


CONGRESO DE LA NACIÓN

*República Argentina*

LEY 21.342 · 1976

# LOCACIONES URBANAS

Boletín Oficial, 30 de junio de 1976 · 50 artículos

*Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026*

# ÍNDICE

*Locaciones Urbanas*

**Título I** ..... 3
- Capítulo I ..... 4
- Capítulo II ..... 6
- Capítulo III ..... 8
- Capítulo IV ..... 9

**Título II** ..... 12
**Título III** ..... 14
**Título IV** ..... 16
**Título V** ..... 18
- Capítulo I ..... 19
- Capítulo II ..... 19
- Capítulo III ..... 20

**Título VI** ..... 22




# TÍTULO I

*Artículos 1º a 21*

# Capítulo I

**ARTÍCULO 1°.** *Beneficiarios.*
- Se regirán por las disposiciones de este título las locaciones y sublocaciones de inmuebles urbanos destinados exclusivamente a vivienda, con muebles o sin ellos, iniciadas con anterioridad al primero de enero de 1974 y cuyo plazo contractual estuviese vencido a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

**ARTÍCULO 2°.** *Exclusiones.*
- Quedan excluidas de este régimen:

a) Las locaciones cuyo locatario, o éste con su grupo conviviente, tuviere capacidad económica suficiente para adquirir o alquilar otra vivienda análoga o que, aun siendo inferior, fuere adecuada a su necesidad de alojamiento. Para determinar la capacidad económica se tendrán en cuenta los bienes, ingresos, nivel de vida y egresos habituales;

b) Las locaciones de destino mixto, salvo cuando el inmueble por sus características corresponda manifiestamente a vivienda y las actividades lucrativas que en aquél se lleven a cabo sean de escaso volumen y ejercidas, exclusivamente, en forma personal por el titular de la locación o por algunos de los integrantes de su grupo conviviente;

c) Las locaciones concertadas por ausencia temporaria del locador cuando ese motivo esté expresado en el contrato o surja de prueba fehaciente.

Se presumirán celebradas con ese motivo cuando el locador haya sido trasladado temporariamente en razón de su cargo a otro lugar del país o del extranjero, si el contrato se hubiese efectuado dentro de los sesenta (60) días anteriores al traslado o posteriormente durante su permanencia en aquel lugar, y siempre que el inmueble locado hubiese sido su vivienda habitual. A los efectos de la presunción del párrafo anterior la circunstancia del traslado sólo se acreditará con la constancia escrita del organismo oficial al que pertenezca el locador;

d) Las relaciones de hospedaje, hotelería y análogas cuando el local hubiese sido habilitado a esos fines por la autoridad competente. No se requerirá habilitación cuando en una casa de familia, ocupada en su mayor parte por ésta, se recibiese a extraños en calidad de huéspedes;

e) La ocupación de habitaciones en hogares asistenciales o establecimientos análogos que presten los servicios inherentes a sus fines;

f) Las locaciones de temporada con fines de vacaciones de turismo, y en general, las locaciones que tengan un objeto expresado de carácter transitorio, cuando en el contrato se manifieste el carácter de la locación y se la subordine a un plazo cierto o incierto;

g) Las ocupaciones accesorias de otros contratos.

ARTÍCULO 3°. *Ocupación efectiva.*
- El locatario sólo podrá invocar los derechos conferidos por el presente Título cuando a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, ocupe efectivamente el inmueble por sí, o por intermedio de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes.

ARTÍCULO 4°. *Cesión y sublocación.*
- Los contratos regidos por este Título no podrán ser cedidos ni los inmuebles sublocados, en todo o en parte, sin autorización expresa del locador. Serán nulos los actos jurídicos que se celebren en violación de esta norma y ese hecho será causal de desalojo.

Si la totalidad o parte del inmueble hubiese sido sublocada, sin violación de la ley o del contrato, a partir del requerimiento que en tal sentido y en forma fehaciente le dirija el locador, el locatario quedará excluido de la relación locativa respecto de lo sublocado, pasando el sublocatario a ser locatario directo con la obligación de pagar el alquiler correspondiente a su anterior sublocación. En los casos de sublocación parcial el locatario podrá pedir la reducción proporcional del alquiler.

Si la sublocación fuera total, la exclusión del locatario podrá ser requerida también por el sublocatario único que asuma las obligaciones del locatario hacia el locador

ARTÍCULO 5°. *Declaración jurada.*
- El locatario deberá presentar anualmente una declaración jurada en la que individualice detalladamente sus bienes e ingresos y los de su grupo conviviente, conforme a los requisitos del Anexo A y a los demás que pueda exigir el Poder Ejecutivo nacional. La presentación del año 1976 deberá efectuarse entre el 1 y el 31 de octubre y las sucesivas en el último cuatrimestre de cada año, dentro de los plazos que determinará el Poder Ejecutivo nacional. La declaración se presentará por triplicado en las sucursales de la Empresa Nacional de Correos y Telégrafos -ENCOTEL- o de los bancos oficiales. El original sellado y fechado por esas entidades deberá ser entregado por el locatario al locador dentro de los treinta (30) días posteriores al vencimiento del plazo de presentación.

El duplicado sellado y fechado, quedará en poder del locatario y el triplicado, retenido por la entidad receptora será remitido por ésta, también sellado y fechado, a la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Si el locatario no entregara la declaración al locador en los plazos previstos, éste le intimará su entrega en forma fehaciente, para que se la efectúe en el término de diez (10) días, previa presentación en las entidades mencionadas precedentemente. Si el locador no la recibiere o no diere constancia fehaciente de ello, el locatario deberá notificársela notarial o judicialmente. El incumplimiento de la entrega de la declaración jurada, una vez vencido el plazo de intimación, importará para el locatario su exclusión del régimen de esta ley y el falseamiento u ocultamiento de datos traerá aparejadas las sanciones previstas en el artículo 20.

ARTÍCULO 6°. *Garantía del Estado.*
- El Estado garantiza la libertad de contratación y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes en las locaciones iniciadas o que se inicien a partir del 1 de enero de 1974. Las condiciones pactadas entre locadores y locatarios no serán alteradas por el Poder Público ni éste aplicará medidas en relación con las locaciones urbanas que deban ser cumplidas a expensas de una sola de las partes.

## Capítulo II

ARTÍCULO 7°. *Plazos de restitución.*
- Las locaciones regidas por la presente ley mantendrán su vigencia hasta la conclusión del plazo de restitución que para cada caso se establece:

a) Hasta el 30 de junio de 1978 las iniciadas en el período comprendido entre el 3 de agosto de 1967 y el 31 de diciembre de 1973;

b) Hasta el 31 de marzo de 1979 las iniciadas en el período comprendido entre el 1 de marzo de 1957 y el 2 de agosto de 1967;

c) Hasta el 30 de noviembre de 1979 las iniciadas con anterioridad al 1 de marzo de 1957.

ARTÍCULO 8°. *Alquiler.*
- Las locaciones comprendidas en este Título, abonarán, durante los períodos que a continuación se indican, el alquiler que en cada caso se establece:

a) Desde el 1 de julio hasta el 30 de setiembre de 1976, el doce y medio por ciento (12,5 %) del valor locativo;

b) Desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 1976, el veinticinco por ciento (25 %) del valor locativo;

c) Desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 1977, el treinta y siete y medio por ciento (37,5 %) del valor locativo;

d) Desde el 1 de abril hasta el 30 de junio de 1977, el cincuenta por ciento (50 %) del valor locativo.

e) Desde el 1 de julio hasta el 30 de setiembre de 1977, el sesenta y dos y medio por ciento (62,5 %) del valor locativo;

f) Desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 1977, el setenta y cinco por ciento (75 %) del valor locativo;

g) Desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 1978, el ochenta y siete y medio por ciento (87,5 %) del valor locativo;

h) Desde el 1 de abril de 1978 hasta el vencimiento de los respectivos plazos de restitución establecidos en el artículo 7º, el ciento por ciento (100 %) del valor locativo.

El valor locativo será el resultante de multiplicar el alquiler inicial de la locación por el

coeficiente previsto para ese año en la escala que contiene el anexo B de la presente ley.

A los efectos de este artículo, el alquiler inicial es el del primer mes de la locación, o el del mes de enero de 1943, si ésta se hubiera iniciado antes.

Si la locación es continuación de otra u otras amparadas en anteriores leyes de emergencia, se tomará como base el alquiler más antiguo no anterior al mes de enero de 1943.

Si no existiera prueba documental sobre la fecha y precio del alquiler inicial se estará provisoriamente al que declare bajo juramento el locatario, o al tenido en cuenta al aplicarse la ley 18.880, sin perjuicio de que, en caso de disconformidad, el locador requiera judicialmente su fijación definitiva.

Desde el 1 enero de 1977 y hasta el 31 de marzo de 1977 el valor locativo se actualizará de acuerdo con la variación sufrida por el índice salarial del peón industrial para la Capital Federal durante el último semestre de 1976.

A partir del 1 de abril de 1977 el valor locativo se actualizará trimestralmente de acuerdo con la variación sufrida por el índice salarial del peón industrial para la Capital Federal durante el trimestre inmediato anterior.

El locatario continuará pagando el alquiler que abone en la actualidad mientras éste sea superior al establecido por esta ley.

ARTÍCULO 9°. *Reajuste por ingresos del locatario.*

- El alquiler resultante del artículo 8º no podrá superar el veinticinco por ciento (25 %) de los ingresos del locatario y su grupo conviviente.

Para gozar de este beneficio el locatario deberá entregar al locador la declaración jurada a que se refiere el artículo 5º, actualizada a la fecha de ejercer ese derecho, y comenzará a abonar a partir de ese momento el alquiler que resulte de lo dispuesto en el párrafo anterior. La declaración de mala fe de cualquiera de los datos de la declaración jurada hará incurrir al locatario en causal de desalojo sin perjuicio de las sanciones previstas en la presente ley.

El locador podrá solicitar semestralmente una actualización de dicha declaración a fin de comprobar las variaciones de los ingresos declarados.

En ningún caso el alquiler que perciba el locador podrá ser inferior al monto que abone el locatario al 30 de junio de 1976.

ARTÍCULO 10. *Reajuste por gastos del locador.*

- En ningún caso el alquiler que efectivamente se abone podrá ser inferior a una suma que permita al locador cubrir los gastos ordinarios de explotación y mantenimiento, impuestos, tasas, expensas comunes y demás contribuciones a su cargo y gozar de una renta neta equivalente al cincuenta por ciento (50 %) de las mencionadas erogaciones o al diez por ciento (10 %) del valor locativo, a elección del locador.

Cuando los alquileres abonados por aplicación del art. 9º sean inferiores a los fijados en este artículo, el locador tendrá acción sumarísima para reclamar su ajuste. El locador, comunicando al locatario el monto de las erogaciones, podrá efectuar dicho reajuste

semestralmente.

En los casos de unidades sometidas al régimen de la ley 13.512 los gastos se ajustarán automáticamente con las certificaciones de expensas comunes liquidadas por la administración del consorcio.

Las reparaciones, refacciones y gastos extraordinarios deberán ser abonados por el locatario cuando el locador acredite la necesidad de su realización y pago, en doce (12) cuotas mensuales y consecutivas, actualizadas a partir de la mora, con el índice del salario del peón industrial para la Capital Federal.

## Capítulo III

ARTÍCULO 11. *Recuperación de la vivienda para habitarla.*
- El propietario o copropietario de uno o varios inmuebles podrá demandar la restitución de los que le sean necesarios para alojamiento propio, de un ascendiente o descendiente, o para ampliación de su vivienda cuando ésta resultare insuficiente para sus necesidades habitacionales siempre que concurrieren las siguientes condiciones:

a) Ser titular del dominio o condominio del bien reclamado con anterioridad al 31 de diciembre de 1973;

b) No tener ni haber tenido, el propietario, los beneficiarios de la desocupación o sus respectivos cónyuges, otra vivienda adecuada a sus necesidades disponibles en los tres (3) años anteriores a la presentación de la demanda, salvo razones fundadas a criterio judicial. Los plazos de antigüedad no se interrumpirán por fallecimiento del propietario y sus herederos podrán invocar en su beneficio la que hubiere tenido el causante.

Los beneficiarios de la vivienda recuperada deberán ocuparla en forma efectiva y continuada durante un mínimo de tres (3) años, contados a partir de los noventa (90) días siguientes a la restitución, lapso durante el cual no podrá ser enajenada. El juez al dictar sentencia dispondrá la anotación marginal, en el Registro de la Propiedad, de la prohibición de la venta, y del plazo durante el cual regirá aquélla.

ARTÍCULO 12. *Compensación por recuperación de la vivienda.*
- En la situación prevista en el artículo 11 el propietario deberá compensar al locatario con un importe equivalente al diez por ciento (10 %) del valor real del inmueble, importe que se actualizará al momento del pago.

Si existieran sublocatarios la compensación se prorrateará entre todos de acuerdo con la superficie exclusiva que utilice cada uno de ellos.

Si el propietario no tuviera otra unidad que aquella cuya recuperación solicita y él y su cónyuge, si lo hubiera, no tuvieran bienes de fortuna ni otras rentas o ingresos que los provenientes de su trabajo o prestación previsional y los alquileres de la vivienda requerida, no se deberá abonar la compensación establecida en este artículo.

**ARTÍCULO 13.** *Recuperación para edificar.*
- El propietario podrá demandar la restitución del bien locado para construir un edificio que cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

a) Triplicar la cantidad de unidades funcionales y el número de ambientes habitables. Se entenderá por unidad funcional a la que tenga acceso independiente y comprenda como mínimo una habitación, espacio para cocinar y baño;

b) Quintuplicar la superficie cubierta si el destino del inmueble a construir no fuera el de vivienda;

c) Construir la máxima superficie permitida por las reglamentaciones oficiales.

En los casos previstos en este artículo el propietario deberá compensar al locatario con un importe equivalente al quince por ciento (15 %) del valor real del inmueble, importe que se actualizará al momento del pago.

Si existieran sublocatarios la compensación se prorrateará entre todos los ocupantes de acuerdo con la superficie exclusiva que utilice cada uno de ellos.

Con la demanda deberá acreditarse el dominio del inmueble y acompañarse la siguiente documentación firmada por profesional habilitado: planos, planillas de superficie por inmueble, memoria descriptiva de lo existente y de lo proyectado, informe sobre el cumplimiento de lo establecido en este artículo y plazo probable de duración de la obra.

La construcción deberá iniciarse dentro de los ciento ochenta (180) días de recuperado totalmente el inmueble, salvo impedimentos debidamente justificados, y se terminará en el plazo que el juez fije, valorando las características de la obra y el informe profesional.

**ARTÍCULO 14.** *Responsabilidad de los recuperantes.*
- En los casos de desalojo previstos en los artículos 11 a 13, los recuperantes que no cumplieran o, en su caso, no hicieran cumplir las obligaciones contraídas de habitar o edificar, serán responsables por los daños y perjuicios causados a los locatarios o sublocatarios desalojados, sin perjuicio de las multas previstas en el artículo 21.

La indemnización por los daños y perjuicios nunca será inferior al cinco por ciento (5 %) del valor real del inmueble, importe que se actualizará al momento del pago.

## Capítulo IV

**ARTÍCULO 15.** *Continuadores de la locación.*
- En caso de fallecimiento o de abandono por parte del locatario o del sublocatario, la locación sólo podrá ser continuada por las personas y en las condiciones que a continuación se mencionan:

a) Por quienes efectivamente ocupen el inmueble en las condiciones previstas en el artículo 3º.

b) Por los miembros de su familia o las personas que hubieran estado a su cargo y recibido del locatario ostensible trato familiar, siempre que hubieran convivido con él en forma habitual y continuada durante un mínimo de tres (3) años antes del fallecimiento o abandono. La disposición de este párrafo no comprende a las personas de servicio o compañía;

c) Por sus sublocatarios respecto a lo sublocado, siempre que la sublocación sea legalmente válida.

ARTÍCULO 16. *Falta de ocupación.*

- Los beneficiarios de este título que no habiten la unidad en forma efectiva y continuada durante cuatro (4) meses consecutivos sin causa razonable, o durante doce (12) meses consecutivos con causa, serán pasibles de desalojo. En el supuesto del párrafo anterior se computará el tiempo transcurrido con anterioridad a la vigencia de esta ley.

Si el abandono se reputara definitivo, el desalojo podrá disponerse aunque no hayan transcurrido dichos plazos.

ARTÍCULO 17. *Falta de pago.*

- Podrá pedirse el desalojo del locatario que incurra en falta de pago de dos períodos de alquiler. Previo a toda demanda, el locador deberá intimar fehacientemente el pago, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la recepción de la intimación.

El juicio quedará concluido si dentro del plazo para contestar la demanda el locatario abonare la suma adeudada y depositare el cincuenta por ciento (50 %) de esa suma para responder a intereses y costas, sujetos éstos a liquidación judicial. El locatario podrá valerse de esta franquicia por una sola vez, salvo que ya lo hubiera hecho con anterioridad.

ARTICULO. 18. - Fianza o seguro. - El locador podrá solicitar al locatario fianza suficiente por las obligaciones emergentes de la locación. Si el locatario, a pesar de la intimación del locador, no ofreciera fianza suficiente o seguro de garantía para responder del pago de los alquileres y del cumplimiento de las demás obligaciones contractuales, el locador podrá contratar el seguro de garantía y reclamar al locatario el importe de la mitad de la prima, cuya falta de pago tendrá las mismas consecuencias que la de los alquileres.

ARTÍCULO 19. *Prioridad en planes de vivienda.*

- Las instituciones oficiales de crédito otorgarán prioridad en sus planes de vivienda, en los sistemas de puntaje, a los locatarios incluidos en esta ley y a los excluidos de su vivienda por desalojo inculpable sin compensación monetaria. En función de la antigüedad en la locación de la misma, unidad se otorgará puntaje adicional.

La Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo formulará las tablas de puntaje a las cuales se adecuarán los organismos oficiales.

ARTÍCULO 20. *Sanción penal.*

- Será penado con prisión de seis (6) meses a cuatro (4) años el que consignare datos falsos u

omitiere la individualización de bienes o ingresos en las declaraciones juradas a que se refieren los artículos 5º y 9º.

Dicha circunstancia será además causal de desalojo.

ARTÍCULO 21. *Sanción pecuniaria.*

- A los locatarios y sublocatarios que permanezcan en el uso y goce de la unidad locada a título de supuestos beneficiarios de las prescripciones de esta ley y a los recuperantes previstos en los artículos 11 a 13 que no cumplieren o hicieren cumplir los actos que determinaron la desocupación, el juez podrá aplicarles una multa cuyo monto se graduará entre el equivalente de dos (2) a cien (100) salarios mínimos, vigentes a la época de su aplicación, teniendo en consideración la capacidad económica y la mala fe de los sancionados.

En los supuestos de inconducta procesal podrá aplicarse la misma sanción.

Las multas serán ejecutadas y percibidas por el Banco Hipotecario Nacional.

Su ejecución será tramitada en el mismo juicio, por incidente separado, y su resultado se aplicará a programas de vivienda.

En los juicios de desalojo previstos en los artículos 11 a 13 el juez hará notificar al Banco Hipotecario Nacional, la existencia del juicio.

Las multas se actualizarán en su monto a la fecha de pago con relación al índice del salario del peón industrial para la Capital Federal.

ARTICULO. 22. - Actualización monetaria. - Las sumas que se adeuden con motivo de daños y perjuicios por ocupación ilegítima, por ajustes de alquileres o por falta de pago de alquiler parcial o total, deberán actualizarse con la variación del índice del salario del peón industrial para la Capital Federal correspondiente al período que medie entre la notificación de la demanda y la fecha de su pago.

Quedan exceptuados de esta norma los pagos que se efectúen con motivo de lo previsto en el artículo 17 y dentro del plazo allí fijado.




# TÍTULO II

*Artículos 23 a 25*

ARTÍCULO 23. *Prórroga.*
- Las locaciones de inmuebles urbanos destinados a comercio, industria, ejercicio de profesiones y actividades civiles con o sin fines de lucro que al 30 de junio de 1976 hubieran estado comprendidas, en las leyes 20.625 y 21.122 mantendrán su plazo de vigencia hasta el 30 de setiembre de 1976.

ARTÍCULO 24. *Alquiler.*
- Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de setiembre de 1976 el locatario abonará un alquiler equivalente al cien por ciento (100 %) del valor locativo, calculado según lo determinado en el artículo 8º y la escala del anexo B de esta ley.

ARTÍCULO 25. *Régimen futuro.*
- A partir del 1 de octubre de 1976 las locaciones comprendidas en este título quedarán sometidas a las prescripciones del Código Civil.




# TÍTULO III

*Artículos 26 a 28*

ARTÍCULO 26. *Estado locatario.*
- Se regirán por las disposiciones de este título las locaciones cuyo locatario sea el Estado nacional o provincial, los municipios, los entes autárquicos o descentralizados dependientes de aquéllos o empresas de propiedad del Estado, y el inmueble esté destinado a impartir enseñanza, prestar servicios hospitalarios o al uso de las Fuerzas Armadas y de seguridad o a otra actividad que revista un interés público y sea calificada expresamente como tal por el Poder Ejecutivo nacional, siempre que hayan sido iniciadas con anterioridad al 1 de enero de 1974 y su plazo contractual estuviese vencido a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 27. *Plazo de restitución.*
- Las locaciones regidas por este título mantendrán su vigencia hasta el vencimiento de los plazos de restitución que a continuación se indican:

a) Hasta el 30 de junio de 1978 las iniciadas entre el 3 de agosto de 1967 y el 31 de diciembre de 1973;

b) Hasta el 31 de marzo de 1979 las iniciadas entre el 1 de marzo de 1957 y el 2 de agosto de 1967;

c) Hasta el 30 de noviembre de 1979 las iniciadas con anterioridad al 1 de marzo de 1957.

ARTÍCULO 28. *Alquiler.*
- Durante la vigencia de los plazos de restitución establecidos en el art. 27, el precio del alquiler será el equivalente al ciento por ciento (100 %) del valor locativo calculado según lo determinado en el artículo 8º y la escala del anexo B de esta ley.

A partir del 1 de enero de 1977 el alquiler se actualizará semestralmente de acuerdo con la variación que sufra el índice de precios mayoristas nacionales no agropecuarios registrado en el semestre inmediato anterior.




# TÍTULO IV

*Artículos 29 a 31*

**ARTÍCULO 29**. *Orden público y convenios.*
- Las disposiciones de los tres títulos precedentes se declaran de orden público.

Serán válidos los convenios celebrados o que se celebren entre las partes con posterioridad a la iniciación del contrato de locación relativos al precio de éste y la desocupación del inmueble y su cumplimiento podrá ser exigido judicialmente.

Los nuevos contratos que se celebren a partir de la vigencia de esta ley se regirán por el Código Civil aun cuando se trate de la continuación de contratos anteriores. La sola modificación convencional del precio no implicará nuevo contrato.

**ARTÍCULO 30**. *Juicios en trámite.*
- En los juicios en trámite relativos a locaciones comprendidas en esta ley en los cuales a la fecha de su vigencia aún no haya recaído sentencia firme, se aplicarán de oficio las normas de la presente. Las acciones fundadas en derechos no previstos en esta ley, o cuyos requisitos de procedencia hubieren sido modificados, podrán ser desistidas por el actor.

En tal caso, las costas serán soportadas en el orden causado y las comunes por mitades.

Cuando la presente ley otorgue derechos no vigentes al momento de contestar la demanda, el demandado podrá acogerse a esos beneficios en su primera presentación.

**ARTÍCULO 31**. *Código Civil.*
- Las locaciones comprendidas en los tres títulos anteriores se regirán supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.




# TÍTULO V

*Artículos 32 a 50*

## Capítulo I

**ARTÍCULO 32.** *Ámbito.*
- Las disposiciones del presente título se aplicarán respecto de todos los procesos originados en la locación de inmuebles urbanos, cualquiera sea su fecha de iniciación, que tramiten ante los tribunales nacionales.

**ARTÍCULO 33.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 34.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 35.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

## Capítulo II

**ARTÍCULO 36.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 37.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 38.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 39.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 40.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 41.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 42.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

**ARTÍCULO 43.** (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

ARTÍCULO 44. (Artículo derogado por art. 2° punto VIII de la Ley N° 22.434 B.O. 26/03/1981. Vigencia: a partir de los ciento veinte (120) días de su publicación)

ARTÍCULO 45. *Alcance de la sentencia.*
- La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación o no se hubiesen presentado en el juicio.

ARTÍCULO 46. *Condena anticipada.*
- La demanda anticipada que autoriza el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Nación podrá interponerse también en los casos de vencimiento del plazo legal de la locación.

ARTÍCULO 47. *Convenios de desocupación.*
- Cuando el locatario, después de celebrar el contrato y estando en ocupación del inmueble, hubiese convenido con el locador plazos diferentes de los originales, el locador podrá solicitar directamente el cumplimiento del convenio presentando el documento respectivo, y el juez, previa audiencia del locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia que condena a hacer.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior deberán haber sido homologados judicialmente. Las partes en el convenio, bajo su responsabilidad, indicarán las sublocaciones a plazo fijo que hayan sido autorizadas por el locador. La homologación se dictará con citación de los respectivos sublocatarios.

ARTÍCULO 48. *Locatarios que se acojan a plazos legales.*
- Cuando el locatario se hubiese acogido a un plazo legal, al fenecer dicho plazo el locador podrá pedir el lanzamiento en la misma forma establecida en el art. 47, probando documentalmente el acogimiento del locatario al plazo de que se trate.

## Capítulo III

ARTÍCULO 49. *Trámite.*
- Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar quien haga sus veces, el juez recibirá información sumaria al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble por medio del oficial de justicia, quien deberá inquirir a los vecinos acerca de la existencia y paradero del locatario, y mandará librar oficio a la Policía al mismo efecto.

No obteniendo razón del paradero del locatario el juez mandará hacer entrega definitiva del inmueble del locador.

ARTÍCULO 50. *Aplicación.*
- Las disposiciones de este título serán aplicables a los juicios que se inicien a partir de la

vigencia de esta ley.

Se aplicarán también a los juicios pendientes, con excepción de los trámites, diligencias y plazos que hayan tenido principio de ejecución o empezado su curso, los cuales se regirán por las disposiciones hasta entonces aplicables.




# TÍTULO VI

*Artículos 51 a 52*

ARTÍCULO 51. *Derogación.*
- Derógase la ley 20.625 y sus ampliatorias y modificatorias.

ARTÍCULO 52. *Vigencia.*
- La presente ley entrará en vigencia a partir del 1 de julio de 1976.

VIDELA Julio J. Bardi. Julio A. Gómez. José A. Martinez de Hoz.

ANEXO A

Información mínima que deberá contener la declaración jurada anual de los locatarios comprendidos en la presente ley

1. Datos de la unidad locada.

Ubicación (calle, número, piso, departamento, localidad, provincia), fecha del contrato inicial o del comienzo de la locación y alquiler abonado en el mes precedente de la declaración jurada.

2. Datos del locatario.

Nombres, apellido, documento de identidad y fecha de nacimiento.

3. Declaración de bienes del locatario.

Descripción precisa de los bienes que constituyen patrimonio del locatario.

4. Declaración de ingresos del locatario.

Descripción de las fuentes y montos de los ingresos brutos (sin deducciones previsionales ni fiscales) percibidos en el último trimestre: sueldos, jornales, comisiones, honorarios, prestaciones previsionales, rentas, intereses, etc.

5. Descripción del grupo conviviente estable.

Datos personales de cada integrante del grupo, parentesco y relación (si está a cargo o no) con el locatario.

6. Bienes e ingresos del grupo conviviente estable.

Descripción de bienes e ingresos, de cada integrante por el locatario.

7. Fecha de la declaración y firmas.

ANEXO B

Coeficiente para determinación del valor locativo

Para determinar el valor locativo al 1 de julio de 1976 se multiplicará el alquiler inicial, indicado en el artículo 8º por el coeficiente que corresponda al año de dicho alquiler inicial, según la siguiente escala:

Locaciones de Vivienda

(Título I)

Para el trimestre que comienza el 1 de enero de 1977 el valor locativo actualizado será el resultado de multiplicar el valor locativo al 1 de julio de 1976 por el número que resulte de dividir el índice salarial del peón industrial al 31 de diciembre de 1976 por el mismo índice

al 30 de junio de 1976.

Para cada uno de los trimestres sucesivos a partir del 1 de abril de 1977, el valor locativo actualizado será el resultado de multiplicar el valor locativo al 1 de julio de 1976 por el número que resulte de dividir el índice salarial del peón industrial al último día del trimestre inmediato anterior por el mismo índice al 30 de junio de 1976.

Estado locatario

(Título III)

Para los semestres que comienzan el 1 de enero de 1977, el valor locativo actualizado será el resultado de multiplicar el valor locativo al 1 de julio de 1976 por el número que resulte de dividir el índice de precios mayoristas nacionales no agropecuarios al último día del semestre inmediato anterior por el mismo índice al 30 de junio de 1976.



VEREDICTA LEYES

*Locaciones Urbanas. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.*

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).