

Proyecto de Ley

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con
fuerza de LEY:

Renovación del contrato

ARTÍCULO 1°.- Agréguese como **Artículo 1.221 bis** del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles con destino habitacional, 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.

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto incorporar al Código Civil y Comercial de la Nación el artículo 1.221 bis, estableciendo un mecanismo obligatorio de convocatoria a la renegociación del contrato de locación habitacional durante los últimos tres meses de la relación locativa, con el fin de otorgar previsibilidad a los hogares inquilinos y estabilidad al mercado de alquileres.

A partir del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 publicado el 21/12/2023 en el Boletín Oficial de la República Argentina, se eliminaron los derechos sociales consagrados por la Ley 27.551 y sus modificaciones, que habían establecido certezas jurídicas en materia de alquileres habitacionales. La normativa citada, en nombre de la "libertad individual" y para reparar "graves consecuencias para locadores y locatarios y la virtual destrucción del mercado inmobiliario", lo que generó fue una liberalización de las condiciones contractuales en detrimento de los derechos de la parte más débil de la relación: los inquilinos y las inquilinas.

Uno de los momentos de mayor vulnerabilidad en la vida de un hogar inquilino es precisamente el vencimiento del contrato. En ausencia de una obligación de comunicación temprana, el locatario puede llegar a los últimos días de la relación locativa sin saber si podrá renovar, en qué condiciones y a qué precio, o si deberá buscar una nueva vivienda de manera urgente. Esta incertidumbre no es un dato menor: implica la posibilidad de tener que relocalizar un hogar —con todo lo que ello supone en términos económicos, logísticos y emocionales— en plazos que hacen imposible una búsqueda razonada y ordenada. La falta de previsibilidad en el vencimiento contractual es, en los hechos, una fuente adicional de vulnerabilidad para quienes alquilan.

El mecanismo que propone el presente proyecto es sencillo y equilibrado. Durante los últimos tres meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra a negociar la renovación, con un plazo de quince días corridos para llegar a un acuerdo. No se obliga al locador a renovar el contrato: conserva plena libertad para decidir no hacerlo, por la razón que estime conveniente. Lo que sí se le exige es que lo explicita, que no guarde silencio frente a una notificación fehaciente. Esta exigencia no genera ningún perjuicio al locador: simplemente le impone la carga mínima de comunicar su decisión con tiempo suficiente. En caso de que el locador no responda o rechace la negociación sin haber dado respuesta en tiempo y forma, el locatario queda habilitado a resolver el contrato anticipadamente sin abonar indemnización alguna, dado que la incertidumbre generada por esa conducta omisiva no puede recaer sobre quien alquila.

Desde la perspectiva del mercado, este mecanismo también produce efectos positivos. Un mercado de alquileres en el que las partes están obligadas a comunicarse y negociar en tiempo y forma es un mercado más transparente, con menor cantidad de conflictos al vencimiento y con una transición más ordenada entre contratos. La previsibilidad no beneficia solamente al inquilino: también le permite al propietario planificar con antelación la disponibilidad de su inmueble, ya sea para renovar la locación, ofrecer el inmueble en el mercado o destinarlo a otro uso. La comunicación oportuna reduce la fricción, los costos de vacancia y la litigiosidad derivada de situaciones de incertidumbre al final del contrato.

En definitiva, el presente proyecto introduce una obligación de transparencia y buena fe en uno de los momentos más críticos de la relación locativa. No restringe derechos del locador ni le impone cargas económicas. Pero sí reconoce que los hogares inquilinos necesitan certeza para organizar su vida, y que el derecho contractual no puede ser indiferente a esa necesidad.



"2026 – Año de la grandeza argentina"

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley.

JAVIER ANDRADE