



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

## **PROYECTO DE LEY**

El Senado y la Cámara de Diputados

de la Nación Argentina, reunidos en Congreso de la Nación

sancionan con fuerza de Ley:

### **RÉGIMEN DE LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA ESTUDIANTES DE NIVEL SUPERIOR**

#### Capítulo I

##### Disposiciones generales

**Artículo 1°** - La presente ley tiene por objeto regular, acompañar y favorecer el acceso de estudiantes de nivel superior demandantes de vivienda a contratos de locación de inmuebles acordes a sus posibilidades y necesidades de estudio, en todo el territorio de la Nación.

**Artículo 2°** - A los efectos de esta ley, se considera estudiante de nivel superior a toda persona humana de entre dieciocho (18) y treinta (30) años, de nacionalidad argentina o naturalizada, que para cursar de forma regular una carrera de grado, universitaria o terciaria, en instituciones del Sistema Educativo Nacional, deba residir en una localidad distinta a la de su residencia familiar habitual. Dichos extremos se acreditan con constancia emitida por la institución educativa y comprobante del último domicilio registrado en el Registro Nacional de las Personas, en los términos que establezca la reglamentación.

#### Capítulo II

##### De los términos del contrato de locación de inmueble para estudiantes

**Artículo 3°** - El contrato de locación de cosa inmueble con destino habitacional donde el o los locatarios son estudiantes de nivel superior se rige por lo establecido en el Capítulo 4, Título IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y por las disposiciones especiales del presente capítulo.



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

**Artículo 4°** - En el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato, a oferta del locatario, el locador debe aceptar cualquiera de las siguientes:

- a) Garantía inmobiliaria de bien situado dentro del territorio de la Nación;
- b) Seguro de caución;
- c) Garantía de fianza;

d) Garantía personal del locatario o del fiador, 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 inciso.

Se considera abusivo el requerimiento del locador que exija de forma excluyente una garantía sobre bien inmueble situado en lugar determinado.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), el locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cuatro (4) veces el valor mensual de la locación.

La reglamentación establecerá los requisitos que deben cumplir las personas humanas o jurídicas que otorguen garantías de fianza o seguros de caución y las características y condiciones de los mismos.

**Artículo 5°** - En caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación de un martillero o corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados deben ser soportadas por el locador y no pueden superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no pueden ser mayores a un (1) mes de alquiler. De igual modo, son soportados por el locador los gastos de publicación, certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el intermediario a efectos de perfeccionar el contrato.

Cuando el martillero o corredor inmobiliario participe en la renovación o prórroga del contrato de locación, las comisiones u honorarios no pueden superar el valor de medio (1/2) mes de alquiler, si no hubiera un máximo establecido en cada jurisdicción respecto a la renovación o prórroga contractual.

### Capítulo III

#### Del sistema de Fianza Estudiantil

**Artículo 6°** - El Poder Ejecutivo nacional dispondrá las medidas necesarias a fin de implementar y ofrecer, a través del Banco de la Nación Argentina, un sistema de Fianza



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

Estudiantil destinado a respaldar a estudiantes de nivel superior que tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía del contrato de locación de inmueble.

A través del sistema de Fianza Estudiantil se priorizará el respaldo a estudiantes que no sean titulares de un plan social nacional, provincial o municipal; y, cuyos ingresos del grupo familiar no superen tres (3) veces el Salario Mínimo, Vital y Móvil.

Para acceder al sistema de Fianza Estudiantil, el estudiante de nivel superior debe acreditar las dificultades o condiciones referidas además de su inscripción y avance regular en una carrera de grado, en los términos y con los alcances que se establezcan.

La comisión total que se fije a favor del Banco de la Nación Argentina en virtud del contrato de Fianza Estudiantil, no puede superar la suma equivalente a cuatro (4) veces el valor mensual del alquiler y puede ser cancelada a través de pagos parciales, iguales y consecutivos.

#### Capítulo IV

##### Disposiciones complementarias

**Artículo 7°** - Invitase a las provincias, municipios y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a brindar asesoramiento respecto a los alcances de la presente ley y a implementar medidas de incentivo fiscales y/o de publicidad que promuevan la oferta de inmuebles de uso habitacional destinados a locación de estudiantes de nivel superior.

**Artículo 8°** - El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la presente en el plazo de noventa (90) días desde su publicación.

**Artículo 9°** - Comuníquese al Poder Ejecutivo. -

**JOSEFINA MENDOZA  
DIPUTADA NACIONAL**



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por finalidad regular las condiciones de acceso a la locación de inmuebles con destino a vivienda, a las que se enfrentan actualmente los/as jóvenes que por motivos de distancia deben trasladarse de sus localidades de origen a otras ciudades a fin de iniciar una carrera de grado en instituciones parte del Sistema Educativo Nacional.

A título descriptivo y a fin de realizar una aproximación del universo de estudiantes a los que este proyecto se dirige, podemos considerar algunos datos que surgen de relevamientos en universidades nacionales. En el caso de la Universidad de Buenos Aires, de acuerdo a los últimos datos publicados que refieren al Censo de Estudiantes del año 2011, un 13,5% de los/as estudiantes de grado señalaron haber realizado un cambio de residencia por motivo de estudio. Dicho porcentaje abarca a 30.977 estudiantes de grado que se radicaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, provenientes del Gran Buenos Aires y, principalmente, del resto de la provincia de Buenos Aires (14.422 estudiantes) y de otras provincias (12.255 estudiantes). Por su parte, el Anuario Estadístico 2017 realizado por el Área de Estadística e Indicadores Institucionales de la Universidad Nacional de Córdoba detalla que, de un total de 122.140 estudiantes matriculados en la universidad en dicho período, 40.412 proceden de localidades del interior de Córdoba y 30.229 de otras regiones del país, los cuales en conjunto representan al 57% de estudiantes.

En esa línea, esta iniciativa tiene como objetivo brindar respuesta a las constantes preocupaciones de estudiantes de todo el país que ven frustradas sus posibilidades de enseñanza superior, por no contar con los requisitos exigidos por el mercado inmobiliario para acceder al alquiler de un inmueble en el lugar de estudio elegido. Así, las principales limitaciones que enfrentan al momento de buscar una vivienda en alquiler, son las desproporcionadas exigencias de garantías y las elevadas comisiones de corredores inmobiliarios, que intervienen exclusivamente en representación y por orden de la parte locadora.

En tal sentido, a través de este proyecto se establece una regulación complementaria a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en lo que



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

respecta al contrato de locación y cuando la parte locataria sea un/a estudiante de nivel superior en los términos definidos en el artículo 2.

En relación a la garantía contractual, se establecen distintas alternativas que la parte locataria podrá ofrecer y la parte locadora deberá aceptar como garantías suficientes para el cumplimiento del respectivo contrato. Éstas opciones están sujetas a limitaciones en su cuantía y alcance. Así, se pretende superar la exigencia precontractual ya naturalizada convencionalmente y por prácticas de mercado, de requerir una garantía sobre inmueble situado en la misma ciudad del bien en locación. En la práctica, este requisito resulta de imposible cumplimiento para la gran mayoría de jóvenes estudiantes, que por razones lógicas no tienen personas de su confianza que respalden los contratos en las localidades donde pretenden asentarse para desarrollar sus estudios. Para el caso de otras garantías, sus montos no podrán superar el equivalente a cuatro meses de alquiler, cuantía que se entiende suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario y que, en su caso, no obsta a que el locador adopte las acciones legales correspondientes para exigir las.

En el caso de las comisiones inmobiliarias, el proyecto sigue el criterio de la Ley 5.859 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al colocar en cabeza de la parte locadora el pago de éstas y relacionar su cuantía al monto dispuesto para cada contrato de locación en particular. Todo esto, a efectos de aliviar los elevados costos que en la actualidad son impuestos a los jóvenes demandantes de viviendas para alquiler y adecuarlos a sus necesidades de estudio.

Asimismo, el proyecto encomienda al Poder Ejecutivo nacional la implementación de un sistema de “Fianza Estudiantil” a través del Banco de la Nación Argentina. Este sistema está dirigido a respaldar a aquellos/as estudiantes que presenten dificultades para reunir alguna de las alternativas de garantía para perfeccionar el contrato de locación, especialmente a quienes presenten una particular situación de ingresos, en iguales términos que los/as actuales beneficiarios/as de las Becas Progresar para educación superior. Como contrapartida, el/la estudiante que se postule deberá acreditar dicha dificultad y su inscripción y evolución en la carrera de grado respectiva, según los términos que establezca la entidad bancaria.

Por último, se invita a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a implementar en el ámbito de sus jurisdicciones medidas acordes al objeto del proyecto, de manera de garantizar un asesoramiento adecuado a través de defensorías



2021 – Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein

del pueblo u organismos equivalentes en todo el territorio nacional, como a su vez, promover beneficios fiscales sobre la renta inmobiliaria y/o incentivos de publicidad, que alienten la oferta de inmuebles dispuestos a ser rentados por estudiantes de nivel superior.

Las exigencias del tráfico jurídico actual y las necesidades generadas por la situación de debilidad y vulnerabilidad en la que se encuentran gran parte de los/as locatarios estudiantes, tornan necesario regular algunos aspectos del contrato de locación de inmueble con destino habitacional que conlleven mayor claridad y previsibilidad en estas relaciones locativas. De esta manera, debemos acompañar a los/as jóvenes en el desarrollo de su autonomía plena, a responsabilizarse de su plan de vida y considerar a la educación de nivel superior como una meta realizable, sin que las condiciones de acceso al alquiler una vivienda actúen como limitantes a la consecución de sus proyectos personales.

Asimismo, se deja constancia que el presente proyecto de ley fue presentado anteriormente con el número de expediente 4521-D-2019, pero ha perdido estado parlamentario.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares su acompañamiento para el tratamiento y aprobación del presente proyecto.

**JOSEFINA MENDOZA**  
**DIPUTADA NACIONAL**