

## **La Ley 27737: Cambios al Código Civil y Comercial en materia del plazo de la locación inmobiliaria y otras cuestiones conexas**

Autores:

Frustagli, Sandra A.

Hernández, Carlos A.

Cita: RC D 536/2023

### **Encabezado:**

Afirman los autores que, en nuestro Derecho Privado, la mirada comparativa de los sucesivos regímenes normativos que han regulado la locación inmobiliaria, ocupándose del plazo entre otras cuestiones, muestra de manera patente el nivel de conflictividad de la temática. En el presente, el mercado locativo atraviesa un nuevo escenario crítico que compromete el acceso a la vivienda de amplios sectores de la población, y la respuesta legislativa recientemente aprobada -carente de una planificación estratégica-, introduce de manera sutil y solapada, modificaciones sobre aspectos que inciden en el plazo mínimo y otros temas como las excepciones al plazo mínimo y la rescisión anticipada.

### **Sumario:**

I. La crisis de la temporalidad. II. Carácter y fundamento del plazo mínimo en la locación inmobiliaria. III. Los cambios parciales en materia de excepciones al plazo mínimo. IV. Modificaciones relativas a la resolución anticipada. V. Conclusión.

### **La Ley 27737: Cambios al Código Civil y Comercial en materia del plazo de la locación inmobiliaria y otras cuestiones conexas**

#### **I. La crisis de la temporalidad**

Es conocida la relevancia y esencialidad del tiempo en la estructura tipológica del contrato de locación, y gestionar su extensión no resulta una tarea exenta de tensiones. Los dispositivos técnico-jurídicos empleados para ordenar la temporalidad de la locación inmobiliaria más allá de las fronteras de la autonomía privada suelen ser materia de controversias, no solo en nuestro país sino también a nivel mundial, debido a que el problema transita por carriles que lo conectan con la función social de la propiedad y del derecho humano a la vivienda digna<sup>[1]</sup>. Bien podría afirmarse que este encuadre no solo justifica, sino que incluso exige concreciones legislativas, aunque dentro de los márgenes de la razonabilidad y de la búsqueda de respuestas eficaces.

En nuestro Derecho Privado, la mirada comparativa de los sucesivos regímenes normativos que han regulado la locación inmobiliaria, ocupándose del plazo entre otras cuestiones, muestra de manera patente el nivel de conflictividad de la temática. Desde la decisión de Vélez Sarsfield de sujetar la duración mínima del vínculo locativo a la exclusiva voluntad de las partes -aunque limitó de forma estricta la extensión máxima, en salvaguarda del derecho de propiedad-, pasando por las leyes que a principios del siglo XX abrieron cauce a la protección de la situación jurídica del locatario estableciendo plazos mínimos de orden público<sup>[2]</sup>; luego, el prolongado período de la emergencia locativa -que prorrogó hasta extremos irracionales los contratos vigentes en su momento-; con posterioridad la Ley 23091 contempló plazos mínimos diferenciados de acuerdo al destino; hasta llegar a la recepción en el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de un plazo mínimo unificado que -en su momento- expresó un criterio que, por resultar mesurado, fue acatado por el mercado; y finalmente la Ley 27551 que elevó el plazo mínimo en tres años, para cualquier destino locativo, reformando el artículo 1198 del código vigente. Detrás de cada uno de los cambios legislativos apuntados hubo crisis habitacionales producidas por factores socioeconómicos propios de cada tiempo histórico, que hicieron visibles las disputas de intereses que el tema suscita.

El mercado locativo atraviesa en el presente un nuevo escenario crítico que compromete el acceso a la vivienda

---

de amplios sectores de la población, y la respuesta legislativa que comentamos -carente de una planificación estratégica-[3] introduce de manera sutil y solapada modificaciones sobre aspectos que inciden en el plazo mínimo, si se interpretan los alcances de la reforma de manera sistémica.

Así, la Ley 27737 introduce cambios en los artículos 1198 y 1199 del Código Civil y Comercial, referidos ambos a la temática del plazo mínimo y sus excepciones. De igual modo, la modificación al artículo 1221, en relación con la resolución anticipada, también se proyecta tangencialmente sobre el tiempo del vínculo contractual.

Dentro de la brevedad que exige este trabajo, se exponen a continuación algunas consideraciones iniciales sobre los alcances de esas reformas.

## **II. Carácter y fundamento del plazo mínimo en la locación inmobiliaria**

El plazo mínimo constituye un instrumento técnico, de carácter imperativo, cuya función reside en asegurar al locatario cierta estabilidad en el uso y aprovechamiento del bien, adecuada al destino locativo según sea habitacional o empresarial[4].

En nuestro ordenamiento, fue incorporado por la Ley 11156 que modificó al derogado artículo 1507 del Código Civil, quien coherente con la finalidad del instituto, consagró al dispositivo en exclusivo beneficio de esta parte.

El plazo mínimo se mantuvo luego, aunque con matices diversos, en el artículo 2 de la Ley 23091 y en el artículo 1198 del Código Civil y Comercial, tanto en su versión originaria como en los cambios que le introdujo la Ley 27551 que solo modificó la extensión, elevando el plazo mínimo de las locaciones inmobiliarias a tres años, cualquiera sea el destino.

Hay sectores que consideran que ese cambio legislativo operado en el año 2020 en materia de plazo, y junto a las restricciones fijadas en orden al precio de las locaciones habitacionales, son el factor principal de la actual crisis del mercado locativo. La conclusión es sesgada en cuanto es evidente que el problema primordial del mercado locativo -en paralelo con lo que ocurre en otras áreas negociales- obedece a la inestabilidad económica y a los elevados índices de inflación.

Pese a ello, sí debemos reconocer que el legislador pudo ahora haber trazado una estrategia más cuidada, adoptando un régimen que sin disminuir el plazo mínimo lo hiciera actuar como una herramienta en beneficio exclusivo del locatario, al modo en que lo hacía el ya citado artículo 1507 del Código Civil en la redacción dada por la Ley 11156. Esto hubiese importado una flexibilización del régimen al permitir a las partes pactar el plazo con libertad, pero en caso de acordar una duración menor al mínimo legal, facultar al locatario a optar -si lo necesita- por prorrogar la vigencia de la relación locativa hasta alcanzar el término legal. Ese diseño hubiese sumado cierta elasticidad para ajustarse mejor a las necesidades del locatario, además de abaratar el costo inicial de celebración del contrato.

Se trata de un mecanismo validado desde hace décadas en ordenamientos comparados que manejan, inclusive, plazos mínimos más elevados que el nuestro. Tal es el caso, por ejemplo, de España, donde la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, en sus artículos 9 y 10 articula la libertad en la fijación del plazo, con prórrogas legales año a año para el supuesto de que el plazo inicial pactado sea inferior al mínimo, hasta completarlo, excepto que antes del vencimiento de cada prórroga el locatario manifieste su voluntad expresa de no renovar[5].

La Ley 27737 lejos de abrirse a un mecanismo más dúctil, vino a suprimir la parte final del artículo 1198 del Código Civil y Comercial, que autorizaba al arrendatario a renunciar al plazo mínimo legal cuando estaba en la tenencia de la cosa. Esa supresión no es inocua ni insignificante. Por el contrario, acrecienta sensiblemente la rigidez del dispositivo legal pues suma un argumento para entender que el plazo mínimo rige ahora para todo contrato de locación inmobiliaria, aun para un nuevo contrato celebrado entre las mismas partes respecto del mismo inmueble. Parece que la finalidad del legislador ha sido establecer que la renovación del contrato, o bien una prórroga cuya extensión no estuviere prevista en el contrato originario, debe respetar el mínimo legal.

Tal solución se contrapone a la opinión sostenida por el sector mayoritario de nuestra doctrina -en la que nos

---

enrolamos- que desde la consagración del plazo mínimo legal en nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 11156[6], postulaba que dicho término solo era exigible para el primer contrato. Conclusión que ya no parece poder sostenerse a tenor de la supresión operada en la parte final del artículo 1198.

No compartimos el sentido de la reforma, pues creemos que debió haberse pensado un diseño donde el plazo mínimo se instrumente en beneficio del locatario, y a tal efecto, la solución que postulábamos párrafos atrás luce más razonable para atender a sus intereses.

### **III. Los cambios parciales en materia de excepciones al plazo mínimo**

El artículo 1199 del Código Civil y Comercial enuncia aquellas locaciones inmobiliarias que quedan exceptuadas de observar plazo mínimo. La Ley 27737 introduce una enmienda parcial en el inciso b), relativo a las locaciones temporales, texto que ahora expresa: *"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"*.

La modificación introducida adiciona la frase *"y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario"*. Se trata de una expresión forjada con la intencionalidad de abarcar a toda especie de uso temporario (cualquiera sea su naturaleza: descanso, recreación, turismo, estudio, etc.), con la particularidad de que se pone especial énfasis en el interés del locatario, no del locador; solo ese interés legitima la utilización temporal por lapso menor al plazo mínimo.

A fin de prevenir el uso fraudulento de tal excepción, el control se instrumenta por vía de la presunción legal, *iure et de iure*, de que el contrato o sus prórrogas que superen los tres meses implican un uso permanente.

Indudablemente el legislador busca por esta vía evitar -al menos parcialmente- la huida de inmuebles destinados a habitación permanente hacia el mercado de alquileres temporales, fenómeno que se ha agudizado en el último tiempo inclusive a nivel internacional[7], impulsado por las plataformas digitales y los mayores márgenes de rentabilidad[8], contribuyendo al déficit de viviendas, en particular en las grandes urbes.

En cualquier caso, la interpretación que se formula debe armonizarse con el párrafo final del artículo 1199 que habilita la celebración de contratos por plazos diferentes al mínimo legal cuando *"...tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado"*.

### **IV. Modificaciones relativas a la resolución anticipada**

Dentro de la sistemática que exhibe el marco regulatorio de la locación inmobiliaria, la denominada resolución anticipada, en cuanto facultad concedida por ley exclusivamente al locatario, morigera la rigidez de un mecanismo de plazo mínimo obligatorio para ambas partes. En ese contexto, la rescisión anticipada es una herramienta correctora. De hecho, aparece en nuestro ordenamiento normativo al sancionarse la Ley 23091, que vino a establecer plazos mínimos vinculantes tanto para locador como para locatario, en contraposición al sentido que emanaba del artículo 1507 del Código Civil derogado, donde claramente funcionaba en beneficio del locatario y a su opción.

En consecuencia, a fin de dar respuesta a la eventual necesidad del locatario de cesar en el uso y goce del inmueble, por las circunstancias que fueren, se lo faculta a extinguir anticipadamente con el debido preaviso y pago de una indemnización tarifada, cuando hubieran transcurrido al menos seis meses de vigencia del contrato.

Los cambios que la Ley 27737 introduce al artículo 1221 del Código Civil y Comercial, relativos a esta causal de extinción parecen alcanzar no solo al cálculo de la indemnización sino también al tiempo en el cual puede ejercerse la facultad extintiva.

Respecto de la indemnización a pagar, tanto en el supuesto de hecho previsto en el inciso a) como en el b), la

---

norma aclara ahora que su cálculo se hace sobre "...el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble".

La parte final del inciso a) preceptúa ahora que "En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto". La redacción dada al texto, en contraste con la anterior<sup>[9]</sup>, parece asertiva en orden a autorizar que el preaviso pueda ser realizado por el locatario antes de transcurridos seis meses de vigencia del contrato comunicando para ello la voluntad extintiva, más allá de que a los fines de alcanzarla ese lapso deberá estar cumplido.

Se trata de una modificación trascendente, aunque limitada al supuesto del preaviso de tres meses en las locaciones habitacionales, a fin de liberar del pago de la indemnización. La norma toma posición por una interpretación posible sobre la articulación entre el término del preaviso y el plazo de vigencia mínima del contrato que ha de transcurrir para resolver anticipadamente, admitiendo que el preaviso se curse antes de cumplidos los seis meses, pero para producir la extinción con posterioridad a ese término<sup>[10]</sup>.

## V. Conclusión

A modo de recapitulación final solo resta lamentar la oportunidad perdida por el legislador. Se pudo haber pensado un diseño mejor y más flexible del plazo mínimo; esto no significa reducción sino una articulación inteligente y equilibrada entre libertad y garantía de estabilidad para el locatario. Las reformas parciales que se analizaron poco o nada aportan para solucionar la crisis en la que está inmerso el mercado locativo. Sigue ausente la indispensable visión estratégica que, superando intereses políticos partidarios, se ocupe seriamente de las políticas locativas que aseguren el acceso a la vivienda y el desarrollo de la industria y el comercio.

- [1] Ejemplo de ello es la Ley española 12/2023, del 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que, en el contexto de establecer medidas concretas que materializan políticas públicas que garanticen el derecho a la vivienda, modifica el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en sus apartados 2 y 3, otorgando nuevas posibilidades de prórroga excepcionalmente en favor de personas en situación de vulnerabilidad social y económica, lo que supone en los hechos una extensión de los plazos mínimos.
- [2] Recordamos que el art. 1507 del Código Civil fue modificado por la Ley 11156 estableciendo plazos mínimos que actuaban con indudable claridad en beneficio exclusivo del locatario.
- [3] Sobre este aspecto hemos reflexionado en Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., "Evaluación preliminar de la reciente reforma al régimen de las locaciones: Ley 27737", Rubinzal Online, [www.rubinzalonline.com.ar](http://www.rubinzalonline.com.ar), RC D 528/2023.
- [4] Ampliar en Frustagli, Sandra, "Nuevo régimen de las locaciones inmobiliarias. Ley 27551. Proyecciones en torno al plazo", en L.L. cita online AR/DOC/2443/2020.
- [5] En la nota N° 1 hemos aludido a que la misma ha sido reformada por Ley 12/2023; sin embargo, la norma preserva en lo sustancial el régimen referido en el texto (art. 9 y ss).
- [6] Entre otros v. Spota, Alberto G., Instituciones de Derecho Civil. Contratos, Vol. IV, Depalma, Buenos Aires, 1979, pág. 695. Nicolau, Noemí L., La temporalidad en la locación urbana (a propósito del Código Civil argentino y sus reformas), en Centenario del Código Civil, Universidad Popular Enrique Tierno Galván, T. III, pág. 187; López de Zavalía, Fernando. J., Teoría de los contratos, Zavalía, Buenos Aires, 1992, T. 3, Parte Especial 2, pág. 460 y ss.; Leiva Fernández, Luis, Consideraciones sobre la normativa civil del régimen regular de locaciones urbanas (Ley 23091), L.L. 1984-D, pág. 1156; Pita, Enrique, Las denominadas locaciones de uso civil. Particularidades. Destinos turísticos y diplomáticos, RDPC N° 2004-2, RDPC N° 2004-2 pág. 202; Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., Comentario a los artículos 1493 a 1622 del Código

---

Civil, en Código Civil Comentado. Contratos. Parte Especial, dirigido por Ricardo L. Lorenzetti, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2005, T. I., pág. 480. En contra, Mosset Iturraspe, J., La locación para vivienda. Sus particularidades, RDPC, 2004-2, pág. 12, en especial nota 19. Respecto del régimen del Código Civil y Comercial, no alterado por la Ley 27551, sosteníamos que en los sucesivos contratos mediaba plena autonomía para fijar el plazo; ver Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., "Capítulo locación y leasing", en Hernández, Carlos A. - Nicolau, Noemí L. (Directores) - Frustagli, Sandra A. (Coordinadora), Thomson Reuters - L.L., Buenos Aires, 2016, pág. 640.

- [7] La prensa da cuenta de la dimensión del problema en diversos países, como asimismo de la tendencia a regular el tema, v. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-45355426>; también <https://www.ambito.com/finanzas/nueva-york-pone-fin-los-alquileres-temporarios-un-nuevo-desafio-airbnb-n5749277>. (Consultados el 24/10/2023).
- [8] En el Senado de la Nación avanza un proyecto para regular los alquileres temporales. El 31 de agosto de este año la Comisión de Legislación General y de Turismo de ese cuerpo emitió dictamen favorable respecto de varios proyectos en danza. Ver <https://abogados.com.ar/la-imprescindible-regulacion-de-las-locaciones-temporarias-por-sus-efectos-negativos-en-la-oferta-de-alquileres-destinados-a-vivienda/33399>. (Consultado el 24/10/2023).
- [9] Recordamos que la redacción anterior del artículo disponía que "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".
- [10] Esta interpretación ya la postulábamos bajo la vigencia de la 23091, v. Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., Comentario a los artículos 1493 a 1622 del Código Civil, cit., pág. 628. La misma fue sostenida también con la Ley 27551; al respecto puede verse a Culasso, María Florencia, en Hernández, Carlos A. - Frustagli, Sandra A., Ley 27551 sobre locaciones. Estudio sistemático y exegético, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2020, pág. 249.

© Rubinzal Culzoni. Todos los derechos reservados. Documento para uso personal exclusivo de suscriptores a nuestras publicaciones periódicas y Doctrina Digital. Prohibida su reproducción y/o puesta a disposición de terceros.