribuyente tenga inmuebles en alquiler y que algunos estén exentos y otros no.

Asimismo, también puede suceder que para un período fiscal no se cumplan con algunos de los requisitos, pero no así para otros períodos fiscales. En definitiva, la exención deberá validarse en cada período fiscal.

Es importante precisar que por mandato de la ley 27667/2021 el mínimo no imponible especial para casa habitación se actualiza todos los años para cada nuevo cierre de ejercicio. Por lo tanto, para el cierre 31 de diciembre de 2023 aún no se cuenta con la actualización del mismo. Sin embargo, dicho importe deberá tenerse en cuenta después de haberse aplicado las normas de valuación de ley para el inmueble.

Con relación a la vigencia de la nueva ley, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

MONOTRIBUTO. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres con relación al régimen simplificado para pequeños contribuyentes (monotributo)?

En cuanto al régimen simplificado para pequeños contribuyentes (monotributo) se establecen las siguientes modificaciones:

1. Se estipula que en el caso de la actividad de locación de inmuebles, siempre que los contratos estén registrados, se considera como una sola unidad de explotación, independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

A estos fines recordemos que unos de los requisitos para estar adherido al régimen simplificado, entre otros, es la de no poseer más de tres unidades de explotación. En este sentido, el artículo 2, inciso e) del Anexo de la ley de monotributo -ley 26565- regla que será condición para ser considerado pequeño contribuyente, entre otros, que los sujetos no realicen más de tres actividades simultáneas o no posean más de tres unidades de explotación.

En este marco, el art. 27 del decreto 1/2010 reglamentario del régimen dispone que:

“Art. 27 - A los fines de la exclusión prevista en el inciso g) del artículo 20 del ‘Anexo’, los pequeños contribuyentes no deberán tener más de tres (3) fuentes de ingresos incluidas en el régimen, correspondiendo entender como tales a cada una de las actividades económicas o a cada una de las unidades de explotación afectadas a la actividad. En consecuencia, para determinar las fuentes de ingresos, se deberán sumar en primer término las unidades de explotación y posteriormente las actividades económicas desarrolladas, en la medida en que por estas últimas no se posean unidades de explotación”.

Adicionalmente, el art. 17 regla en su parte pertinente:

*“Unidad de explotación: entre otras, cada espacio físico (local, establecimiento, oficina, etcétera) donde se desarrolle la actividad y/o cada rodado, cuando este último constituya la actividad por la cual se solicita la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) (taxímetros, remises, transporte, etcétera), **inmueble en alquiler** o cada condominio comprendido en el primer párrafo del artículo 5 de este reglamento del que forma parte el pequeño contribuyente”.* (El resaltado en negrita es nuestro).

Por consiguiente, con la nueva ley de alquileres ya no se considerará a cada inmueble como unidad de explotación, sino a todos en su conjunto.

No obstante, deberá observarse para el conjunto de inmuebles en alquiler el límite ingresos brutos para no quedar excluido, conforme lo esboza el inciso a) del art. 20 de la ley de monotributo.

2. Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta 2 inmuebles estarán exentos del pago del monotributo.

A estos fines, recordemos que la actividad de alquiler de inmuebles es una renta pasiva. Por ende, estaba excluida del componente previsional, pero no del componente impositivo. No obstante, con las modificaciones expuestas y en los casos señalados, tampoco abonarán el componente impositivo.

Con relación a la vigencia de la nueva ley, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

IDCB. NUEVA LEY DE ALQUILERES. LEY 27737. EXENCIÓN

¿Qué beneficios establece la nueva ley de alquileres para el impuesto a los débitos y créditos bancarios?

Se establece una exención en el impuesto a los débitos y créditos para los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Sean de uso exclusivo para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación.
2. Que los contratos estén debidamente registrados.

Por consiguiente, resulta claro que aquellos que posean cuentas bancarias para diversos usos, no solo para la actividad de locación de inmuebles con destino de casa habitación, no quedarán comprendidos en la exención. Ello por cuanto las cuentas deben ser de uso exclusivo.

Con relación a la vigencia de la nueva norma, hay que tener presente que será desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

TRIBUTACIÓN LOCAL. CONTRATOS DE ALQUILER PARA CASA HABITACIÓN

¿Qué establece la nueva ley de alquileres con relación a la tributación local?

Se invita a las 24 jurisdicciones (23 provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) a establecer beneficios tributarios para los contratos de locación con destino la casa habitación celebrados y registrados de acuerdo a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias; en sus respectivas jurisdicciones.

No obstante, ténganse presente que algunas jurisdicciones establecieron ciertos beneficios en lo que respecta el impuesto sobre los ingresos brutos.

Por ejemplo, el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exime los ingresos correspondientes al propietario por el alquiler de hasta 3 unidades de vivienda y siempre que no se supere el importe que fije la ley tarifaria. Para el período fiscal 2023 dicho importe es de \$ 220.000.

A su vez, el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires exime a los ingresos de propietario por la locación de hasta un inmueble destinado a vivienda, siempre que los mismos no superen el monto que establezca la ley impositiva. Para el período fiscal 2023 el límite es la suma \$ 92.188 mensuales o \$ 1.106.254 anuales.

No obstante, es de esperar que se amplíen los beneficios especialmente dirigidos a contratos de locación con destino casa habitación.

GANANCIAS. DEDUCCIÓN POR ALQUILERES. CASA HABITACIÓN

¿Qué otra deducción general existe en el impuesto a las ganancias para contribuyentes que abonen alquileres con destino su casa habitación, aparte de la creada por la nueva ley de alquileres?

En este marco, no debemos olvidar que el inciso h) del artículo 85 de la ley del impuesto a las ganancias dispone como deducción general el 40% de las sumas pagadas por el contribuyente en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite del mínimo no imponible, siempre y cuando el contribuyente no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

Por consiguiente, el locatario también podrá realizar esta deducción en la medida que cumpla con lo expuesto, aparte de la nueva deducción reglada por la ley de alquileres.

Asimismo, es importante precisar que se trata de una deducción general la cual no puede generar quebranto y se computará en el ejercicio de su efectivo pago.

Por otra parte, el decreto reglamentario de la ley del impuesto en el artículo 204 indica que en el caso de que el alquiler involucre a varios locatarios, el importe total a deducir por todos no podrá superar el 40% de las sumas pagadas en concepto de alquiler y hasta el límite del mínimo no imponible.

En cuanto a contribuyentes en relación de dependencia la parte pertinente del Anexo II de la RG (AFIP) 4003/2017 estipula:

“A efectos del cómputo de esta deducción será requisito necesario que el monto de los alquileres abonados -en función de lo acordado en el contrato de locación respectivo- se encuentre respaldado mediante la emisión de una factura o documento equivalente por parte del locador, en la forma que establezca esta Administración Federal.

Asimismo, en el primer período fiscal en que se efectúe el cómputo de la deducción y, con cada renovación del contrato, el beneficiario de la renta deberá remitir a este Organismo a través del servicio ‘Sistema de Registro y Actualización de Deducciones del impuesto a las ganancias (SiRADIG) – TRABAJADOR’, una copia del contrato de alquiler, en formato ‘.pdf’.

En definitiva, el locatario podrá gozar siempre que cumpla con los requisitos con dos deducciones generales relativas al pago del alquiler de su casa habitación.

REGISTRACIÓN DE CONTRATOS DE ALQUILER

¿Cuándo se entiende que un contrato de alquiler está registrado?

Primeramente, es importante recordar que el 30 de junio de 2020 se publicó en el Boletín Oficial la denominada nueva ley de alquileres -ley 27551-, la cual estableció cambios al Código Civil y Comercial de la Nación regulando nuevas pautas para los contratos de locación, siendo de aplicación para los acuerdos que se celebren a partir del 31 de julio de 2020.

En lo que respecta al ámbito fiscal, el artículo 16 de la referida ley estableció que:

“Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones). Cuando se inicien acciones judiciales a causa

de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el Juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga”.

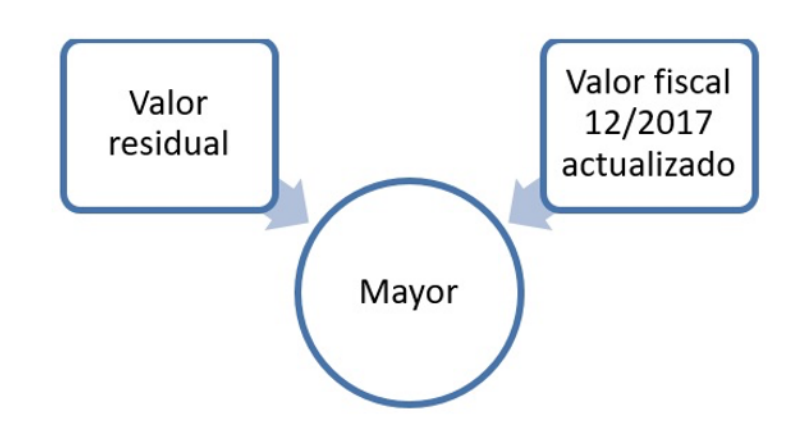
No obstante, y pese a la vigencia de la ley, el Organismo fiscal no había reglamentado el régimen de información hasta el 18 de febrero de 2021, día en que se publicó en el Boletín Oficial la RG (AFIP) 4933, la cual instrumenta el denominado “Régimen de Registración de Contratos de Locación”.

Al día de la fecha y pese a la sanción de la ley 27737, no ha habido modificaciones relativas al régimen de información expuesto para la registración de los contratos.

ISBP. INMUEBLE DESTINADO A ALQUILER. VALUACIÓN

¿Cómo se valúa un inmueble del país destinado a alquiler por parte de una persona física no sujeto empresa?


Recordemos que los inmuebles en el país no afectados a empresas unipersonales en el impuesto sobre los bienes personales se valúan o miden al 31 de diciembre de cada año de la siguiente manera:



- Valor residual histórico del inmueble en función del 2% de depreciación anual, amortizado en forma trimestral.⁽¹⁾
- Valor fiscal a diciembre de 2017 actualizado por IPC a diciembre del año de cierre.

En este marco, si bien entre el valor residual histórico y el valor fiscal actualizado hay que tomar el mayor, no debemos olvidar una norma del decreto reglamentario de la ley del impuesto sobre los bienes personales, la cual dispone con relación a la valuación de los inmuebles que cuando pueda probarse en forma fehaciente que el valor de plaza de los mismos al 31 de diciembre es inferior al importe de la valuación impositiva, podrá asignarse a tales fines dicho valor de plaza, sobre la base que surja de la respectiva documentación probatoria. En este sentido, se entenderá que constituye valor de plaza el precio que se obtendría en el mercado en caso de venta del bien que se valúa, en condiciones normales de venta.

Un ejemplo:

 <p>Casa veraneo</p>	<p>Tratamiento: gravada.</p> <p>Datos: Fecha de adquisición: marzo 2016. Costo: \$ 2.200.000. Avalúo: 70% edificio y el 30% terreno. Valuación fiscal a 12/2017: 1.340.000. Valor de mercado al 12/2021: 3.500.000. IPC 12/2017: 124,7956. IPC 12/2021: 582,4575.</p> <p>Solución: Valuación: 1) valor residual considerando la amortización anual del 2%⁽²⁾, vs 2) valuación fiscal a diciembre 2017 actualizada por IPC, el mayor. Salvo que el valor de mercado sea menor.</p> <p>Valor residual: Costo: 2.200.000. Edificio: 1.540.000. Vida útil: 50 años. Vida transcurrida en años: 6 años. Amortización anual: 30.800. Amortización acumulada: 184.800. Valor residual histórico: 2.015.200.</p> <p>Valor límite: Valuación fiscal a 12/2017: 1.340.000. IPC 12/2021/ IPC 12/2017. $582,4575 / 124,7956 = 4,6673$. Valuación fiscal actualizada: 6.254.182. Debemos elegir el mayor, o sea, 6.254.182 que es mayor al valor de mercado a 12/2021. En consecuencia, valuaremos considerando el valor de mercado: 3.500.000. Fuente: artículo 22, inciso a) de la LISBP y, art. 12 a 17 del DR.</p>
---	--

(1) Recordemos que por el art. 39 de la ley 24073 las actualizaciones están congeladas a partir del 1 de abril de 1992

(2) Amortización trimestral

ISBP. MÍNIMO NO IMPONIBLE ESPECIAL PARA CASA HABITACIÓN. IMPORTE

¿A cuánto asciende el mínimo no imponible especial para casa habitación para el período fiscal 2023?

Recordemos que con fecha 21 de diciembre de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la ley 27480, la cual estableció básicamente modificaciones al impuesto sobre los bienes personales aplicable a personas humanas y sucesiones indivisas, entre otras cuestiones. Entre las modificaciones, el art. 3 de la referida ley estableció que de tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el tributo cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a \$ 18.000.000.

De esta manera se creó un *mínimo no imponible especial* solo aplicable al concepto *casa habitación*, siendo de aplicación para períodos fiscales 2019 y siguientes. Si bien en un principio se discutía si se trataba de una exención, lo cierto es que la Dirección Nacional de Impuestos precisó a través del Dictamen 36005993/2020 del 3 de junio de 2020 que no es una exención, sino un mínimo no imponible especial.

Ahora bien, el 31 de diciembre de 2021 se publicó en el Boletín Oficial la ley 27667, la cual estableció modificaciones importantes en el impuesto sobre los bienes personales, entre otras cuestiones. En este sentido, se estableció el incremento del mínimo no imponible especial para casa habitación para el período fiscal 2021 a \$ 30.000.000,00, en lugar de \$ 18.000.000,00. Este último importe se aplicó para el período fiscal 2019 y 2020.

Asimismo, la ley 27667 estableció la actualización automática a diciembre de cada año teniendo en cuenta el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC), operada entre los meses de octubre del año anterior al período fiscal de que se trata y octubre del período fiscal del ajuste.

En este contexto, el mínimo no imponible especial para el período fiscal 2022 se actualizó a \$ 56.410.705,41.

Ahora bien, para el período fiscal 2023 se volverá actualizar teniendo en cuenta este coeficiente:

Mes
IPC oct-23
IPC oct-22

Por ende, como recién en noviembre 2023 se conocerá el IPC de octubre 2023, al día de la fecha no podemos determinar de cuánto será de manera precisa.

 **erreius**  **errepar**

 **erreius**  **errepar**

 **errepar**

 **erreius**

 erreius

 errepar