

Julio Florencio Vergara

Abogado, Profesor adjunto de Derecho Privado III – UdeMM
julio.vergara@docentes.udemm.edu.ar

Walter Vázquez Fiel

Abogado, Profesor titular de Derecho Privado III – UdeMM
vazquezfiel@udemm.edu.ar

El Decreto 70/2023 y las modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Resumen: *El Decreto N°70/2023 impuso un novedoso plan de desregulación económica a través de la derogación y la reforma de numerosas leyes. En el caso del Código Civil y Comercial de la Nación, introdujo modificaciones en las obligaciones asumidas en moneda extranjera, al determinar que el deudor sólo se libera entregando la misma moneda pactada; en la parte general de contratos, al disponer que las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes, salvo que la norma sea expresamente imperativa; en el régimen de locación inmobiliaria, al derogar la ley de alquileres y permitir acordar plazos inferiores al mínimo legal, pactar el pago en moneda extranjera y adoptar cualquier índice de ajuste. En este trabajo se hará una descripción detallada de dichas modificaciones.*

1. Introducción

El 29 de diciembre de 2023 entró en vigencia el Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 titulado “Bases para la reconstrucción de la Economía Argentina”, en el que mediante la derogación y la reforma de numerosas

leyes, el Poder Ejecutivo instrumentó un plan de desregulación económica de amplísimo alcance, con la finalidad de impulsar el crecimiento económico a través del estímulo de la competitividad, la privatización de empresas públicas, la modernización de las relaciones

laborales, la promoción de la libertad contractual y la simplificación de los procedimientos administrativos.

2. Fundamentación de la reforma

La vasta reforma contenida en los 366 artículos del Decreto, está precedida por un extenso considerando que declara la urgente necesidad de su implementación, con el fin de corregir la crisis terminal que enfrenta la economía argentina y conjurar el grave riesgo de un deterioro aún mayor y más grave de la situación social y económica.

Señala en tal sentido que se debe reconstruir la economía a través de la inmediata eliminación de barreras y restricciones estatales que impiden su normal desarrollo, promoviendo al mismo tiempo una mayor inserción en el comercio mundial. Con esa finalidad, el Decreto deroga una importante cantidad de leyes e introduce modificaciones en numerosas leyes y códigos.

En el caso específico del Código Civil y Comercial de la Nación, sostiene que las relaciones civiles necesitan ser liberadas de regulaciones paternalistas excesivas y recuerda que el artículo 1197 del Código Civil redactado por Vélez Sarsfield, vigente hasta el 2015, establecía que “Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma” y que este precepto, profundamente liberal, fue a lo largo de los años socavado por sucesivas teorías regulatorias que descreyeron de la capacidad de los individuos para determinar su propio destino, y creyeron que el Estado estaba en mejores condiciones que las personas para saber lo que necesitaban. En concordancia con ello –señala– se incluyeron en el Código

Civil y Comercial normas imperativas que impiden a las partes decidir sobre la forma, contenido y ejecución de los contratos, llegando algunas veces a imponer requisitos desmesurados para la validez de esos acuerdos.

Afirma que, en ese marco, es menester modificar las regulaciones del Código Civil y Comercial que obstruyen el ejercicio de las libertades individuales en el ámbito contractual y que es un hecho público y notorio los inconvenientes y penurias que el exceso de regulación normativa ha aparejado en los contratos de locación de viviendas, con graves consecuencias tanto para locadores como para locatarios, con la virtual destrucción del mercado inmobiliario, por lo que deviene imprescindible la derogación de la nefasta Ley de Alquileres N° 27.551.

Expresa asimismo que es preciso respetar la voluntad de los ciudadanos de pactar las formas de cancelación de sus obligaciones de dar sumas de dinero, sin distinción del curso legal o no de la moneda que se determine, sin que pueda el deudor o el juez que eventualmente intervenga, obligar al acreedor a aceptar el pago en una moneda diferente, salvo pacto en contrario.

3. Modificaciones al Código Civil y Comercial

El Decreto, en sus artículos 249 a 263, introdujo las siguientes reformas en el Código Civil y Comercial de la Nación:

- **Obligaciones en moneda extranjera:** Se establece que el deudor sólo se libera entregando la misma cantidad de moneda

pactada, aunque no sea de curso legal.

- **Contratos en general:** Se determina que las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y se suprime la obligación del juez de integrar el contrato cuando declara su nulidad parcial.
- **Contratos de locación de viviendas:** Se introdujeron importantes modificaciones, entre ellas se destacan:
 - Se deroga la Ley 27.551 (Ley de alquileres).
 - Se admite acordar plazos inferiores al mínimo legal.
 - Se permite el pago en moneda extranjera.
 - Se autoriza adoptar cualquier índice de ajuste del valor del alquiler.

A continuación, se analizarán detalladamente las referidas modificaciones.

3.1. Obligaciones en moneda extranjera

El Decreto, en sus artículos 250 y 251, modificó los artículos 765 y 766 del Código Civil y Comercial, que quedaron redactados de la siguiente manera:

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 sólo 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.

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.*

El artículo 765 establecía que las obligaciones pactadas en moneda que no fueran de curso legal debían considerarse como de dar cantidades de cosas y se facultaba al deudor a liberarse de la obligación entregando el valor equivalente en moneda de curso legal, en tanto que al artículo 766, decía únicamente que el deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.

La facultad que se le brindaba al deudor de pesificar las deudas contraídas en moneda extranjera, presentaba un problema de coherencia respecto de otras normas contenidas en el mismo cuerpo legal, como la que obliga a restituir moneda de la misma especie (contrato de depósito bancario, art. 1390) o la que indica devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie (contrato de mutuo, art. 1525). Además, la posibilidad de liberarse de la obligación entregando pesos en lugar de moneda extranjera, generaba incertidumbre en torno al tipo de cambio a aplicar para efectuar la conversión y dio lugar a controversias judiciales en cuanto a la obligatoriedad de la norma.

La jurisprudencia mayoritaria había resuelto la cuestión interpretando que el artículo 765, tal como estaba redactado, no era una norma de orden público irrenunciable para el deudor, sino

supletoria de la voluntad de las partes, por lo que éstas podían acordar una solución diferente a lo establecido en la misma (1).

Corresponde señalar que la redacción de los artículos 765 y 766 que aparecía en el Código Civil y Comercial del 2015, fue consecuencia de una modificación que el Poder Ejecutivo introdujo al texto original de Anteproyecto de Código Civil y Comercial del año 2012. En efecto, la versión original del artículo 765 preparada por la Comisión Redactora del Anteproyecto establecía que aun cuando se hubiere estipulado dar moneda que no sea de curso legal la obligación debe considerarse de dar sumas de dinero, y el artículo 766 indicaba que el deudor debe entregar la misma cantidad de moneda correspondiente a la especie designada, tanto si tiene curso legal en la República Argentina como si no lo tiene.

Con las modificaciones que introduce el decreto se recupera la noción de la obligación de dar dinero que había establecido la Comisión Redactora, en armonía con el requisito de identidad del objeto del pago explicitado en los Fundamentos, conforme al cual el acreedor no está obligado a recibir y el deudor no tiene derecho a cumplir una prestación distinta a la debida, cualquiera sea su valor (2).

En cuanto a la operatividad de estas modificaciones en los contratos en curso de ejecución, la reforma introducida en el artículo 958 (y que abordaremos en el punto siguiente) establece que, salvo que la norma sea expresamente imperativa, las normas legales son siempre de aplicación supletoria; por lo tanto, corresponde calificar a los nuevos artículos 765 y 766 como normas supletorias. En razón de lo cual, les

resulta aplicable el artículo 7 del Código Civil y Comercial, que en su tercer párrafo dice que 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.**

3.2. Contratos en general

Con el declarado objetivo de fortalecer el ejercicio de las libertades individuales en el ámbito contractual, el Decreto introdujo modificaciones en la parte general de contratos en los artículos 958, 960 y 989.

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.

La redacción original de esta norma se limitaba al primer párrafo, con la diferencia que en la parte final mencionaba a la moral y las buenas costumbres como límites de la libertad contractual. Al haberse suprimida esa mención, los únicos límites a la libertad de contratación son ahora la ley y el orden público.

La reforma agregó el segundo párrafo que, en línea con el propósito explicitado en los fundamentos de brindar mayor supremacía a la voluntad de los contratantes, incorpora la regla de que las normas legales siempre son de aplicación supletoria, sin necesidad que esa supletoriedad deba estar expresada en el tipo contractual respectivo. La excepción a esa regla sólo ha de admitirse cuando la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva.

De esta manera, se impone la presunción que todas las normas contractuales son supletorias, y solo serán imperativas las que expresamente así lo establezcan, pues la interpretación restrictiva que impone la parte final del artículo no autoriza a que se le atribuya carácter imperativo a aquellas cuya redacción no sea categórica al respecto. Por ejemplo, deben considerarse como reglas supletorias la del artículo 1335 que restringe el objeto del contrato de consignación a las cosas muebles (3), o la del artículo 1539 inc. a), que impone la restitución anticipada del comodato si el comodante necesita la cosa en razón de una circunstancia imprevista o urgente. Asimismo, un ejemplo de norma imperativa es la que en el artículo 1512 expresamente imposibilita al franquiciante tener participación accionaria de control directo o indirecto del franquiciado y establece que el plazo no puede ser menor de dos años.

Ahora bien, entre el nuevo artículo 958 y el artículo 962 –que no sufrió

modificaciones– se advierte cierto desacople, pues aunque ambos preceptos reconocen, como regla general, el carácter supletorio de las normas legales relativas a los contratos, el artículo 962 admite que su carácter indisponible –es decir, imperativo– pueda resultar “de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto”. Esta posible derivación del contexto que el artículo 962 admite como fundamento para calificar una norma como indisponible, no guarda congruencia con la categórica redacción de la parte final del nuevo artículo 958, que dice: “La excepción a esa regla sólo ha de admitirse cuando la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva”.

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.

Al texto original del artículo 960 la reforma le suprimió la parte final, que decía: “o de oficio cuando se afecta de modo manifiesto, el orden público”. Con esta supresión, la modificación judicial del contrato ya no puede ser de oficio ni siquiera por vía de excepción.

Esta modificación está claramente alineada con la finalidad, expresada en los considerandos del decreto, de jerarquizar el principio de la autonomía de la voluntad mediante la supresión de

limitaciones de fuente jurisdiccional en la libertad de los contratantes.

ARTÍCULO 989.- Control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales no obsta a su control judicial.

La parte final del artículo 989 establecía que “cuando el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad”.

El Decreto 70/2023 modificó el artículo y suprimió la obligación judicial de integrar el contrato en caso de que la declaración nulidad parcial no permita su subsistencia si se ve afectada su finalidad. Con esta eliminación, se deja librada a la voluntad de las partes pactar una reformulación del contrato en aquellos supuestos que la declaración de nulidad no permita subsistencia.

Viene al caso señalar que, a pesar de esta supresión, el deber judicial de integrar el contrato en caso de nulidad permanece vigente en el artículo 389, que al referirse a la nulidad parcial del acto jurídico (como el contrato) dice que en caso de ser necesario, el juez debe integrar el acto de acuerdo a su naturaleza y los intereses que razonablemente puedan ser considerados perseguidos por las partes.

3.3. Contratos de locación de vivienda

La mayor cantidad de modificaciones que el Decreto dispuso ha sido en el

régimen legal del alquiler con destino habitacional. Históricamente, su regulación ha sido objeto de numerosos cambios, casi todas ellos derivados de las tensiones axiológicas –e ideológicas– que pugnan por incorporar normas de orden público para proteger al más débil de la relación y las que propenden a una regulación más flexible.

Así, durante el siglo pasado se dictaron leyes de emergencia que congelaron el precio y prorrogaron el plazo de los alquileres; más recientemente, el Decreto 320/20, en el marco de la emergencia sanitaria derivada del Covid-19, dispuso diversas medidas suspensivas y, también en el 2020, la Ley 27.551, conocida como Ley de alquileres, modificó los artículos 1196, 1198, 1199, 1201, 1203, 1209, 1221 y 1222, agregó el 1204 bis y el 1221 bis y estableció disposiciones complementarias que, con el “objetivo principal mejorar la situación habitacional de todas las personas”, fijaban un plazo mínimo de tres años e imponían límites en el pago de los alquileres, las garantías y la consignación del canon locativo. La ley de alquileres también había establecido, como mecanismo obligatorio de ajuste anual, el índice de Contratos de Locación (ICL) y la inscripción obligatoria del contrato.

El Decreto 70/2023 derogó la Ley de alquileres 27.551, modificó los artículos 1196, 1198, 1199, 1219, 1220, 1221 y derogó los artículos 1202, 1204, 1204 bis y 1221 bis. Como resultado de ello, el

régimen locativo fue objeto de una importante desregulación, a saber:

- **Posibilidad de establecer el pago en moneda extranjera** sin que el locatario pueda exigir que se le acepte el pago de una moneda diferente (art. 1199);
- **Validez de cualquier índice de actualización** pactado en la misma moneda que se acordó el pago de alquiler, previendo la utilización de uno similar en caso de que el índice acordado dejara de publicarse durante la vigencia del contrato (art. 1199);
- **Libre determinación del plazo de las locaciones.** Cualquiera fuera destino, será el que las partes acuerden. Solo en caso que no se haya establecido plazo, se aplicará el plazo mínimo legal, fijado en dos años para locaciones con destino de vivienda permanente, tres años para los demás destinos y, en los casos de locación temporal, el que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado (art. 1198);
- **Libre determinación de las cantidades y moneda entregada en concepto de fianza y depósito** en garantía, así como la forma en que se devolverán al finalizar la locación (art. 1198);
- **Libre determinación de la periodicidad del pago**, que no podrá ser inferior al mensual (art. 1198).
- **Derogación del art. 1202**, que obligaba al locador a pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario aunque no se hubiera convenido. Cabe aclarar que se mantiene la obligación del locador de conservar la cosa apta para el uso convenido (art. 1201)
- **Derogación del art. 1204**, que impedía al locatario pedir reducción del precio o resolver el contrato por pérdida de luminosidad del inmueble.
- **Derogación del art. 1204 bis**, que facultaba al locatario a compensar gastos y acreencias a cargo del locador con los cánones locativos.
- **Se amplían las causas de resolución imputable al locatario** previstas en el art. 1219, al incorporar el inciso d) que dice “por cualquier causa fijada en el contrato”.
- En las causales de **resolución imputables al locador** del art. 1220, el inciso a), que prevé la **obligación de conservar la cosa apta para su destino**, se modifica para establecer que esta causal de resolución **no será operativa cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario.**
- **Se autoriza al locatario a resolver la contratación en cualquier momento, abonando el 10% del canon** locativo futuro, calculado desde la fecha de rescisión hasta la fecha de finalización pactada (art.1221).

- **Se deroga el art. 1221 bis, que facultaba del locatario de una vivienda a resolver el contrato dentro de los últimos tres meses** sin pagar indemnización en caso de que, estando debidamente notificado el locador, no se acordara una renovación del contrato.

Referencias

- (1) Cámara Nac. de Apelaciones en lo Civil, Sala F, Fecha: 25/8/2015. Autos: “Fau, Marta René c/ Abecián, Carlos Alberto y otros s/ Consignación” (Expte. nº 79776/2012) y “Libson, Teodoro y Otros c/ Fau, Marta René s/ Ejecución hipotecaria” (Expediente N° 76.280/2012).
- (2) Fundamentos del anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación. Libro III Derechos personales, Título I Obligaciones en general, II El pago.
- (3) Vázquez Fiel, Walter, “Contratos – Parte Especial”, Ed. UdeMM, Buenos Aires, 2020, p.206.