

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 23.091 · 1984

LOCACIONES URBANAS

Boletín Oficial, 16 de octubre de 1984 · 30 artículos

Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Locaciones Urbanas

Capítulo I 3
Capítulo II 4
Capítulo III 5
Capítulo IV 9

Capítulo I

ARTÍCULO 1°. *Instrumentación.*
Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

(Nota Infoleg: Por art. 1º de la Resolución Nº 144/93 del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos B.O. 11/02/1993, se interpreta que el segundo párrafo de presente artículo fue derogado por la Ley Nº 23.928 B.O. 28/03/1991, 'pudiendo las partes contratantes determinar la moneda de pago de los alquileres o arrendamientos que acuerden'.)

ARTÍCULO 2°. *Plazos.*
Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;

b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;

c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;

d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;

e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

ARTÍCULO 3°. *Ajustes.*
Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

ARTÍCULO 4°. *Fianzas o Depósitos en Garantía.*
Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

ARTÍCULO 5°. *Intimación de pago.*
Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

Capítulo II

ARTÍCULO 6°. *Períodos de pago.*
El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

ARTÍCULO 7°. *Pagos anticipados.*
Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes;

b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;

c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

ARTÍCULO 8°. *Resolución anticipada.*
El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

ARTÍCULO 9°. *Continuadores del locatario.*
En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

Capítulo III

ARTÍCULO 10. *Creación y características.*
Créase un sistema con medidas de promoción para locaciones destinadas a vivienda, con las siguientes características:

a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;

b) Instrumentación por contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;

c) El plazo mínimo de la locación será de tres años;

d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos de fallecimiento del titular, incapacidad total permanente o temporaria del mismo y en todo caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador y el locatario;

e) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado oficialmente por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y, salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un 20 por ciento no acumulativo;

f) Las viviendas que podrán incorporarse al sistema deberán ser las comprendidas en las características de común o económica de la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Vivienda y Urbanismo;

g) Los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 11. *Beneficios Impositivos.*
Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda común o económica, que se destinen a locación de vivienda familiar permanente, o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

Para la calificación de vivienda común o económica a la que se hace referencia en la presente ley, deberá atenerse a las disposiciones de la Resolución 368/76 dictada por la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

ARTÍCULO 12. *Destino de las inversiones.*
Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

a) Las inversiones deberán destinarse a;

1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;

2) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad el inmueble, realizadas a partir de dicha fecha;

3) La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley, y siempre que dichas viviendas no hubieran sido afectadas a los beneficios del presente régimen o hubieran gozado de los conferidos por la Ley Nº 21.771.

b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán destinarse a la locación de vivienda familiar permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

ARTÍCULO 13. *Beneficios.*

Los beneficios a que se refiere el artículo 11 para el caso de inversiones en inmuebles son los siguientes:

a) En la liquidación del impuesto a las Ganancias podrán deducirse:

1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.

2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 12 inciso a) apartado 2.

3) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley. En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2 precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

A los fines precedentes, cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66%) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80%) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de la Ley Nº 13.512 y sus modificaciones, de propiedad horizontal.

No se encuentran comprendidos en este apartado los inmuebles que hubiesen sido afectados a los beneficios de esta ley o que hubieren gozado de los conferidos por la Ley Nº 21.771.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la

edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales energía eléctrica gas y teléfono, como así mismo, el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

b) En el impuesto a las Ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.

Al respecto no será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo 'in fine' del artículo 73 de la ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1977 y sus modificaciones);

c) En los Impuestos sobre los Capitales y sobre el Patrimonio Neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, no dando lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder;

d) En el Impuesto de Sellos quedan exentos los contratos de locación de los inmuebles, sus prórrogas y cesiones o transferencias;

e) En el Impuesto al Valor Agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la primera parte del artículo 13 de la ley respectiva.

ARTÍCULO 14. *Facultades de reducción o eximición.*
Facúltase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir o eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

ARTÍCULO 15. *Otros beneficios tributarios.*
Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda común o económica, no comprendidos en el inciso a) del artículo 12, a locación de vivienda familiar permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 13.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo gozar: a) de una deducción en la liquidación del Impuesto a las Ganancias del 25 por ciento de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca el Poder Ejecutivo Nacional, resultando de aplicación las previsiones de los párrafos segundo y siguientes del apartado 3) del inciso a) del artículo 13; b) del beneficio a que se refiere el inciso e) del artículo 13.

ARTÍCULO 16. Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15. Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15 precedentes se requiere: a) las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis meses, dentro del término de ocho años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad; b) el primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 15, aquél de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación; c) los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación ; d) el precio de la locación será reajustado trimestralmente según el índice de actualización elaborado por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un veinte por ciento (20%) no acumulativo; e) seguro obligatorio de garantía del contrato de locación con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro con las características referidas en el inciso d) del artículo 10 de la presente ley; f) las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

ARTÍCULO 17. *Sanción por incumplimiento.*
De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con su actualización respectiva; dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor nivel general producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro ello sin perjuicio de la aplicación de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley Nº 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente, resultando de aplicación, de corresponder, las normas de la ley 11.683 citadas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 18. *Transferencia de unidades.*
En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 16 inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá

efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescripto en el artículo 17 y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan de acuerdo con las disposiciones de la Ley 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones), sin perjuicio de la aplicación, de corresponder, de las normas contenidas en el Capítulo VII Título I de la misma ley.

En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 17 de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes, sin perjuicio de la aplicación en caso de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

ARTÍCULO 19. *Limitación.*
Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

ARTÍCULO 20. *Régimen Impositivo.*
Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determinan la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

Capítulo IV

ARTÍCULO 21. *Viviendas deshabitadas.*
Facúltase al Municipio de la Ciudad de Buenos Aires y a los del Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

ARTÍCULO 22. *Adhesión.*
Se invita a las provincias a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.

ARTÍCULO 23. *Subsidio.*
Dispónese que a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo Nacional a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará los medios conducentes a fin de subsidiar a los grupos familiares desalojados en dicho lapso, que careciendo de medios económicos, los requiriesen para solucionar su situación habitacional.

Dicho subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia de desalojo, fundada en las causales de falta de pago o de vencimiento de contrato, con orden de lanzamiento, siempre que se tratare de vivienda común o económica según lo establecido por la Resolución Nº 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Los ingresos del grupo familiar peticionante en su conjunto no deberán superar un promedio mensual de tres salarios mínimos, cubriendo el subsidio los gastos del nuevo alojamiento hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

ARTÍCULO 24. Declaración a los efectos del artículo 7º de la Ley Nº 20.221. Las erogaciones que se efectúen en cumplimiento del artículo anterior se considerarán según corresponda, inversiones, servicios, obras y/o actividades de interés Nacional, a los efectos del segundo párrafo del artículo 7º de la Ley Nº 20.221 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 25. Modificación al artículo 4º de la Ley Nº 22.916. Sustitúyese el primer párrafo del artículo 4º de la Ley Nº 22.916, por el siguiente:

El producido de los presentes gravámenes será destinado:

a) noventa por ciento (90%) a atender las erogaciones de carácter extraordinario que demanden las zonas afectadas por las inundaciones producidas durante el año 1983 en las provincias de Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Misiones y Santa Fe;

b) diez por ciento (10%) a atender los subsidios previstos por el artículo 23 de la ley de Promoción de Locaciones.

ARTÍCULO 26. De la prioridad de los planes de vivienda. Dispónese que durante los ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, tendrán preferencia de venta y adjudicación sobre los planes de viviendas que realice el Estado Nacional a través del FO.NA.VI., los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 y hasta el vencimiento del plazo dispuesto anteriormente.

ARTÍCULO 27. *Locación encubierta.*
Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro dicha autorización comercial.

ARTÍCULO 28. *Reglamentación.*
El Poder Ejecutivo Nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro

de los sesenta (60) días de su promulgación.

ARTÍCULO 29. *Vigencia.*

Las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

Los beneficios impositivos que ella establece producirán efectos respecto de inmuebles que se acojan al régimen de promoción impositiva antes del 31 de diciembre de 1986 con la salvedad de que los beneficios previstos por los incisos b), c) y d) del artículo 13, tendrán efecto por el término de afectación del inmueble al régimen promocional y los de su inciso e) los producirán incluso retroactivamente cuando los saldos a favor a que alude surgieran en ejercicios cerrados a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, haciéndose extensiva esta salvedad al artículo 15.

El Poder Ejecutivo queda facultado para prorrogar el vencimiento del plazo fijado para acogerse a los beneficios impositivos de la presente ley.

ARTICULO 29 BIS. — La disposición contenida en el artículo 8º resulta aplicable a los restantes destinos locativos previstos en la presente ley.

(Artículo incorporado por art. 1º de la Ley Nº 24.808 B.O. 20/05/1997)

ARTÍCULO 30. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los veinte días del mes de setiembre del año mil novecientos ochenta y cuatro.

J. C. PUGLIESE

E. OTERO

Carlos A. Bejar

Antonio J. Macris

—Registrada bajo el Nº 23.091—



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).