

Derogación de Ley de Alquileres: ¿ahora los inquilinos pueden permanecer en la vivienda aun sin contrato?

28/05/2025



La derogación de la Ley de Alquileres a través del Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 abrió un nuevo panorama de incertidumbre tanto para los inquilinos como para los propietarios. No obstante, existen una serie de disposiciones que protegen a los integrantes del primer grupo y posibilitan que permanezca en la vivienda aún si el propietario no desea renovar el contrato.

Esto ocurre porque si el contrato de alquiler se termina, el inquilino se queda y el propietario no inicia el proceso formal de desalojo, el locatario puede seguir en la vivienda. Esta posibilidad se desprende de que existen procedimientos

específicos y plazos obligatorios antes de dar paso al procedimiento de desalojo.

Cuáles son los puntos a tener en cuenta cuando finaliza un contrato de alquiler

De acuerdo a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, en el momento en que finaliza el contrato, el locador debe iniciar acciones legales para que el locatario abandone el inmueble siguiendo las normas vigentes:

- **Notificación formal:** el propietario debe notificar su intención de no renovar con antelación.
- **Plazo de desalojo:** existen tiempos legales que deben respetarse antes de desalojar.
- **Derechos del inquilino:** se mantienen vigentes hasta que se cumplan los procedimientos legales.
- **Demanda judicial:** si el inquilino no abandona la propiedad tras recibir la notificación, el locador debe iniciar una demanda judicial.



El DNU 70/2023 derogó la Ley de Alquileres.

¿Con cuánto tiempo de antelación tienen que avisar del desalojo de la vivienda?

En Argentina están vigentes varias normas que delimitan los **tiempos para avisar al inquilino el desalojo** de una vivienda. Los tiempos varían de acuerdo a las legislaciones provinciales.

En qué casos el propietario debe pagarle al inquilino

Existen casos en los que el inquilino puede quedar **exento del pago del alquiler**. Un ejemplo de esto se da cuando el dueño de la propiedad no lleva adelante los arreglos debidos y urgentes para mantener vivienda en las «condiciones de habitabilidad» correspondientes

«Si el locador guarda silencio o se niega a realizar una

reparación urgente, el inquilino lo puede hacer por su cuenta y el locador debe pagarlas. Esto se aplica si pasan 24 horas corridas desde que el locador quedó notificado de la necesidad de hacer la reparación», dice el **Código Civil y Comercial** que rige los contratos de alquiler en Argentina.

El estudio de «**impacto**» que el Gobierno hizo sobre la derogación de la Ley de Alquileres

En septiembre del año pasado, a nueve meses de la derogación de la **Ley de Alquileres**, el Gobierno elaboró un informe sobre el impacto de la medida (www.argentina.gob.ar/sites/default/files/ley_alquileres_informe_1410.pdf). Según señalaron, los cambios provocaron «un fuerte incremento del 211.9% en la **oferta de inmuebles** y una reducción de los **precios** en términos reales del 26.6%».

En el reporte, recordaron que **la normativa**, que estaba en vigencia desde 2021, incluyó un paquete de medidas que modificaron aspectos clave de los contratos de alquiler. Entre sus disposiciones, establecía por ejemplo un plazo mínimo de tres años para la concertación de los **contratos con ajustes anuales**. Para el Poder Ejecutivo esas condiciones generaron «un considerable desincentivo por parte de los propietarios para ofrecer sus propiedades en alquiler».

«En diciembre de 2023, el Presidente Javier Milei **derogó la Ley de Alquileres** permitiendo que propietarios e inquilinos negocien libremente las condiciones de los contratos, tanto en términos de **plazo, índices de ajuste** y tipo de moneda. Esta flexibilización incentivó a los propietarios a poner sus propiedades en alquiler y, en consecuencia, aumentó la oferta disponible de inmuebles con la consiguiente caída de los precios», detalló el reporte.

Fuente: La Mañana de Neuquén.