

## Fundamentos ideológicos del DNU N° 70/2023. Implicancias en el contrato de locación

El autor reflexiona sobre los fundamentos ideológicos que le otorgan razonabilidad a cada una de las normas que integran el DNU N° 70/2023, dictado en diciembre pasado por el Presidente de la Nación Argentina, el economista Javier Milei. Luego, se analizan las implicancias que tienen las modificaciones efectuadas en las locaciones urbanas.



POR NICOLÁS PARMA

Abogado. Diplomado en Análisis Económico del Derecho y Diplomado en Comunicación de la Defensa Nacional. Presidente de la Comisión de Derecho Procesal del Colegio de Abogados.

### 1. Introducción

**A**tento a la naturaleza de la normativa involucrada, siendo el mismo un acto de exclusiva competencia del Poder Ejecutivo, es que se busca internalizarse en la postura ideológica imperante en la primera magistratura de la república, sin pretender con ello elogiar y/o criticar la norma dictada, sino simplemente comprender y entender el motivo de la misma.

En esta oportunidad, el Presidente es economista y de allí que el marco teórico y práctico que lo condiciona tiene que ver con su especialidad. Dentro de las escuelas económicas existentes el Presidente se ha autocalificado como “austríaco”.

La gran división de las escuelas económicas es entre las escuelas clásicas y las escuelas neoclásicas de economía. Dentro de la corriente clásica se encuentra la escuela de economía liberal (Adam Smith -1723/1790- y David Ricardo -1772/1823-) y la escuela Marxista (creada por Karl Marx -1818/1883-). Ambas orientaciones coinciden en lo que se denomina la teoría objetiva del valor, es decir que las cosas valen por lo que cuestan, lo cual pone en valor al trabajo. El margen de ganancia es lo que motiva la diferencia entre los liberales y marxistas, aduciendo los primeros que dicho margen debe ser del capital (empresario), mientras que los segundos entienden que deben ir al trabajador (plusvalía).

A fines del siglo XIX, y en contraposición a las escuelas clásicas de economía, surgen las escuelas neoclásicas. Sus vertientes más destacadas fueron la inglesa, de William Stanley (1835/1882) y Alfred Marshall (1842/1924), la francesa donde se destaca Leon Walras (1834/1910) que desarrolló la teoría del equilibrio general y el concepto de utilidad marginal, y la austriaca asociada con Carl Menger (1840/1921), doctor en derecho, pero más conocido

por economista, que en 1871 escribió su trabajo revolucionario: *Principio de economía política*, Friedrich August Hayek (1899/1992), Ludwig Heinrich Edler von Mises (1881/1973), que visitó la Argentina en junio de 1959, son otros exponentes de la escuela austríaca, que el Presidente ha citado reiteradamente en sus discursos. Por último, resulta loable destacar, que la escuela neoliberal de economía surge de la escuela austríaca, y no dentro de la escuela clásica liberal.

Dichas escuelas pregonan la teoría subjetiva del valor, es decir que las cosas valen por lo que las personas están dispuestas a pagar por ellas, en virtud de su utilidad, lo que en cierta medida quita al trabajo como ordenador del valor de las cosas e incorpora la especulación.

Por otro lado, y en relación a su concepción política y social el Presidente Javier Milei ha manifestado públicamente en infinidades de entrevistas ser “anarcocapitalista”. Dicha noción busca la abolición del Estado (como uso de la fuerza monopólica) pero defiende a ultranza la propiedad privada.

Actualmente su mentor y maestro es Jesús Huerta de Soto Ballester, un economista, abogado y escritor español, representante de la escuela austríaca y catedrático de Economía Política en la Universidad Rey Juan Carlos de España<sup>1</sup>.

En definitiva, las ideas anarquistas y libertarias, sostenidas por la escuela austríaca de economía, constituyen la concepción anarcocapitalista de nuestro Presidente.

## 2. Fundamentos del DNU N° 70/2023

Por ello, el pensamiento profundo de nuestro Presidente se encuentra en los considerandos del DNU N° 70/2023. Comprenderlos otorga razonabilidad a cada una de las normas allí incorporadas.

Y así advertimos en algunos párrafos del mismo que cuestiona toda regulación por parte del Estado y dice:

---

1 Junto al anarcocapitalista, dentro de las corrientes anarquistas y libertarias que conviven están: A) El Anarco individualismo, sustentado en Darwin y Hobbes. B) El anarcocolectivismo, que para Bakunin (Ruso, principio del siglo XIX), la primera ley moral era la de la solidaridad humana, mientras que a la libertad la relegaba a un segundo lugar. C) El anarquismo humanista de Mella (español, mediados del S. XIX), quien dijo: “El libertario quiere la libertad total, la igualdad total, la justicia total”. De esta forma se expresa el radicalismo anarquista, que repudia cualquier posibilismo, que se niega a aceptar cualquier transacción o componenda para ir acercándose gradualmente a su objetivo. Con el fin de acabar con el Estado no se ha de crear otro Estado, ni para acabar con el Derecho se ha de legislar otro Derecho. ¡El Derecho y el Estado han de abolirse de forma inmediata, directa y revolucionaria! En fin, quienes se dedicaban al Derecho estaban siempre del lado de los opresores, nunca del de los oprimidos: “Un vasto conjunto de tribunales, jueces, verdugos, polizontes y carceleros es necesario para mantener los privilegios”. En cuanto a la ciencia jurídica, Proudhon la llamó “hipócrita” y, conforme con un uso del término ideología que luego se extendió, dijo que era una “falsa sabiduría” Se trataba de una ciencia que no explicaba la realidad sino la ley, esto es, que no se dedicaba a la que debía ser función de la ciencia, a “esclarecer la vida”, sino a gobernarla (Benjamín Rivaya, Anarquismo y Derecho pág. 81).

“... Que esas causas (hace referencia a las regulaciones) se encuentran en una estructura económica que se basa en la cooptación de rentas de la población a través de un esquema corporativo, que se apoya en muchos casos en regulaciones arbitrarias que no tienen como fin el bien común y que entorpecen el normal desenvolvimiento de la economía e impiden el libre desarrollo de las capacidades económicas de nuestro país. Que esa intrincada red de regulaciones, lejos de proteger a los sectores más débiles de la población, los hace dependientes de sectores notablemente improductivos y parasitarios”.

Luego reivindica el Código de Vélez y cuestiona el nuevo CCCN, y así dice en sus acápites más relevantes:

*Que las relaciones civiles también necesitan ser liberadas de regulaciones paternalistas excesivas ...*

*Que es preciso recordar que el artículo 1197 del Código Civil redactado por Dalmacio VÉLEZ SARSFIELD, que estuvo vigente desde 1869 hasta 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”. 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 que el Estado estaba en mejores condiciones que las personas para saber lo que necesitaban<sup>2</sup>.*

*Que, en concordancia con ello se unificó el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, incluyendo normas imperativas llegando algunas veces a imponer requisitos desmesurados para la validez de esos acuerdos.*

*Que el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN obstruyen el ejercicio de las libertades individuales en el ámbito contractual.*

*Que los inconvenientes y penurias que el exceso de regulación normativa han aparejado en las convenciones privadas, especialmente en los contratos de locación de viviendas, es un hecho público y notorio, con graves consecuencias tanto para locadores como para locatarios y la virtual destrucción del mercado inmobiliario.*

Los párrafos destacados de los considerandos del decreto, denotan la ideología del Presidente. Y su férrea convicción en combatir la intromisión del estado y difunde la libertad en todo

---

<sup>2</sup> Una prueba de ello es que el Código Civil de Vélez Sarsfield, que el Presidente califica como liberal, contenía 4051 artículos, y enunciaba la palabra Juez 251 veces. Paradójicamente el CCCN, que no es liberal para la concepción del Presidente, tiene 2671 artículos y enuncia la palabra Juez 332 veces. Ello acreditaría que hay una intervención del estado a través del juez, en las relaciones y libertades individuales.

sentido (individual, economía, etc ), porque supone que los individuos somos naturalmente libres, y que nadie los obliga a contratar de una manera u otra. Es decir, claramente pone la autonomía de la voluntad como un principio supremo, que no es susceptible de regulación. Dicha concepción no la realiza porque su finalidad es favorecer a la parte dominante de una relación jurídica, que pueden surgir por ejemplo en los contratos de adhesión, o los vínculos entre prestadores de servicios con usuarios y/o consumidores, sino que fomenta y defiende la autonomía de la voluntad porque entiende que hay un orden espontáneo que ordena las cosas, y que cada individuo debe hacerse responsable de sus actos, ya sea no contratando un servicio que luego no va a poder pagar, y no firmando un contrato que contiene condiciones desventajosas<sup>3</sup>.

Todas las modificaciones efectuadas con el DNU (apertura del mercado en: materias primas, industria automotriz y laboratorios; desregulación de las importaciones; liberación de las cuotas de las prepagas; libertad de contratación en monedas extranjeras, quita de tope a los intereses bancarios y ley de alquileres, entre otras) responden a ese marco conceptual.

### 3. Modificaciones a las locaciones

Ingresando ya en lo referido a las locaciones, debemos aclarar que la antigua ley 23.091 de locaciones urbanas, que fuera derogada para unificar la materia locativa en el Código Civil y Comercial, realizaba una declaración genérica acerca del carácter de orden público de sus normas, sin distinguir el destino locativo que se trate<sup>4</sup>.

El CCCN al derogar la ley 23.091, no declaró expresamente en ningún artículo del Código un principio que indique que en materia de locaciones las normas son de orden público. Así salvo excepciones que se deducen, como el plazo mínimo de la locación, que no podía ser modificada por las partes, otras cuestiones resultan ser discutibles, y ello tampoco fue subsanado por las leyes 27.551 del año 2020 y la ley 27.737 del año 2023.

Ahora bien, este decreto no debe considerarse como la eliminación de toda disposición que favorezca o proteja al locatario, en un tono prohibitivo. Dicha interpretación no se condice con el espíritu del decreto. Así, cada una de las normas protectorias que se han derogado y que a continuación abordaremos, no hay que entenderlas como una prohibición de protección hacia el locatario, sino que, justamente como lo fomenta el decreto, el inquilino tiene que hacer valer su voluntad y poder negociar las condiciones contractuales. Es decir, hay un cambio de paradigma, lo que se busca es precisamente fomentar la participación y negociación del locatario en las cláusulas del contrato y no garantizar el abuso de posición dominante del locador. En esto no debemos ser ingenuos y la realidad marcará si estas modificaciones

---

<sup>3</sup> <https://presenterse.com/javier-milei-creo-en-los-individuos-en-el-orden-espontaneo-y-el-autogobierno>.

<sup>4</sup> Su artículo 29 declaraba: Las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

efectivamente cumplen con lo primero o si, por el contrario, generan un abuso a favor de la posición dominante del locador en el contrato.

Ello se refleja con algunas disposiciones del DNU N° 70/2023 que pueden favorecer al locatario como que el inquilino podrá pactar el pago bimestral, trimestral o de más meses del alquiler. También puede fijarse una causa de resolución contractual a su favor. Se le permite al locatario poder rescindir el contrato en cualquier momento, sin tener que cumplir con un mínimo de permanencia en el inmueble y también se quita la disposición expresa de que la notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tendrá por válida, aún si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Ya analizando expresamente la normativa que se ha reformado destacamos los siguientes artículos modificados y/o eliminados:

1) Artículo 75: Se eliminó la obligación de establecer un domicilio electrónico para comunicación fehaciente. Salvo que las partes así lo acuerden expresamente en el contrato locativo.

2) Artículo 1196: 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, (pueden actualizarse o no, dependiendo de cómo lo acuerden las partes, y en cualquier moneda).

Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual (pero si puede ser superior).

3) Artículo 1198: El plazo de la locación queda al libre acuerdo de partes, puede ser por (meses, o años). El mínimo legal que se fija es supletorio, sólo para el caso en que las partes no hubiesen fijado un plazo. “En caso de que no se haya establecido plazo, en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y para los restantes destinos será de tres (3) años”.

4) Artículo 1199: 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. (Sí se pacta en dólares u otra moneda, debe cumplirse en dólares o en esa moneda pactada).

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 es una obligación, sino que pueden acordarlos, y cualquier índice es válido, y la actualización puede ser mensual, por más meses o anual).

5) Artículo 1201: se elimina (pero no se impide) la capacidad del inquilino de realizar arreglos en la vivienda y luego descontarlos del alquiler cuando el propietario no responda ante los reclamos que se le hagan, salvo que se pacte expresamente en el contrato.

6) Artículo 1203: se elimina la presunción a favor que tenía el inquilino de rescindir con causa el contrato o reducir el pago del alquiler ante la frustración del uso y goce de la vivienda: Ello no impide que las partes acuerden expresamente en el contrato que ante la frustración del uso o goce el inquilino pueda abonar un porcentaje menor de alquiler.

7) Artículo 1204 bis: se elimina este artículo que permitía compensar mediante el descuento en el pago del alquiler, los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador, pero que realizase el locatario. Sin embargo, esa eliminación ni impide que ello se acuerde en el contrato.

8) Artículo 1209: Se le puede imponer al inquilino la obligación de pagar expensas extraordinarias.

9) Artículo 1219: 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.
- d) por cualquier causa fijada en el contrato. (Este inciso es agregado por el DNU 70/2023).

10) Artículo 1220: 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.

Esta enunciación no es taxativa, de allí que nada impide que pueda pactarse en el contrato otra causa de resolución.

11) Artículo 1221: 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.

Es decir, se eliminó la posibilidad de rescindir el contrato por el inquilino notificando con 3 meses de anticipación para no pagar multa, salvo pacto en contrario.

12) Artículo 1221 bis: fue eliminado y con ello la posibilidad de iniciar la negociación 3 meses antes de finalizar el contrato, que ante la negativa o silencio del propietario habilitaba al inquilino a rescindir sin pagar multa. Sin embargo, las partes podrá fijarlo ello libremente en el contrato.

13) Por último quedan sin efecto los artículos 16 y 15 de la ley 27.551 que obligaba el registro ante AFIP de los contratos y que otorgaba la posibilidad del pago por consignación judicial o pago con cheque cancelatorio del canon por parte del locatario cuando el locador se negaba a recibir el pago.

#### 4. Conclusión

Para terminar, podemos coincidir en que una causa importante en la crisis en las locaciones y la falta de oferta de inmuebles fue la errónea técnica legislativa acaecida desde el año 2020 en adelante. De allí que el ejecutivo se puso como prioridad desregular dicho régimen. Y así este DNU invita a las partes a poder acordar y discutir particularmente en cada caso, cada una de sus cláusulas. Si la realidad demuestra que tanto locador y locatario pueden fijar en un plano de igualdad el contrato, la reforma es apropiada; si por el contrario, surgen modelos de contratos pre escritos con cláusulas abusivas o a favor del locador, quedará en poder de la justicia determinar en cada caso, si esas cláusulas son nulas, abusivas o no se ajustaron a la realidad, ya que hay normas del CCCN que no han sido derogadas y que le permitirían al juez impugnar algunas cláusulas, aun cuando el espíritu del DNU no lo admita; la otra vía de impugnación será la acción de inconstitucionalidad<sup>5</sup>.

En el aspecto social, y no tan jurídico, se verá si la plena libertad de los individuos y de las organizaciones, sin control alguno, puedan orientar y convalidar un orden espontáneo que se supone debería dar felicidad a la mayoría de la población, o si, por el contrario, el hombre será lobo del hombre.

---

<sup>5</sup> Una asociación civil que nuclea a inquilinos solicitó la inconstitucionalidad de todas las modificaciones relativas a las locaciones, y la misma fue rechazada en la causa n° 48192/2023, caratulada: "ASOCIACION CIVIL POR UN HOGAR EN ARGENTINA C/ EN-DNU 70/23 S/ AMPARO", del Juzgado nacional en lo civil n° 53. Hoy en día la causa esta apelada.