



ÁREA DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS
DIRECTOR: MARTÍN BENITEZ

TABLA COMPARATIVA PARCIAL DE LOS CAMBIOS DISPUESTOS POR EL DNU 70/2023 (SÓLO MODIFICACIONES AL CCYC)

| TEXTO CCC | TEXTO DNU 70/2023 | OBSERVACIONES |
|--|--|---|
| OBLIGACIONES Y CONTRATOS MODIFICACIONES AL CCYC | | |
| <p>ARTICULO 765.- Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.</p> | <p>“ARTÍCULO 765.- Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación, sea o no de curso legal en el país. El deudor solo se libera si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada. Los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes.”</p> | <p>Se establece como regla que, sea o no de en moneda de curso legal en el país, la obligación es de dar dinero, si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Se establece que el deudor solo se libera si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada. Entendemos que es una norma de carácter supletorio y que no se aplica en contratos en curso de ejecución, salvo que resulte favorable al consumidor (art. 7 CCC) En contratos por adhesión y de consumo, si el predisponente o proveedor incorporó una cláusula que le permita pactar en otra moneda, sería inválida por implicar renuncia al derecho de la parte débil de cobrar en la moneda pactada (art. 988 inc b y remisión del 1117 CCC)</p> <p>En cuanto a que “Los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes”, se observa que no se modificó</p> |



| | | |
|---|--|---|
| | | <p>la regulación de los actos jurídicos (vgr. nulidades), ni los institutos previstos para contingencias extraordinarias (vgr. caso fortuito, imprevisión, frustración de la finalidad), ni se modificaron los institutos previstos para remediar el aprovechamiento de una parte respecto de la otra (vgr. deber de prevención, abuso de derecho, situación jurídica abusiva, abuso de posición dominante, lesión subjetiva – objetiva, resolución por incumplimiento esencial, etc.), por lo que la "prohibición" es extremadamente relativa, más una expresión de deseos del legislador, irrelevante en cuanto tal, que otra cosa.</p> |
| <p>ARTICULO 766.- Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.</p> | <p>“ARTÍCULO 766.- Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada, tanto si la moneda tiene curso legal en la República como si no lo tiene.”</p> | <p>Se reitera la regla expresada en el art. 765 reformado</p> |
| <p>ARTICULO 958.- Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, <u>la moral y las buenas costumbres.</u></p> | <p>“ARTÍCULO 958.- Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y</p> | <p>La eliminación de <u>la moral y las buenas costumbres</u>, es irrelevante, atento a que los contratos, como especie de los actos jurídicos, participa de las características de los</p> |



| | | |
|--|--|---|
| | <p>determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva.</p> | <p>mismos. En tal sentido, dispone el art. 386 que “Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres.”</p> <p>En cuanto al agregado referido a que “Las normas legales siempre son de aplicación supletoria”, su interpretación debe armonizarse con el art. 962, que dispone que “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.”, además de con otras normas de orden público (vgr. arts. 988 CCC y 37 ley 24240)</p> |
| <p>ARTICULO 960.- Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público.</p> | <p>“ARTÍCULO 960.- Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley.”</p> | <p>La modificación es irrelevante por cuanto los contratos, como especie de los actos jurídicos, participa de las características de los mismos. En tal sentido, dispone el art. 387 que “La nulidad absoluta puede declararse por el juez, aun sin mediar petición de parte, si es manifiesta en el momento de dictar sentencia.” Además, mantienen su vigencia otras normas de orden público (vgr. arts. 988 CCC y 37 ley 24240)</p> |
| <p>ARTICULO 989.- Control judicial de las</p> | <p>“ARTÍCULO 989.-</p> | <p>La modificación es</p> |



| | | |
|--|--|--|
| <p>cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial. Cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad.</p> | <p>Control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial."</p> | <p>irrelevante por cuanto los contratos, como especie de los actos jurídicos, participa de las características de los mismos. En tal sentido, dispone el art. 389 CCC: "En la nulidad parcial, en caso de ser necesario, <u>el juez debe integrar el acto de acuerdo a su naturaleza y los intereses que razonablemente puedan considerarse perseguidos por las partes.</u>" Además, el art. 37 de la ley 24.240 establece, para los contratos de consumo, que " Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario."</p> |
| <p>Artículo 1.196: Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:</p> <p>a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;</p> <p>b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía</p> | <p>ARTICULO 1196. Fianza, garantía y periodicidad del pago. Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación.</p> <p>Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a</p> | <p>La modificación es sustancial en materia de locación habitacional, pues la reforma permite estipular la periodicidad del pago, con la única condición de que no sea menor a un mes, a diferencia de la norma derogada que solo permitía pagos mensuales. También se flexibilizan las garantías permitiendo autonomía absoluta en la convención, mientras que en la norma anterior solamente se admitía un depósito en garantía equivalente al primer mes del alquiler, el que debía ser devuelto actualizado al valor del último mes. Asimismo, se suprime la posibilidad de imputar el depósito al pago de los servicios o expensas ni liquidados al momento de la restitución del bien. Por</p> |



| | | |
|---|---|---|
| <p>de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;</p> <p>c) El pago de valor llave o equivalentes; y</p> <p>d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.</p> | <p>mensual.</p> | <p>último, la nueva preceptiva autoriza la emisión de pagarés con prescindencia de si conciben ó no con el monto de los alquileres.</p> |
| <p>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.</p> | <p>“ARTÍCULO 1198. Plazo de la locación de inmueble. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.</p> <p>En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los</p> | <p>Se suprime el plazo mínimo legal de orden público de tres años cualquiera sea el destino y se da rienda suelta a la autonomía de la voluntad para determinar el plazo. De manera supletoria, si las partes no prevén un plazo específico, el decreto fija un mínimo de dos años para los alquileres habitacionales y un mínimo de tres años para los otros destinos.</p> |



| | | |
|--|--|---|
| | restantes destinos será de tres (3) años.” | |
| <p>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:</p> <p>a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;</p> <p>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;</p> <p>c) Guarda de cosas;</p> <p>d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.</p> <p>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.</p> | <p>“ARTÍCULO 1199. Moneda de pago y actualización. Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.</p> <p>Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un</p> | <p>Sin consideración al destino del bien, la reforma habilita la estipulación del alquiler en moneda de curso legal o en moneda extranjera. Además, y en consonancia con la modificación al art. 765, cuando el precio de la locación se hubiera fijado en moneda extranjera, prohíbe al locatario cancelarlo en moneda de curso legal. También, avala la determinación de cualquier cláusula de ajuste sin límite de periodicidad ni tipo de indexación, llegando al extremo de autorizar ajustes incluso si el alquiler debiera pagarse en moneda extranjera.</p> |



| | | |
|---|---|---|
| | <p>índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.</p> <p>No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928.”</p> | |
| <p>ARTICULO 1202.- Pagar mejoras. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.</p> | <p>Derogado</p> | <p>Según el art. 1934 inc. d, se entiende por mejora necesaria: la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa. Con la derogación del precepto, desaparece una regla básica de buena convivencia entre las partes, ya que, a partir de ahora, está permitido estipular que aquellos desperfectos estructurales del bien que se producen sin culpa del locatario, sin embargo, quedan a su cargo.</p> |
| <p>ARTICULO 1204.- Pérdida de luminosidad del inmueble. La pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcciones en las fincas vecinas, no autoriza al locatario a solicitar la reducción del precio ni a resolver</p> | <p>Derogado</p> | <p>La derogación es irrelevante, primero porque no se de uso habitual en los contratos de locación y, segundo, porque no estaba prevista para</p> |



| | | |
|---|---|---|
| <p>el contrato, excepto que medie dolo del locador.</p> | | <p>tutelar a alguna de las partes</p> |
| <p>Artículo 1.204 bis: Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.</p> | <p>Derogado</p> | <p>Con la derogación, se impide al locatario compensar de pleno de derecho, y deducir de los alquileres, los gastos y acreencias que hubiera asumido y que estuvieran a cargo del locador., volviendo a un esquema en el cual el locatario debe pagar los cánones locativos y reclamar el reembolso por vía separada.</p> |
| <p>ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato:</p> <p>a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;</p> <p>b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;</p> <p>c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.</p> | <p>ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato:</p> <p>a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;</p> <p>b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;</p> <p>c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.</p> <p>d) por cualquier causa fijada en el contrato</p> | <p>La modificación es irrelevante, pues aunque en la norma reformada estuviera silenciado, por aplicación del principio de la “autonomía de la voluntad” era posible pactar otras causales de resolución.</p> |



| | | |
|---|---|---|
| <p>ARTÍCULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:</p> <p>a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido,</p> <p>b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.</p> | <p>ARTÍCULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:</p> <p>a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario;</p> <p>b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.</p> | <p>La reforma es irrelevante porque la excepción incorporada al art. 1220 inc. a surgía implícita y además porque otras normas del Código consagraban la misma regla.</p> |
| <p>Artículo 1.221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:</p> <p>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</p> | <p>“ARTÍCULO 1221. Resolución anticipada. El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de</p> | <p>Se cambia el método de cuantificación de la indemnización para el caso de resolución anticipada decidida por el locatario, la que, en el diseño anterior se preveía de modo escalonado, según la época del contrato en la que el locatario decidiera la extinción. El nuevo precepto aplica una única regla en la cual el locatario debe pagar el equivalente al 10% de la suma de los alquileres que quedaban por vencer hasta la finalización del vínculo. Asimismo, con el cambio legislativo, el locatario puede resolver el contrato en</p> |



| | | |
|---|---|--|
| <p>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;</p> <p>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.</p> | <p>finalización pactada en el contrato.</p> | <p>cualquier momento mientras que en la ley anterior, solo podía hacerlo luego de transcurridos seis desde que vigencia del contrato</p> |
| <p>Artículo 1.221 bis: Renovación del contrato. 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.</p> | <p>Derogado</p> | <p>Con la eliminación del precepto, se suprime la posibilidad de que, durante los últimos tres meses de la relación locativa, el locatario pueda citar al locador a negociar un nuevo contrato y que o bien ante su negativa o silencio, el primero puede resolver el vínculo sin obligación de indemnizar al locador.</p> |