

La vieja Ley de Alquileres no va más: cuándo desaparecen los contratos y qué cambia para inquilinos y propietarios

04/07/2026



El mercado de alquileres en la Argentina transita la etapa de cierre de una transformación estructural que comenzó a principios de 2024 tras la **derogación de la Ley de Alquileres de 2020**. Los contratos alcanzados por aquel antiguo régimen son cada vez menos y **entre los meses de septiembre y diciembre de este año, terminarán de desaparecer de forma definitiva del mapa inmobiliario**. Con la extinción de estos convenios, también se irá de manera total el sistema de actualización anual regido por el **Índice para Contratos de Locación (ICL)**, una metodología que durante años marcó con rigidez la relación económica entre **propietarios e inquilinos**.

A pesar de que el mes de julio volverá a traer un nuevo ajuste para aquellos que todavía mantienen vigentes esos contratos previos, la principal novedad del sector ya no pasa por el porcentaje de aumento en sí mismo. La noticia de impacto es que **el mercado empieza a dejar atrás por completo un esquema de la antigua Ley de Alquileres que permaneció durante varios años** -se extendió hasta diciembre de 2023- para dar paso firme a contratos considerados más flexibles, dotados de actualizaciones más frecuentes y con condiciones pactadas libremente entre las partes.



Ley de alquileres. Foto: NA

Los últimos contratos bajo la vieja ley y los valores de julio

Los convenios que a la fecha continúan bajo la órbita de la **Ley 27.551** representan una porción cada vez menor del

mercado actual. Se trata de **contratos que fueron firmados de manera previa a la entrada en vigencia del DNU 70/2023** y que llegarán a su vencimiento definitivo durante los próximos meses. Para quienes aún permanecen bajo ese sistema, el ajuste anual correspondiente al mes de julio será del 31,54%.

A modo de ejemplo práctico, **para un alquiler base establecido en \$600.000**, los nuevos valores según los esquemas vigentes quedan de la siguiente manera:

- **Actualización trimestral (9,67%):** el valor de la renta pasa a **\$658.020**.
- **Actualización cuatrimestral (11,97%):** el monto mensual asciende a **\$671.820**.
- **Actualización semestral (16,50%):** el valor total llega a **\$699.000**.
- **Actualización anual por ICL (31,54%):** la mensualidad alcanza los **\$789.240**.

Luján Benítez Du Pont, especialista de la inmobiliaria Encontrá Tu Casa, explicó detalladamente que estos ajustes corresponden a un sistema que ya transita sus últimos meses de vigencia y recordó que **los contratos firmados bajo la vieja legislación concluirán entre septiembre y diciembre** dejando definitivamente atrás el esquema de actualización anual por ICL. La profesional señaló que la breve reforma introducida en octubre de 2023, que había establecido ajustes semestrales mediante el índice Casa Propia, tuvo una aplicación muy limitada en el tiempo y hoy representa una fracción mínima del mercado.

Por otra parte, **el comportamiento del ICL también refleja una desaceleración gradual**. Después de registrar aumentos del 33,31% en abril, el 32,82% en mayo y el 32,02% en junio, el índice volvió a exhibir una baja en el mes de julio hasta ubicarse en el 31,54%.



Monto adicional en los contratos de alquiler. Foto: Pixabay

Contratos nuevos de alquiler: flexibilidad, IPC y el factor expensas

La **desaparición de la Ley de Alquileres** modificó mucho más que la simple forma de actualizar los valores. Hoy en día predominan de manera clara los acuerdos con revisiones trimestrales o cuatrimestrales, mientras que el **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** se consolidó con fuerza como la referencia más utilizada en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. En tanto, en buena parte del interior del país todavía conserva cierta presencia el ICL, aunque la libertad general para pactar las condiciones permitió que cada operación en particular se adapte con mayor precisión al perfil del propietario y del inquilino.

Actualmente, las partes negocian de forma directa la

periodicidad de los ajustes, la duración total del contrato y otras condiciones que antes estaban rígidamente definidas por la normativa estatal. Ese cambio terminó modificando por completo el funcionamiento interno de las operaciones.

En este nuevo contexto, un factor que antes pasaba a segundo plano ganó una centralidad absoluta. **Si durante años la primera pregunta de los interesados era cuánto costaba el valor del alquiler, hoy la atención se concentra también en las expensas.** Este gasto mensual aumentó considerablemente y, en numerosos edificios, ya representa entre el 40% y el 45% del valor locativo.



Alquiler. Foto: NA.

La consecuencia de este fenómeno aparece rápidamente en cada búsqueda de vivienda. Al respecto, Benítez Du Pont señaló: **“Muchos interesados descartan inmuebles con expensas elevadas antes incluso de programar una visita, mientras que otros utilizan ese costo como argumento para negociar el valor del alquiler”.** En un mercado con mayor competencia entre propietarios, este factor comenzó a tener un peso decisivo en

el cierre de las operaciones.

Por otra parte, el **incremento sostenido de la cantidad de inmuebles disponibles en las carteleras** produjo otro cambio sumamente profundo en la dinámica inmobiliaria. La **Ciudad de Buenos Aires** pasó de registrar menos de 500 propiedades en alquiler durante los momentos de mayor escasez histórica a ofrecer actualmente unas 17.000 unidades, una diferencia cuantitativa que volvió mucho más competitivo al mercado en general.

Ese crecimiento permitió recuperar un escenario que prácticamente había desaparecido del radar: la negociación. **Gonzalo López Paiva, de Paiva Servicios Inmobiliarios**, explicó sobre este punto que hoy muchos propietarios deben revisar el precio inicial o aceptar determinadas condiciones para concretar una operación, ya que **los inquilinos cuentan con muchas más alternativas para comparar antes de decidirse por una opción.**



Ley de Alquileres

Como consecuencia directa, **los tiempos de comercialización de los inmuebles también se extendieron**. Las propiedades que permanecen fuera de mercado suelen ser aquellas cuyos valores quedaron por encima de las posibilidades reales de la demanda o presentan condiciones poco competitivas frente a la amplia oferta existente.

De esta manera, el principal límite dejó de estar en los requisitos tradicionales y pasó a concentrarse en el poder adquisitivo real de las familias. Aunque los alquileres evolucionaron por debajo de la inflación acumulada desde fines de 2023, **numerosos hogares todavía encuentran severas dificultades para afrontar el costo mensual de una vivienda**. Sin embargo, la abundancia de oferta también busca favorecer a quienes buscan un techo: además del precio, hoy es posible **negociar fechas de ingreso, pequeñas mejoras en el inmueble, determinados gastos iniciales e incluso algunos aspectos vinculados con las garantías**.

Todo indica que esa dinámica continuará fortaleciéndose a medida que desaparezcan los últimos contratos firmados bajo la vieja legislación. El mercado que dejará la salida definitiva de esos convenios será muy distinto al que existía apenas tres años atrás: mayor oferta, contratos más flexibles, actualizaciones acordadas entre las partes y un escenario donde el propietario ya no fija unilateralmente las condiciones.

“La etapa de los contratos regidos por la vieja Ley de Alquileres ya está llegando a su fin. El mercado encontró una nueva dinámica, con más opciones para elegir, mayor capacidad de negociación y acuerdos mucho más adaptados a la realidad económica de cada operación”, resumió López Paiva con respecto al escenario que se consolida.

Fuente: Canal 26