

Proyecto de Ley

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

Resolución anticipada

ARTÍCULO 1º.- Sustitúyase el **Artículo 1.221** del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del artículo 1.198 bis, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

ARTÍCULO 2º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto reformar el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación con el fin de adecuar el régimen de resolución anticipada de los contratos de locación habitacional a la realidad concreta de los hogares inquilinos, eliminando toda penalización cuando el locatario notifica su decisión con una antelación suficiente que no irroga perjuicio alguno al locador.

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. En materia de resolución anticipada, esta desregulación restauró un esquema de penalización equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, cargando sobre el locatario un costo económico significativo con independencia del tiempo de preaviso otorgado al locador.

Sin embargo, resulta necesario revisar los criterios que justifican la imposición de penalidades por resolución anticipada. El fundamento tradicional de dicha penalización reside en el perjuicio que la salida anticipada del locatario ocasionaría al locador, quien vería interrumpido el flujo de ingresos esperado. Sin embargo, este razonamiento pierde sustento cuando el locatario otorga un preaviso de tres (3) meses o más: un plazo que, en condiciones normales de mercado, resulta más que suficiente para que el locador encuentre un nuevo inquilino y cubra el inmueble sin solución de continuidad. Ante la ausencia de

daño real, la penalización deja de tener justificación y se convierte en una carga injusta que desincentiva la transparencia y el comportamiento responsable del locatario.

Pero más importante aún es considerar la naturaleza misma de los contratos de locación habitacional. A diferencia de los contratos comerciales o de inversión, los contratos de alquiler de vivienda tienen como objeto el hogar de personas y familias: el espacio donde se desarrolla la vida cotidiana, se crían los hijos, se cuidan los mayores. Las trayectorias vitales de los hogares inquilinos están sujetas a cambios que no pueden anticiparse al momento de la firma del contrato ni ser objeto de planificación contractual: la pérdida o cambio de empleo, la necesidad de trasladarse por razones laborales o familiares, el acceso a una vivienda propia, la reconfiguración de un núcleo familiar por separación, nacimiento o duelo, o la necesidad de atender situaciones de salud o vulnerabilidad. Penalizar estas situaciones no es proteger un interés legítimo del locador —quien, con preaviso suficiente, no sufre perjuicio económico real—, sino imponer una carga sobre las circunstancias de vida de quienes ya se encuentran en la posición más vulnerable de la relación contractual.

La propuesta que aquí se presenta establece un equilibrio razonable: mantiene la obligación de preaviso de un (1) mes y las penalidades vigentes cuando la rescisión es abrupta o intempestiva, pero exime de toda indemnización a quien —habiendo cumplido seis (6) meses de contrato— notifica su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más. Asimismo, para los contratos comprendidos en las excepciones al plazo mínimo legal previstas en el artículo 1.198 bis del Código Civil y Comercial de la Nación —contratos diplomáticos, turísticos, de guarda de cosas, puestos en ferias y contratos de finalidad determinada—, el proyecto fija una indemnización equivalente a dos (2) meses de alquiler en caso de resolución anticipada, reconociendo la naturaleza específica de dichas locaciones y la previsibilidad que ambas partes tienen sobre su carácter temporal. Esta solución no vulnera los derechos del locador: le

garantiza tiempo más que suficiente para reorganizar la disponibilidad del inmueble. Y al mismo tiempo, reconoce que el derecho no puede desconocer la vida, y que la vida de los hogares inquilinos no puede quedar atrapada en contratos que la penalizan por cambiar.

Cabe señalar que el presente proyecto forma parte de un paquete legislativo que incluye la incorporación del artículo 1.198 Bis al Código Civil y Comercial de la Nación, contenida en el proyecto que restablece el plazo mínimo de locaciones habitacionales. El inciso b) del artículo 1.221 aquí reformado remite a dicho artículo, y cualquier modificación que se introduzca en debate parlamentario sobre el mismo deberá replicarse en ambos expedientes para preservar la coherencia del sistema.

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

JAVIER ANDRADE