

A un año del fin de la Ley de Alquileres, asociación de inquilinos denuncia aumentos desmedidos y condiciones absurdas

06/01/2025



Hace un año se derogó la Ley de Alquileres en Argentina, generando un debate acalorado sobre sus consecuencias. Mientras algunos celebran la mayor libertad contractual, otros advierten sobre la precarización de las condiciones para los inquilinos. En este contexto, Gervasio Muñoz, presidente de Inquilinos Agrupados, afirmó que los aumentos desmedidos continúan y que la desregulación dio vía libre a que el mercado imponga sus propias condiciones.

«Nosotros venimos estudiando la situación de los inquilinos desde hace mucho tiempo. A partir de la desregulación lanzada por Javier Milei a través del DNU 70/2023 monitoreamos esta situación cada tres meses. El discurso del mercado inmobiliario se fundamenta en tres sentidos. Uno es que aumentó la oferta, el otro es que hay negociación entre las partes mientras que aseguran que los precios bajaron en términos reales. La verdad es que a pesar del incremento de la oferta las condiciones económicas de los inquilinos son gravísimas», advirtió de entrada Gervasio Muñoz.

«Muchas familias están endeudas para comprar los bienes básicos como alimentos. Incluso, uno de cada cuatro familias tuvo que dejar la vivienda porque no podían pagar el alquiler que se les exigía. La mayoría de los inquilinos trabajan de 9 a 12 horas diarias para tratar de salir adelante. Si uno observa las condiciones en las cuales se pactan los contratos se da cuenta que todos están regidos por el mismo patrón: por dos años como máximo y con actualizaciones del canon cada tres o cuatro meses atados a la inflación o el Índice de Contratos de Locación (ICL). Evidentemente la desregulación no beneficio en nada a los inquilinos. Las condiciones las impone el mercado inmobiliario. Los inquilinos no se pueden sentar a negociar como dijeron que iba a suceder con la derogación de la ley», fundamentó.

Tras describir cuál es la situación actual que padece el sector que él representa, apuntó directamente contra los agentes inmobiliarios. «Al no haber más regulaciones la corporación inmobiliaria decidió regular el mercado de acuerdo a su propia conveniencia. Según el INDEC, la inflación del 2024 desde enero a noviembre fue del 112% mientras que para ese mismo periodo el organismo dio cuenta que los alquileres aumentaron hasta un 220%. Es decir que el valor de los alquileres duplicó al de la inflación. Después, el sector inmobiliario se puede inventar el relato que quiera. Obviamente, que les sirve decir que los precios bajaron. Lo cierto es que en la Ciudad de Buenos Aires hay lista de espera, pero para poder alquilar una habitación de un hotel

precario y poder dormir», aseguró Muñoz ante los micrófonos de FM Vos 94.5.

«En el presente ni siquiera están dadas las condiciones de seguridad jurídica. De hecho, estamos bajo el marco de un decreto que cambió casi todo el Código Civil. Por lo tanto, si dentro de tres años se deroga el decreto las reglas del juego vuelven a cambiar. Lo que pasa que como el mercado tiene todas las de ganar no le importa mucho solucionar este tema», manifestó.

En esa misma línea continuó apuntando contra el DNU de Javier Milei. «Es imposible equilibrar una relación que es desigual cuando el Estado no participa en nada. Cuando el Estado se corre quien decide es quien tiene más poder. Parece mentira que uno tenga que explicar esto todos los días. La realidad es que cuando un inquilino se sienta a negociar lo primero que escucha es si no te gusta andate. Hay contratos sumamente absurdos. En los mismos se dice que todos los arreglos de la propiedad quedan a cargo del locatario y que el contrato se puede dar por concluido cuando al locador se le antoje. Lo puede hacer sin pagar ninguna multa. Ahora bien, si es el inquilino es quien decide irse debe pagar el 10% del contrato. Eso es lo que se logró a través del DNU 70/2023», denunció.

«Hay gente que les llueve el techo de la casa y el propietario no se los arregla. El problema es que los contratos son uniformes. Las inmobiliarias son una corporación. En muchos países del mundo se firman contratos de alquiler por cuatro o cinco años. No hay posibilidad de equilibrio mientras siga vigente el DNU», dejó bien en claro el presidente de Inquilinos Agrupados al cierre de la entrevista.