



*“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”*

## **P R O Y E C T O D E L E Y**

**EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA  
REUNIDOS EN CONGRESO SANCIONAN  
CON FUERZA DE LEY:**

**LEY N° 26.994. CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION. MODIFICACIÓN. SOBRE  
PROCEDIMIENTO DE DESALOJO**

**ARTÍCULO 1°**— Sustitúyase el Artículo N° 1223 del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION (Ley 26.994), por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 1223.- Desalojo. Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada.

El procedimiento previsto en este Código para la cláusula resolutoria implícita no se aplica a la demanda de desalojo por las causas de los artículos 1217 y 1219, inciso c).

El proceso de desalojo de locación de inmuebles destinados a vivienda, comercio u otros usos, siempre que exista contrato por escrito debidamente registrado ante la AFIP, quedan excluidos de la instancia de mediación previa y obligatoria prevista en otras leyes nacionales o locales y tramitará por la vía del juicio sumarísimo y permitirá, ante la falta de pago o la ocupación ilegítima, que el juez disponga el lanzamiento dentro de un plazo máximo de treinta (30) días corridos desde la notificación de la demanda, salvo prueba fehaciente de causa justificada por parte del demandado.

Admitida la demanda, el juez notificará al demandado intimándolo a que desaloje el inmueble dentro de los diez (10) días corridos o comparezca con prueba de la legitimidad de su ocupación.



*“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”*

Si el demandado no comparece o no justifica su derecho a ocupar el inmueble, el juez dictará sentencia de desalojo sin más trámite y ordenará el lanzamiento inmediato.

La revisión y evaluación de situaciones civiles especiales vinculadas a la ocupación, tales como la presencia de personas enfermas, menores de edad o adultos mayores, se tramitará en forma separada mediante un juicio ordinario posterior al desalojo. La autoridad judicial ordenará en primera instancia el desalojo efectivo del inmueble objeto del litigio.

Durante el juicio ordinario, las partes podrán presentar las pruebas y argumentos necesarios para la protección de derechos derivados de dichas situaciones civiles especiales. El desalojo se realizará con estricto respeto a la dignidad y derechos humanos de los ocupantes, garantizando medios adecuados para su traslado y protección.

El juez podrá ordenar el lanzamiento provisional del inmueble aún antes de la sentencia definitiva cuando se acredite en forma sumaria:

- a) La existencia de un contrato registrado.
- b) La falta de pago por más de treinta (30) días corridos.
- c) La falta de consentimiento del locador a la ocupación actual.

El lanzamiento provisional deberá ejecutarse dentro de los quince (15) días corridos de su orden, con habilitación de días y horas inhábiles”.

**ARTÍCULO 2°**— Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Lic. Marcela Marina Pagano**  
**Diputada de la Nación**



*“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”*

## **FUNDAMENTOS**

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer un procedimiento de desalojo ágil, transparente y justo, basado en el modelo de 'desahucio exprés' implementado en el Reino de España con resultados positivos desde su reforma procesal en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La necesidad de reformar el proceso de desalojo en Argentina surge de una realidad palpable: la extrema lentitud y falta de efectividad de los mecanismos actuales. Los propietarios, incluso aquellos con contratos debidamente firmados y registrados, enfrentan demoras de varios meses o incluso años para recuperar la posesión de sus inmuebles. Esta situación desalienta la inversión en el mercado de alquileres, promueve la informalidad contractual y crea un clima de inseguridad jurídica que perjudica a toda la sociedad.

El proyecto propone una vía procesal sumarísima que permita al juez ordenar el lanzamiento del inmueble en plazos razonables, garantizando al mismo tiempo el derecho de defensa del ocupante. La iniciativa establece condiciones claras para acceder al procedimiento: la existencia de un contrato registrado, el incumplimiento verificado y la falta de legitimación de la ocupación. Asimismo, se prevé la posibilidad de dictar medidas provisionales como el lanzamiento anticipado, de modo de evitar el agravamiento del perjuicio al locador mientras transcurre el juicio.

Esta reforma también elimina formalidades innecesarias como la mediación previa obligatoria en casos en que ya existe incumplimiento manifiesto, lo cual



*“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”*

contribuye a la eficiencia del proceso judicial. Al mismo tiempo, se salvaguardan los derechos fundamentales de los inquilinos mediante plazos mínimos para responder y la exigencia de que todo procedimiento se base en prueba documental válida.

En definitiva, este proyecto busca restaurar el equilibrio entre partes, devolver previsibilidad al sistema, fomentar el cumplimiento de la ley y fortalecer el derecho de propiedad, sin desatender los estándares de equidad y acceso a la justicia.

Por lo expuesto solicitamos el urgente tratamiento y aprobación de este proyecto.

**Lic. Marcela Marina Pagano**  
**Diputada de la Nación**