

Proyecto de Ley

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

Plazo mínimo legal

Contrato de locación habitacional

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyase el **Artículo 1.198** del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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 1.198 bis.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

ARTÍCULO 2°.- Agréguese como **Artículo 1.198 bis** del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.198 bis: 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 arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera

los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines;

c) Guarda de cosas;

d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

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 3°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer el plazo mínimo legal de tres años para los contratos de locación de inmuebles, incorporando al mismo tiempo un artículo que sistematiza las excepciones a dicha regla general, con el fin de dotar al mercado de alquileres habitacionales de un marco normativo que garantice estabilidad, previsibilidad y planificación tanto para los hogares inquilinos como para los propietarios.

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. Entre las modificaciones más significativas de aquel decreto se contó la eliminación del plazo mínimo legal de tres años, dejando la duración de los contratos librada a la negociación entre partes en condiciones estructuralmente asimétricas.

El plazo mínimo legal no es una restricción arbitraria a la libertad contractual: es una herramienta de política habitacional que produce efectos concretos y mensurables sobre la calidad de vida de los hogares inquilinos y sobre el funcionamiento del mercado de alquileres en su conjunto. Un contrato de tres años le permite a una familia organizar su vida con horizonte: inscribir a sus hijos en una escuela cercana, consolidar vínculos laborales y comunitarios, planificar gastos e inversiones en el hogar, y evitar los costos recurrentes — económicos, logísticos y emocionales— que implica cada mudanza. La vivienda no es un bien de consumo ordinario: es la base material desde la cual se

despliegan todas las demás dimensiones de la vida cotidiana, y la inestabilidad habitacional tiene efectos que se extienden mucho más allá del contrato mismo.

Desde la perspectiva del mercado, el plazo mínimo también cumple una función estabilizadora. Contratos más largos reducen la rotación de inquilinos, disminuyen los períodos de vacancia entre contratos y generan relaciones locativas más predecibles para ambas partes. Un mercado con contratos cortos e inciertos es un mercado con mayor fricción, mayor litigiosidad y mayores costos de transacción. La desregulación del plazo mínimo no produjo más eficiencia: produjo mayor inestabilidad y mayor asimetría, en un contexto donde los propietarios tienen incentivos para privilegiar contratos cortos que les permitan ajustar precios con mayor frecuencia, en detrimento de la seguridad jurídica del inquilino.

El proyecto incorpora asimismo, en el artículo 1.198 bis, un listado taxativo de excepciones al plazo mínimo legal para aquellos contratos cuya naturaleza es genuinamente temporal o responde a finalidades específicas que no se corresponden con la locación habitacional permanente: sedes diplomáticas, alquileres turísticos, guarda de cosas, puestos en mercados o ferias, y contratos con finalidad determinada. Estas excepciones no hacen más que reconocer que la regla general del plazo mínimo está diseñada para proteger a quienes alquilan su vivienda habitual, y que no tiene sentido aplicarla a situaciones que por su propia naturaleza requieren plazos distintos. La incorporación de estas excepciones en un artículo bis contiguo al que establece la regla general responde además a un criterio de claridad y sistematicidad normativa: la regla y sus excepciones quedan ordenadas de manera inmediata y legible en el texto del Código.

Cabe señalar que el presente proyecto forma parte de un paquete legislativo que incluye la reforma al artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de resolución anticipada. El inciso b) de dicha reforma remite expresamente al artículo 1.198 bis incorporado por la presente iniciativa,

estableciendo para los contratos allí enumerados una indemnización fija equivalente a dos (2) meses de alquiler ante una resolución anticipada. Ambos proyectos deben leerse de manera coordinada como parte de una misma política de ordenamiento del mercado locativo habitacional.

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

JAVIER ANDRADE