

Proyecto de Ley

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con
fuerza de LEY:

Condiciones de la Locación Habitacional

ARTÍCULO 1º- Sustitúyase el **Artículo 1.196** del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.196.- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;
- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original; y

e) El pago de comisiones, honorarios o gastos administrativos derivados de la confección del contrato que correspondan al locador o a los terceros contratados por éste para su celebración.

ARTÍCULO 2 ° .- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto sustituir el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, restableciendo las limitaciones a los costos de entrada en los contratos de locación habitacional que fueran consagrados por la Ley 27.551 y eliminados por el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023. El proyecto apunta a reducir las barreras económicas que enfrentan los hogares inquilinos al momento de acceder a una vivienda en alquiler, estableciendo reglas claras sobre los conceptos que pueden ser exigidos al locatario.

El ingreso a una locación habitacional implica para el hogar inquilino una erogación inicial que se concentra en un período muy breve y que puede representar un múltiplo significativo del ingreso mensual familiar. Esta erogación inicial está compuesta por conceptos heterogéneos: alquileres anticipados, depósitos de garantía, comisiones inmobiliarias, honorarios por confección del contrato y, en algunos casos, el pago de valor llave o la firma de instrumentos de deuda como pagarés. La suma de estos conceptos, en ausencia de regulación, puede acumularse hasta representar una carga que resulta directamente inaccesible para una porción importante de los hogares que necesitan alquilar.

Esta barrera de liquidez tiene consecuencias que van más allá del momento puntual del acceso. Los hogares que no logran reunir el capital inicial necesario para ingresar a una locación formal se ven empujados hacia soluciones habitacionales más precarias, más costosas en términos relativos o directamente hacia situaciones de vulnerabilidad extrema. La concentración de costos en el momento de entrada al contrato opera, en los hechos, como un mecanismo de exclusión que no discrimina por la capacidad de pago mensual del inquilino —es decir, por su capacidad real de sostener el contrato en el tiempo— sino por su capacidad de acumular un stock de liquidez en un momento determinado. Esto es particularmente gravoso para trabajadores informales,

para hogares con ingresos variables y para quienes se encuentran en situaciones de transición habitacional urgente.

El proyecto limita estos costos con criterios precisos: un mes de alquiler anticipado como máximo, un mes de depósito de garantía como tope, y la prohibición expresa de cobrar valor llave, hacer firmar pagarés o trasladar al locatario los costos de confección del contrato que corresponden al locador y a los intermediarios que este contrata. Estas limitaciones no restringen la capacidad del locador de proteger su inversión: el depósito de garantía sigue cumpliendo esa función. Lo que eliminan es la posibilidad de utilizar el momento de entrada al contrato como una oportunidad para extraer del locatario pagos que no tienen correlato en ningún servicio o riesgo legítimo.

El régimen de devolución del depósito incorporado en el inciso b) es igualmente relevante: al establecer que el reintegro debe realizarse en el momento de la restitución del inmueble y por un valor equivalente al último mes de alquiler, se corrige una asimetría frecuente en la práctica —la retención indebida o la devolución de un monto licuado respecto al depositado originalmente. La previsión sobre deudas pendientes de facturación al momento de la entrega introduce además un mecanismo equilibrado que protege al locador sin permitir que la incertidumbre sobre facturas futuras se convierta en una justificación para retener indefinidamente fondos que pertenecen al locatario.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley.

JAVIER ANDRADE