

Comentarios al DNU 70/2023

Objetivos generales, tarjetas de crédito, contratos civiles y contrato de locación

Contenido:

Introducción: objetivos e intenciones	1
Declaración de emergencia y desregulación económica	3
1. Declaración de emergencia.....	3
2. Derogación de leyes.....	3
Tarjetas de crédito	7
1. Artículos derogados de la Ley N° 25.065.....	7
2. Artículos modificados de la Ley 25.065.....	13
Contratos y cláusulas abusivas	22
1. Obligaciones de dar sumas de dinero.....	23
2. Libertad de contratación.....	24
3. Facultades de los jueces.....	25
4. Control judicial de cláusulas abusivas.....	26
Contrato de alquiler	26
1. Garantía o fianza.....	27
2. Plazo mínimo.....	28
3. Moneda de pago y actualización.....	29
4. Mejoras, gastos y pérdida de luminosidad.....	30
5. Resolución del contrato.....	32
6. Renovación.....	35

REFERENCIAS:

Texto modificado o derogado

Texto nuevo

Introducción: objetivos e intenciones

El Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023 emitido por el Presidente de la Nación el 20-12-2023 es, principalmente, una expresión de deseos. Inicia por la declaración por 2 años de la emergencia pública “en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social” (hasta el 31-12-2025), para luego hablar de reglas de la desregulación que apuntan a lograr un “sistema económico basado en decisiones libres” y a la inserción de Argentina en el mundo, con referencia al Mercado Común del Sur (MERCOSUR), la Organización Mundial del Comercio (OMC) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Esas finalidades de la norma, se plantean en forma abstracta y remitiendo a futuras reglamentaciones que no se explican en qué sentido irían o qué secciones quedan sujetas a reglamentación .

De los propios considerandos del DNU, surge que el requisito de la existencia de “circunstancias excepcionales” exigido por el artículo 99 inciso 3° de la Constitución Nacional para que el Presidente de la Nación pueda emitir disposiciones de carácter legislativo, no se aprecia con nitidez y difícilmente encuadraría en la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sobre el tema.

Al respecto, obsérvese que la urgencia radicaría en la situación de emergencia en que se encuentra el país, y el “riesgo de hiperinflación” sobre la base de datos y pronósticos económicos que no se explican y son de difícil verificación en la realidad. Sin embargo se plantean reformas estructurales que nada tienen que ver con esas situaciones.

Finalmente, habla de la inserción en el mundo, nuevamente con expresiones de deseo genéricas, referidas a la inserción a los mercados y siguiendo reglas de la OMC y OCDE que ya vinculan a la argentina.

Declaración de emergencia y desregulación económica

1. Declaración de emergencia

Como punto de partida de las “Bases para la reconstrucción de la economía argentina” - Título I del DNU 70/2023 - se declara la **emergencia** hasta el 31 de diciembre de 2025 (art. 1); se proclama la vigencia en todo el territorio nacional de un **sistema económico basado en “decisiones libres”** mediante la desregulación del comercio, los servicios y la industria que queda librada a la **reglamentación** que establecerá los “los plazos e instrumentos” a través de los cuales se logrará ese objetivo (art. 2). Al mismo tiempo se insta a las autoridades de todas las áreas a promover una mayor **inserción de Argentina en el mundo**, anunciando que el P.E.N. dictará todas las normas necesarias para armonizar la legislación nacional con los estándares internacionales y con los de “los demás países del Mercosur”, la Organización Mundial del Comercio (O.M.C.) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), invitándose a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a dictar las normas “convenientes o necesarias” en sus respectivas jurisdicciones (art. 3).

2. Derogación de leyes

Los artículos 4 a 12 del DNU 70/2023 derogan las siguientes leyes:

- [Ley N° 18.425](#) (PROMOCIÓN COMERCIAL)

- [Ley N° 26.992](#) (OBSERVATORIO DE PRECIOS Y DISPONIBILIDAD DE INSUMOS, BIENES Y SERVICIOS)
- [Ley N° 27.221](#). (LOCACIÓN DE INMUEBLES)
- [Ley N° 27.545](#) (LEY DE GONDOLAS)
- [Ley N° 19.227](#) (MERCADOS DE INTERES NACIONAL)
- [Ley N° 20.680](#) (ABASTECIMIENTO)
- [Ley N° 27.437](#) (COMPRES ARGENTINO): artículos 1° al 21 y 24 al 30 inclusive
- [Ley N° 26.736](#) (PASTA CELULOSA Y PAPEL PARA DIARIOS)
- [Ley N° 20.657](#). (PROMOCIÓN COMERCIAL)

Comentario

Las consecuencias son amplias, dado que deroga una gran cantidad de normas de distinto alcance y aplicación efectiva, y sobre sectores de la economía totalmente disímiles. En algunos casos se genera una situación de directa desregulación general, pero en otros se eliminan categorías que impiden una reglamentación posterior o afectan indirectamente a otras normas (por ej. al eliminarse las categorías de comercios de la ley 18.425, quedando toda la estructura normativa que remite a esas categorías, incluso normas provinciales y municipales, con serias dificultades para su funcionamiento e implementación).

Se eliminan regímenes normativos relativos al comercio minorista (góndolas, promoción industrial, redes de mercados mayoristas, abastecimiento, régimen para supermercados, etc.), pero también otros aspectos como alquileres (donde las relaciones son totalmente distintas), compras del Estado (Ley de Compre Argentino) o el suministros de papel para diarios.

La única lógica subyacente es que se eliminan regulaciones en favor de la libertad empresarial (en particular comercios minoristas y de distribución) o de los propietarios de bienes (por ej. locadores), en lugar de establecer otras reglas más convenientes.

En particular puede señalarse, a modo de ejemplo, que la Ley 18.425 es un insumo de definiciones y categorías que permite establecer políticas para el comercio minorista, que al eliminarse, prácticamente impide o dificulta la continuidad de esas iniciativas.

El Observatorio de Precios de la Ley 26.992, que estuvo años sin funcionar y recién fue reactivado en 2023, no ha tenido impacto alguno en los proveedores, ni fue resistido de hecho por ellos (que participan del mismo ampliamente), por lo que su derogación no tiene consecuencias prácticas.

La Ley de Gondolas N° 27.545 impulsada por la Coalición Cívica y con una fuerte discusión legislativa para lograr los consensos, fue resistida por las cámaras de supermercados, que evidentemente han tenido injerencia en este título. Esta norma tampoco ha tenido demasiada aplicación práctica, apenas ha sido reglamentada y no se han aplicado sanciones o realizado más que un puñado de inspecciones para su aplicación. Su derogación no tiene entonces mucho impacto práctico, pero sí deja sin las distintas protecciones a los proveedores de los supermercados (principales beneficiarios de la norma) y a pequeños productores regionales que tenían asegurado un lugar en las góndolas.

Las derogaciones y modificaciones a las leyes 19.227, 20.680 y 27.437 también tienen distintas vertientes.

En relación a la 19.227 de los mercados mayoristas, no se comprende el impacto buscado ya que no se conocía efectos nocivos de la norma en el sector, y

parecería contraproducente en una visión de mayor competencia, quitar las pocas ventajas que esta ley otorgaba a los mercados concentradores. La única lógica sería la de otorgar mayores ventajas a los supermercados como único modelo aplicable (tónica que rige todo este título).

La derogación de la Ley 20.680 de Abastecimiento, que teóricamente tiene sentido con la visión de libre mercado que impulsa al DNU, no tiene en la práctica aplicación frecuente, y siempre ha sido utilizada más como una amenaza por las posibilidades que consagra a las autoridades de verificar y regular stocks de productos, que como una efectiva herramienta de gobierno o política pública. Una excepción se produjo durante la cuarentena, situación de emergencia para las que justamente esta norma fue pensada.

La derogación casi total de la Ley N° 27.437 de Compre Argentino, intenta remover al estado como actor de incentivos y desincentivos en la economía. Como consecuencia, elimina la posibilidad del estado de generar escenarios que permitan la existencia de industrias nacionales estratégicas que no podrían subsistir sin esos incentivos. Legislaciones de esta naturaleza existen en todo el mundo, independientemente de la visión económica imperante en los países.

La derogación de la Ley 26.736 que regula el mercado de pasta celulosa y papel de diarios, abre la puerta a la eliminación de la participación estatal en este sector sensible para garantizar la libertad de expresión. No obstante, tampoco se generarán grandes impactos en la práctica, dado el cambio notorio en los últimos años en la forma de producir contenidos informativos con la generalización del acceso a contenidos digitales.

La derogación de la Ley 20.657 que regula ciertos aspectos de la actividad de los supermercados, tendría como único objetivo eliminar el derecho de los trabajadores al cobro diferenciado por tareas durante horarios nocturnos o de

domingo. Sin embargo, esta normativa se solapa en muchos lugares con reglamentaciones provinciales y municipales, que de acuerdo a las competencias federales en muchísimos puntos del país, de todos modos continuarán restringiendo la libertad de horarios de estos centros comerciales.

Tarjetas de crédito

1. Artículos derogados de la Ley N° 25.065

ARTICULO 5° – Identificación. El usuario, poseedor de la tarjeta estará identificado en la misma con:

- a) Su nombre y apellido.
- b) Número interno de inscripción.
- c) Su firma ológrafa.
- d) La fecha de emisión de la misma.
- e) La fecha de vencimiento.
- f) Los medios que aseguren la inviolabilidad de la misma.
- 6) La identificación del emisor y de la entidad bancaria interviniente.

Comentario

Elimina los requisitos que deben tener las tarjetas, dejando en manos del administrador del sistema la información a incluir lo que posiblemente dificultará la estandarización de esos parámetros. También es preocupante la eliminación de los recaudos de seguridad de las tarjetas.

ARTICULO 7° – Redacción del contrato de emisión de Tarjeta de Crédito. El contrato de emisión de Tarjeta de Crédito deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) Redactado en ejemplares de un mismo tenor para el emisor, para el titular, para el eventual fiador personal del titular y para el adherente o usuario autorizado que tenga responsabilidades frente al emisor o los proveedores.
- b) El contrato deberá redactarse claramente y con tipografía fácilmente legible a simple vista.
- c) Que las cláusulas que generen responsabilidad para el titular adherente estén redactadas mediante el empleo de caracteres destacados o subrayados.
- d) Que los contratos tipo que utilice el emisor estén debidamente autorizados y registrados por la autoridad de aplicación.

(Nota Infoleg: Inciso d) observado por art. 2° del Decreto N° 15/99 B.O. 14/1/99, pero confirmado por Mensaje del Senado de fecha 1/9/99 B.O. 24/9/99).

Comentario

Elimina, al igual que el artículo previo, la estandarización de los requisitos mínimos de los contratos. En particular, se elimina la aprobación por parte del Estado de los modelos de contratos a utilizar por las empresas, aprobación que no se verificaba en la práctica con lo cual la reforma en ese sentido carece de consecuencias. Sí puede tener efectos nocivos la flexibilización de los requisitos de forma del contrato, aunque las exigencias previstas en los incisos a), b) y c) de todos modos se encuentran comprendidas en forma específica o genérica en otras normas.

ARTICULO 8° – Perfeccionamiento de la relación contractual. El contrato de Tarjeta de Crédito entre el emisor y el titular queda perfeccionado sólo cuando se firma el mismo, se emitan las respectivas tarjetas y el titular las reciba de conformidad.

El emisor deberá entregar tantas copias del contrato como partes intervengan en el mismo.

Comentario

Elimina un requisito básico como es el del establecimiento del momento a partir del cual entra en vigencia el contrato, que requería que se cumplan una serie de pasos (firma del contrato, emisión y recepción de tarjetas por el titular). En la práctica estas circunstancias son motivo de constante litigiosidad, dado que siempre fue una práctica común de las entidades emisoras el envío a los consumidores de tarjetas sin contrato y en mucho caso habilitadas para su uso, dando así lugar el inicio de diferentes cobro de gastos u otros cargos por consumos no realizados o servicios no prestados efectivamente. De igual manera, se dan muchísimos casos de tarjetas entregadas a personas distintas al titular, sin comprobante válido de entrega y sin contrato que le den validez, hechos que dan lugar a la proliferación de prácticas abusivas, ya sea de parte de las entidades emisoras o de terceros.

ARTICULO 9° – Solicitud. La solicitud de la emisión de la Tarjeta de Crédito, de sus adicionales y la firma del codeudor o fiador no generan responsabilidad alguna para el solicitante, ni perfeccionan la relación contractual.

Comentario

Se elimina expresamente la aclaración contenida en el artículo, de que la mera firma del contrato no perfecciona la relación ni genera obligaciones. Se sigue

aquí lo marcado en el artículo anterior en relación con la falta de seguridad que esto genera para el consumidor.

ARTICULO 17. – Sanciones. El Banco Central de la República Argentina sancionará a las entidades que no cumplan con la obligación de informar o, en su caso, no observen las disposiciones relativas al nivel de las tasas a aplicar de acuerdo con lo establecido por la Carta Orgánica del Banco Central.

Comentario

Lisa y llanamente elimina el régimen sancionatorio del BCRA por no informar las tasas de interés que aplica cada entidad. Esta es otra modificación importante ya que hace a la transparencia y competitividad del sector, aunque también es cierto que el BCRA en su rol de autoridad de aplicación, históricamente no ha aplicado sanciones en cantidad significativa como consecuencia del incumplimiento de esta exigencia, y cuando lo ha hecho, ha sido por montos insignificantes. Como correlato de lo anterior, se elimina toda posibilidad de control por parte del BCRA sobre las tasas aplicadas en los contratos de tarjeta de crédito y la centralización de esa información para facilitar a los consumidores la toma de decisiones convenientes.

ARTICULO 32.— Deber de información. El emisor, sin cargo alguno, deberá suministrar a los proveedores:

- a) Todos los materiales e instrumentos de identificación y publicaciones informativas sobre los usuarios del sistema.
- b) El régimen sobre pérdidas o sustracciones a los cuales están sujetos en garantía de sus derechos.
- c) Las cancelaciones de tarjetas por sustracción, pérdida, voluntarias o por resolución contractual.

Comentario

Elimina obligaciones del emisor de la tarjeta con los proveedores del servicio, generadas para permitir a éstos conocer el funcionamiento del sistema y la seguridad necesaria para las operaciones. Esta modificación puede pasar desapercibida para las personas que utilizan las tarjetas dado que funciona desde hace tiempo de manera informática y automática. No obstante, preocupa el impacto que pueda tener la modificación en la seguridad y trazabilidad de las transacciones.

ARTICULO 35. — Terminales electrónicas. Los emisores instrumentarán terminales electrónicas de consulta para los proveedores que no podrán excluir equipos de conexión de comunicaciones o programas informáticos no provistos por aquellos, salvo incompatibilidad técnica o razones de seguridad, debidamente demostradas ante la autoridad de aplicación para garantizar las operaciones y un correcto sistema de recaudación impositiva.

Comentario

Elimina la obligación de mantener sistemas interconectados para obtener información, con la idea de que esto se regule entre las partes por los medios que consideren adecuado. En la práctica, tampoco tiene mayor impacto en los consumidores, dado que de hecho esto funciona así.

ARTICULO 53. – Prohibición de informar. Las entidades emisoras de Tarjetas de Crédito, bancarias o crediticias tienen prohibido informar a las "bases de datos de antecedentes financieros personales" sobre los titulares y beneficiarios de extensiones de Tarjetas de Crédito u opciones cuando el titular no haya cancelado sus obligaciones, se encuentre en mora o en etapa de refinanciación. Sin perjuicio de la obligación de informar lo que correspondiere al Banco Central de la República Argentina.

Las entidades informantes serán solidaria e ilimitadamente responsables por los daños y perjuicios ocasionados a los beneficiarios de las extensiones u opciones de Tarjetas de Crédito por las consecuencias de la información provista.

Comentario

Esta supresión viene a validar una práctica común de las administradoras y bancos, actualmente prohibida: la información directa a bases de datos crediticios ante atrasos en los pagos. El impacto es notorio ya que posibilita prácticas coercitivas ante cualquier tipo de atraso, incluso cuando la deuda original se encuentre refinanciada. Se permitirá que los proveedores anoten cualquier tipo de deuda en bases de datos presionando así a los deudores, quienes muchas veces ni siquiera se enteran de esa situación, o lo hacen cuando esa anotación les impide realizar otras operaciones o acceder al mercado de crédito, por ejemplo.

ARTICULO 54. – Las entidades emisoras deberán enviar la información mensual de sus ofertas a la Secretaría de Industria, Comercio y Minería, la que deberá publicar en el mismo período, el listado completo de esa información en espacios destacados de los medios de prensa de amplia circulación nacional.

El Banco Central de la República Argentina aplicará las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento a la obligación de informar, establecida precedentemente, que se denuncie por la Secretaría de Industria, Comercio y Minería.

Comentario

Elimina la obligación de informar ofertas. En sí esto no sería censurable (no se entiende la necesidad de regular legalmente este punto) pero tampoco tiene impacto real, dado que no se está enviando esta información hace años y nada se hace al respecto.

2. Artículos modificados de la Ley 25.065

Texto original:

ARTICULO 1° – Se entiende por sistema de Tarjeta de Crédito al conjunto complejo y sistematizado de contratos individuales cuya finalidad es:

- a) Posibilitar al usuario efectuar operaciones de compra o locación de bienes o servicios u obras, obtener préstamos y anticipos de dinero del sistema, en los comercios e instituciones adheridos.
- b) Diferir para el titular responsable el pago o las devoluciones a fecha pactada o financiarlo conforme alguna de las modalidades establecidas en el contrato.
- c) Abonar a los proveedores de bienes o servicios los consumos del usuario en los términos pactados.

Texto modificado:

ARTÍCULO 15.- Sustitúyese el artículo 1° de la Ley N° 25.065 por el siguiente:
“ARTÍCULO 1°.- Se entiende por sistema de Tarjeta de Crédito al conjunto de contratos individuales cuya finalidad es:

- a) Posibilitar al usuario efectuar operaciones de compra o locación de bienes o servicios u obras, obtener préstamos y anticipos de dinero del sistema, en los comercios e instituciones adheridos.
- b) Diferir para el titular responsable el pago o las devoluciones a fecha pactada o financiarlo conforme alguna de las modalidades establecidas en el contrato.
- c) Abonar a los proveedores de bienes o servicios los consumos del usuario en los términos pactados.”

Comentario

La modificación se centra en el encabezado del artículo, el que en lugar de describir al sistema como un “conjunto complejo y sistematizado de contratos individuales”, ahora se lo caracteriza como un “conjunto de contratos individuales”, eliminando la referencia a la complejidad y sistematización. La alteración no tiene mayores consecuencias prácticas y parece más orientada a dar una impresión discursiva de desregulación del sistema de tarjetas de crédito, que a obtener un efecto legal concreto.

Texto original:

ARTICULO 2° – A los fines de la presente ley se entenderá por:

- a) Emisor: Es la entidad financiera, comercial o bancaria que emita Tarjetas de Crédito, o que haga efectivo el pago.

Texto modificado:

ARTÍCULO 16.- Sustitúyese el inciso a) del artículo 2° de la Ley N° 25.065 por el siguiente:

- “a) Emisor: Es la entidad, de cualquier naturaleza, en tanto se encuentre previsto dentro de su objeto social, que emita Tarjetas de Crédito, o que haga efectivo el pago.”

Comentario

La modificación es insustancial ya que el término “comercial” abarca a cualquier tipo de persona jurídica que ejerza el comercio. En la actualidad cualquier entidad de esta naturaleza puede emitir tarjetas de crédito en la medida que su objeto social así lo prevea. Probablemente se buscó reforzar la idea de que no sólo los bancos o entidades financieras reguladas por la Ley 21.526, pueden ser entidades emisoras de tarjetas de crédito.

Art. 4. Texto original:

ARTICULO 4° – Denominación. Se denomina genéricamente Tarjeta de Crédito al instrumento material de identificación del usuario, que puede ser magnético o de cualquier otra tecnología, emergente de una relación contractual previa entre el titular y el emisor.

Texto modificado:

ARTÍCULO 17.- Sustitúyese el artículo 4° de la Ley N° 25.065 por el siguiente: “ARTÍCULO 4°.- Denominación. Se denomina genéricamente Tarjeta de Crédito al instrumento de identificación del usuario, que puede ser física o virtual, magnética o de cualquier otra tecnología, emergente de una relación contractual previa entre el titular y el emisor.”

Comentario

Únicamente se modifica la terminología utilizada, aunque sin consecuencias ya que se venía ya interpretando que la frase “o de cualquier otra tecnología”, autorizaba la emisión de tarjetas virtuales que ahora son expresamente mencionadas. De hecho ya existen en el mercado tarjetas virtuales.

Art. 14. Texto original:

ARTICULO 14. – Nulidad de cláusulas. Serán nulas las siguientes cláusulas:

- a) Las que importen la renuncia por parte del titular a cualquiera de los derechos que otorga la presente ley.
- b) Las que faculten al emisor a modificar unilateralmente las condiciones del contrato.
- c) Las que impongan un monto fijo por atrasos en el pago del resumen.
- d) Las que impongan costos por informar la no validez de la tarjeta, sea por pérdida, sustracción, caducidad o rescisión contractual.
- e) Las adicionales no autorizadas por la autoridad de aplicación.
- f) Las que autoricen al emisor la rescisión unilateral incausada.
- g) Las que impongan compulsivamente al titular un representante.
- h) Las que permitan la habilitación directa de la vía ejecutiva por cobro de deudas que tengan origen en el sistema de tarjetas de crédito.
- i) Las que importen prórroga a la jurisdicción establecida en esta ley.
- j) Las adhesiones tácitas a sistemas anexos al sistema de Tarjeta de Crédito.

Texto modificado:

ARTÍCULO 18.- Deróganse los incisos c) y e) del artículo 14 de la Ley N° 25.065.

Comentario

El cambio sigue la lógica de eliminar la aprobación previa del contrato con la eliminación de la restricción del inciso “e)”. Sin embargo, como ya marcamos, esto no tiene impacto real dado que los contratos no vienen siendo aprobados previamente por la Secretaría de Comercio.

La supresión del inciso “c)”, sí reviste gravedad ya que se legitima una práctica abusiva habitual de las entidades emisoras de tarjeta consistente en el cobro de cargos fijos por el mero hecho de incurrir en mora, cargos éstos que se suman a los intereses compensatorios y punitivos derivando en un enriquecimiento incausado del proveedor y en mayores costos para los usuarios del sistema. Como consecuencia de ello, recientemente la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor aplicó fuertes multas por incumplimiento de esta limitación legal (por más de 5.500 millones de pesos), que ahora casualmente se elimina. En un

escenario de fuerte sobreendeudamiento de los consumidores, con tasas de interés evidentemente usurarias - que en algunos casos elevan el CFT anualizado a cifras superiores al 5.000% -, la legalización del cobro de cargos que penalizan los atrasos en el pago además del interés moratorio y punitivo, implica aumentar las posibilidades de prácticas usurarias en perjuicio de los usuarios del sistema.

Art. 15. Texto original

CAPITULO VI

De las comisiones

ARTICULO 15. – El emisor no podrá fijar aranceles diferenciados en concepto de comisiones u otros cargos, entre comercios que pertenezcan a un mismo rubro o con relación a iguales o similares productos o servicios.

El emisor de tarjetas de compra y crédito en ningún caso efectuará descuentos ni aplicará cargos, por todo concepto, superiores a un TRES POR CIENTO (3%) sobre las liquidaciones presentadas por el proveedor. Para las tarjetas de débito bancario este porcentaje máximo será del UNO COMA CINCO POR CIENTO (1,5%) y la acreditación de los importes correspondientes a las ventas canceladas mediante tarjetas de débito en las cuentas de los establecimientos adheridos, se hará en un plazo máximo de TRES (3) días hábiles.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 26.010 B.O. 11/1/2005).

Texto modificado:

ARTÍCULO 19.- Sustitúyense el título del Capítulo VI y el artículo 15 de la Ley N° 25.065 por los siguientes:

“CAPÍTULO VI

De las Tasas – Información

ARTÍCULO 15.- La entidad emisora deberá obligatoriamente dar a conocer el público la tasa de financiación aplicada al sistema de Tarjeta de Crédito.”

Comentario

El artículo va directamente en contra del trabajo que viene haciéndose hace años en el Congreso Nacional para disminuir este tipo de cargos que superan

notablemente los cobrados a nivel internacional. El artículo ahora, al eliminar las restricciones al respecto, permite el cobro de cualquier monto a los comercios. En un mercado en donde es una necesidad la utilización de estos medios de pago, y existe un altísimo grado de concentración en una sola operadora (VISA) esta eliminación no tiene otra explicación que la de favorecer a los bancos y las administradoras (ambos miembros de VISA de hecho).

Art. 18. Texto original:

ARTICULO 18. – Interés punitorio. El límite de los intereses punitorios que el emisor aplique al titular no podrá superar en más del cincuenta por ciento (50%) a la efectivamente aplicada por la institución financiera o bancaria emisora en concepto de interés compensatorio o financiero.

Independientemente de lo dispuesto por las leyes de fondo, los intereses punitorios no serán capitalizables.

(Nota Infoleg: Primer párrafo observado por art. 6° del Decreto N° 15/99 B.O. 14/1/99, pero confirmado por Mensaje del Senado de fecha 1/9/99 B.O. 24/9/99).

Texto modificado:

ARTÍCULO 20.- Sustitúyese el artículo 18 de la Ley N° 25.065 por el siguiente:
“ARTÍCULO 18.- Interés punitorio. Independientemente de lo dispuesto por las leyes de fondo, los intereses punitorios no serán capitalizables.”

Comentario

El artículo favorece el endeudamiento, al eliminar todo tipo de límite al cobro de intereses punitorios, lo que se suma a la posibilidad de cobrar cargos automáticos por mora. De esta manera, los bancos podrán fijar tasas por punitorios a su propio criterio. Esto tiene un fuerte impacto, dado que en la práctica este punto de la ley se viene cumpliendo casi de forma total, estimándose un efecto inmediato en el costo del endeudamiento de los

consumidores, sumado a la falta de un parámetro general en la materia (que ahora queda librado a cada entidad).

Art. 22. Texto original:

ARTICULO 22. – Resumen mensual de operaciones. El emisor deberá confeccionar y enviar mensualmente un resumen detallado de las operaciones realizadas por el titular o sus autorizados.

Texto modificado:

ARTÍCULO 21.- Sustitúyese el artículo 22 de la Ley N° 25.065 por el siguiente:
"ARTÍCULO 22.- Resumen mensual de operaciones. El emisor deberá confeccionar y enviar mensualmente un resumen detallado, preferentemente en forma electrónica, de las operaciones realizadas por el titular o sus autorizados."

Comentario

La modificación propuesta busca priorizar la utilización de factura digital como regla y habilitar la posibilidad del cobro de un cargo extra por el envío de facturas en soporte papel, sin embargo no tiene consecuencias efectivas. Esto se desprende de que, si bien quiere alterar un aspecto que los proveedores buscaban modificar a su favor desde hace un tiempo (ejemplos de estos intentos se han dado en facturas y resúmenes de bancos, empresas de servicios públicos, internet, servicios de streaming, etc.), la forma en que queda redactado el artículo, no impacta sobre la legislación vigente de aplicación al caso. El artículo 4 de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor deja esta opción en manos del consumidor y exige la gratuidad del envío. Al mismo tiempo, el artículo 1110 del Código Civil y Comercial de la Nación, en los mismos términos que la referida Ley 24.240, aclara que la información debe ser siempre gratuita para el consumidor. De todos modos, este punto generará litigiosidad e interpretaciones

contradictorias, ya que las empresas forzarán, a través de distintas estrategias, a los consumidores a recibir las facturas o resúmenes en soporte digital, afectando en muchísimos casos el efectivo acceso a la información, dificultades para comprenderla o para usar la tecnología necesaria para obtenerla, en particular perjudicando a los sectores más vulnerables.

Art. 25. Texto original:

ARTICULO 25. – Tiempo de recepción. El resumen deberá ser recibido por el titular con una anticipación mínima de cinco (5) días anteriores al vencimiento de su obligación de pago, independientemente de lo pactado en el respectivo contrato de Tarjeta de Crédito.

En el supuesto de la no recepción del resumen, el titular dispondrá de un canal de comunicación telefónico proporcionado por el emisor durante las veinticuatro (24) horas del día que le permitirá obtener el saldo de la cuenta y el pago mínimo que podrá realizar.

La copia del resumen de cuenta se encontrará a disposición del titular en la sucursal emisora de la tarjeta.

Texto modificado:

ARTÍCULO 22.- Sustitúyese el artículo 25 de la Ley N° 25.065 por el siguiente:
“ARTÍCULO 25.- Tiempo de recepción. El resumen deberá ser recibido por el titular con una anticipación mínima de cinco (5) días anteriores al vencimiento de su obligación de pago, independientemente de lo pactado en el respectivo contrato de Tarjeta de Crédito.

En el supuesto de la no recepción del resumen, el titular dispondrá de un canal de comunicación telefónico proporcionado por el emisor durante las veinticuatro (24) horas del día que le permitirá obtener el saldo de la cuenta y el pago mínimo que podrá realizar.

Comentario

Siguiendo la línea del artículo 24, viene a intentar eliminar la posibilidad (y obligación del proveedor) de suministrar copia del resumen mensual. Nuevamente, tiene poco impacto, dado que en la práctica los bancos no

cumplían con esta obligación y porque igualmente siguen vigentes los artículos 4 de la Ley 24240 y 1100 del CCCN.

Art. 38. Texto original:

ARTICULO 38. – El contrato tipo entre el emisor y el proveedor deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación y contendrá como mínimo:

- a) Plazo de vigencia.
 - b) Topes máximos por operación de la tarjeta de que se trate.
 - c) Determinación del tipo y monto de las comisiones, intereses y cargos administrativos de cualquier tipo.
 - d) Obligaciones que surgen de la presente ley.
 - e) Plazo y requisitos para la presentación de las liquidaciones.
 - f) Tipo de comprobantes a presentar de las operaciones realizadas.
 - g) Obligación del proveedor de consulta previa sobre la vigencia de la tarjeta.
- Además deberán existir tantos ejemplares como partes contratantes haya y de un mismo tenor.

(Nota Infoleg: Frase del primer párrafo observada por art. 13 del Decreto N° 15/99 B.O. 14/1/99, pero confirmada por Mensaje del Senado de fecha 1/9/99 B.O. 24/9/99).

Texto modificado:

ARTÍCULO 23.- Sustitúyese el artículo 38 de la Ley N° 25.065 por el siguiente:
"ARTÍCULO 38.- El contrato tipo entre el emisor y el proveedor contendrá como mínimo:

- a) Plazo de vigencia.
 - b) Topes máximos por operación de la tarjeta de que se trate.
 - c) Determinación del tipo y monto de las comisiones, intereses y cargos administrativos de cualquier tipo.
 - d) Obligaciones que surgen de la presente ley.
 - e) Plazo y requisitos para la presentación de las liquidaciones.
 - f) Tipo de comprobantes a presentar de las operaciones realizadas.
 - g) Obligación del proveedor de consulta previa sobre la vigencia de la tarjeta.
- Además deberán existir tantos ejemplares como partes contratantes haya y de un mismo tenor."

Comentario

Elimina la referencia a la aprobación del contrato por la autoridad de aplicación, siguiendo la línea de las modificaciones anteriores.

Contratos y cláusulas abusivas

El Título X del DNU 70/2023 denominado "Justicia", comienza con la derogación de la [Ley N° 27.551](#) (art. 249) [ver Alquileres], y continúa con una serie de modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación (texto según [Ley N° 26.994](#)):

1. Obligaciones de dar sumas de dinero

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.

ARTÍCULO 250.- Sustitúyese el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:
“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.”

ARTICULO 766.- Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.

ARTÍCULO 251.- Sustitúyese el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:
“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.”

Comentario

Las modificaciones introducidas consagran la posibilidad que las partes pacten el cumplimiento de contratos que impliquen dar sumas de dinero, en dinero extranjero con el agregado de que el deudor únicamente podrá desobligarse entregando la moneda pactada.

La modificación no implica de por sí, la habilitación de pago de deudas en moneda con criptoactivos, como algunos analistas han sostenido. Pero tampoco puede descartarse que una futura reglamentación o normativa, les otorgue esta naturaleza y permita su integración a la nueva normativa.

2. Libertad de contratación

Texto original:

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, la moral y las buenas costumbres.

ARTÍCULO 252.- Sustitúyese el artículo 958 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:
“ARTÍCULO 958.- Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva.

Comentario

Elimina la moral y las buenas costumbres como pautas para analizar la legalidad del contenido contractual. Sin embargo, ambos son principios generales del derecho así reconocidos unánimemente por la jurisprudencia y las normas generales del CCN (arts. 1, 2, 10 y ccs.). Suma que la ley es supletoriamente aplicable y de manera restrictiva, amén de que se exige que sea “expresamente imperativa”. No tendría injerencia con respecto a la LDC (esta estipulación es general y la LDC es de orden público).

3. Facultades de los jueces

Texto original:

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.

ARTÍCULO 253.- Sustitúyese el artículo 960 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:
“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.”

Comentario

Elimina la modificación de oficio de las cláusulas contractuales por violación al orden público. No aplicable por las reglas que rigen el orden público y los valores jurídicos en general (art. 2 del CCCN), y reconocidas uniformemente por la jurisprudencia.

4. Control judicial de cláusulas abusivas

Texto original:

ARTICULO 989.- Control judicial de las 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.

ARTÍCULO 254.- Sustitúyese el artículo 989 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:
“ARTÍCULO 989.- Control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial.”

Comentario

Elimina el “principio de conservación del contrato” mediante la integración judicial de las cláusulas nulas o anulables. Totalmente inexplicable, ya que prioriza la finalización y nulidad total de los contratos, en lugar de la continuidad del mismo.

Contrato de alquiler

Dentro de las modificaciones al CCCN se realizan sustanciales cambios en el régimen del contrato de locación (o “alquiler”) y particularmente en lo que tiene que ver con el régimen de la locación de inmuebles destinados a vivienda. Lo tratamos separadamente teniendo en cuenta la trascendencia de la cuestión.

1. Garantía o fianza

ARTICULO 1196.- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a 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 de valor llave o equivalentes.

ARTÍCULO 255.- Sustitúyese el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente: “ARTÍCULO 1196.- Fianza, garantía y periodicidad del pago. Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación.

Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.

Comentario

Esta modificación alterará radicalmente el mercado inmobiliario, fomentando la proliferación de prácticas abusivas que históricamente se cuestionaron, lográndose su expresa prohibición en el texto del CCCN a partir del año 2015. Ahora se flexibiliza este aspecto determinante para el acceso al alquiler de un inmueble, ya que las condiciones relacionadas con sumas de dinero o cosas en garantía del cumplimiento del contrato, o las fianzas personales, exigidas por propietarios o intermediarios podrán resultar excesivas o abusivas - esto se ha verificado en la realidad aún con la prohibición vigente que ahora se elimina - y

directamente impedir el acceso a la vivienda en condiciones equitativas y asequibles.

2. Plazo mínimo

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.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa. (Texto según Ley 27.751).

ARTÍCULO 256.- Sustitúyese el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente: "ARTÍCULO 1198. Plazo de la locación de inmueble. El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.

En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años."

Comentario

El plazo en el contrato de alquiler de inmuebles es un elemento esencial cualquiera sea su destino, pero especialmente cuando se trata de alquileres destinados a vivienda. Este elemento le da seguridad jurídica, a ambas partes, respecto de la estabilidad del vínculo por el plazo mínimo establecido en la legislación. Este plazo había sido ampliado de 2 a 3 años con la reforma de la Ley 27.751 al CCCN, al igual que el plazo para el supuesto que las partes no lo hayan establecido expresamente. Ahora, ambos plazos se reducen nuevamente a 2 años.

3. Moneda de pago y actualización

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 arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

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 257.- Sustitúyese el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente: "ARTÍCULO 1199. Moneda de pago y actualización. Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928.

Comentario

En este artículo estaban establecidas las excepciones al plazo mínimo legal, que ahora son sustituidas por nuevas reglas destinadas a permitir que las partes pacten libremente si el valor locativo será cancelado en moneda de curso legal o moneda extranjera, prohibiendo expresamente que el inquilino pueda pagar

una moneda distinta a la convenida aún cuando su valor sea idénticamente representativo al de la moneda convenida. También prevé que las partes podrán pactar libremente la forma del ajuste de las mensualidades o canon locativo (que la norma proyectada denomina “alquileres”), y para ello exime al contrato de locación de la aplicación del artículo 10 de la Ley 23.928 de Convertibilidad del Austral que prohíbe desde 1991 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.

La modificación es claramente regresiva en perjuicio de los derechos de la parte locataria que, sin ninguna posibilidad de discusión, es la parte débil de este tipo de contratos, sobre todo cuando el mismo tiene destino de vivienda familiar. La declamada libertad para pactar estos elementos esenciales del contrato - moneda de pago y forma de ajuste -, como ocurre en general en cualquier “contrato de consumo”, será traducida por locadores e intermediarios en la conocida regla del “tómalo o déjalo”. Semejante involución desbalancea de manera notoria el vínculo y deja de lado el sentido social que posee el contrato de locación, una de las formas de materializar el derecho fundamental de acceso a la vivienda.

4. Mejoras, gastos y pérdida de luminosidad

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.

ARTÍCULO 258.- Derógase el artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.

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 el contrato, excepto que medie dolo del locador.

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.[Texto según Ley 27.751]

ARTÍCULO 259.- Deróganse los artículos 1204 y 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.

Comentario

En este punto el DNU directamente opta por borrar una serie de previsiones destinadas a evitar conflictos entre locador y locatario como consecuencia de los gastos realizados en el inmueble en carácter de “mejoras necesarias” (ej.: la rotura de un caño que afecta la habitabilidad del inmueble, o la seguridad o la salud de las personas). También se deroga la posibilidad del locatario de reclamar por “pérdida de luminosidad” del inmueble cuando la eventualidad de esa circunstancia haya sido ocultada dolosamente por el locador; y el derecho a compensar los gastos necesarios en los que incurriera, descontándolos del canon locativo. Como se ve, nuevamente se desbalancea el contrato recortando previsiones legales consagradas en beneficio de la parte más débil, y se habilitan nuevas situaciones litigiosas que habían sido superadas.

5. Resolución del contrato

ARTICULO 1219.- Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato:

- a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205;
- b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces;
- c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

ARTÍCULO 260.- Incorporase como inciso d) del artículo 1219 al Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias, el siguiente:

“d) por cualquier causa fijada en el contrato.”

Comentario

El supuesto agregado como una nueva posibilidad de resolución imputable al locatario es imprecisa y seguramente fuente de nuevos conflictos y abusos. Es sabido que los contratos de locación de inmuebles en la enorme mayoría son redactados por el locador o los intermediarios (inmobiliarias, agentes, martilleros), de modo que podrán incorporar cualquier motivo que consideren válido para dar de baja el contrato, incluso causales arbitrarias o ajenas a la relación entre las partes, cargándole las consecuencias al locatario

ARTICULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

- a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido;
- b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

ARTÍCULO 261.- Sustitúyese el artículo 1220 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente: "ARTÍCULO 1220.- Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple:

- a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario;
- b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios."

Comentario

Aquí también se incorpora una prerrogativa que favorece al locador puesto que en el caso de que la cosa locada pierda la aptitud para la finalidad prevista en el contrato (ej.: "vivienda de uso familiar"), podrá excusarse diciendo que ello ocurrió como consecuencia de la acción o inacción del locatario (ej: omitir dar aviso de una posible rotura). Además la referencia a causas "indirectamente" ocasionadas por el locatario, llevará a discusiones, o a previsiones contractuales, que buscarán extender las obligaciones del locatario mucho más allá que las propias de este tipo de vínculos o las que pueda resultar razonables.

ARTICULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;
- b) en los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

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 (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 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler. [Texto según Ley 27.751]

ARTÍCULO 262.- Sustitúyese el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente: "ARTÍCULO 1221. Resolución anticipada. El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato."

Comentario

Se elimina la reglamentación de la resolución contractual por el locatario que siempre tuvo tres condiciones: un tiempo mínimo de transcurso del contrato; el preaviso mediante notificación fehaciente; y el pago de una suma en concepto de indemnización por la conclusión anticipada del vínculo. Incluso la Ley 27.751

había incorporado la posibilidad de la resolución sin cargo para el locatario cuando preavisaba con al menos 3 meses de anticipación. Ahora el locatario podrá resolver en cualquier momento el contrato, siempre preavisando, pero pagando en concepto de indemnización el 10% del canon locativo futuro. El costo de la resolución se incrementará notoriamente si se realiza en un momento temprano desde su comienzo, sobre todo teniendo en cuenta que la indemnización máxima que debía pagar según los artículos derogados, en ningún caso podría exceder un mes y medio de canon locativo. Esto hará prácticamente imposible la resolución anticipada a partir del sexto mes de contrato, queda esta posibilidad económicamente al alcance del locatario recién en los últimos meses del plazo convenido.

6. Renovación

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. (Incorporado por Ley 27.751)

ARTÍCULO 263.- Derógase el artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.

Comentario

La derogación del art. 1121 bis del CCCN (incorporado por Ley 27.751) elimina la posibilidad de que sea el locatario quien inste a las negociaciones para la renovación del contrato cuando faltan 3 meses para la finalización del plazo. La importancia de este dispositivo radica en que, ante la reticencia o la negativa del locador, el inquilino podía resolver el contrato con causa y en forma anticipada

de modo de poder alquilar otro inmueble o resolver su situación habitacional de otra forma.