

Proyecto de Ley

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

Garantías de Locaciones Habitacionales

ARTÍCULO 1º.- Agréguese como **Artículo 1.196 bis** del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.196 bis.- Garantías. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario; o
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas, tanto físicas o jurídicas, que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

ARTÍCULO 2 ° .- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto incorporar el artículo 1.196 bis, recuperando el régimen de garantías establecido anteriormente para las locaciones habitaciones e incorporándolo de manera expresa y sistemática al cuerpo del Código. El proyecto apunta a establecer reglas claras y garantizar que el sistema de garantías no opere como un mecanismo de exclusión.

El artículo 1.196 bis aborda una dimensión complementaria pero igualmente crítica del acceso a la vivienda en alquiler: el sistema de garantías. En ausencia de regulación, la definición de qué garantías son aceptables queda librada exclusivamente a la voluntad del locador, lo que en la práctica genera una concentración de poder en un extremo de la relación contractual que puede volverse arbitraria y excluyente.

La exigencia de garantías propietarias —esto es, que el garante sea titular de un inmueble— es la práctica más extendida y también la más restrictiva. Excluye de manera sistemática a todos aquellos locatarios que no cuentan en su entorno cercano con una persona propietaria dispuesta a avalar el contrato: trabajadores migrantes, jóvenes que se independizan del núcleo familiar, personas mayores que viven solas, hogares monomarentales. En estos casos, la barrera no es económica en sentido estricto —el potencial inquilino puede tener capacidad de pago más que suficiente— sino relacional y patrimonial: no tener una red de vínculos con propietarios.

El proyecto recupera el régimen de la Ley 27.551 que resuelve este problema con una lógica sencilla y eficaz: el locatario propone al menos dos de las garantías contempladas en la norma —título de propiedad, aval bancario, seguro de caución, fianza solidaria o garantía personal documentada— y el locador debe aceptar una de ellas. Esta inversión del esquema habitual no priva al locador de protección: todas las opciones del listado constituyen garantías

válidas y ejecutables. Lo que elimina es la posibilidad de que el locador utilice la exigencia de una garantía específica —típicamente la propietaria— como un filtro discrecional que excluye a postulantes solventes por razones que nada tienen que ver con su capacidad real de cumplir el contrato.

La regulación del monto máximo de las garantías completa este esquema: cinco veces el valor mensual de la locación como regla general, con un máximo de diez veces para la garantía personal documentada con ingresos. Este tope impide que la exigencia de garantías se convierta en una carga desproporcionada, especialmente en el caso de avales bancarios o seguros de caución cuyo costo recae sobre el propio locatario.

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

JAVIER ANDRADE