

Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023

Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina

Título X – Justicia

- Deroga la [Ley N° 27.551 - Ley de Alquileres](#)

Capítulo I - [Código Civil y Comercial de la Nación \(Ley N° 26.994\)](#)

- **Se sustituye el Art 765 del Código Civil y Comercial** estableciendo el concepto de la obligación 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 se libera si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada. (Art. 250)
- **Se sustituye el Art. 766 del Código Civil y Comercial** estableciendo la obligación del deudor de entregar la cantidad correspondiente de la moneda tiene curso legal como si no lo tuviera (Art. 251)
- **Se sustituye el Art. 958 del Código Civil y Comercial** estableciendo la libertad de contratación, las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido (Art. 252)
- **Se sustituye el Art. 960 del Código Civil y Comercial** estableciendo las facultades de los jueces para modificar las estipulaciones de los contratos excepto que sea pedido por una de las partes cuando lo autorice la ley. (Art. 253)
- **Se sustituye el Art. 989 del Código Civil y Comercial** estableciendo el control judicial de las cláusulas abusivas. La aprobación administrativa de las cláusulas generales. (Art. 254)
- **Se sustituye el Art. 1196 del Código Civil y Comercial** estableciendo 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 pactan libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual. (Art. 255)

- **Se sustituye el Art. 1198 del Código Civil y Comercial** estableciendo el plazo de locación de inmueble con cualquier destino será el que las partes hayan establecido. En caso de que no se haya establecido: 1. locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asienta el inmueble locado 2. en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, serán de dos años 3. para los restantes destinos será de tres años. (Art. 256)
- **Se sustituye el Art. 1199 del Código Civil y Comercial** estableciendo la moneda de pago y actualización, los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera. 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, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejará de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará otro índice oficial de características similares que se publique. (Art. 257)
- **Se derogan los Arts. 1202, 1204, 1204 bis, 1221 del Código Civil y Comercial** (Art. 258 - 259 - 263)
- **Se sustituye el Art. 1220 del Código Civil y Comercial** estableciendo la 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 vicio redhibitorios. (Art. 261) La resolución anticipada, el locatario podrá resolver la contratación en cualquier momento abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculando desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato. (Art. 262)