

Alquileres: cuáles son las principales dudas de los propietarios

20/06/2020

La aprobación de la ley de alquileres, que podría ser promulgada esta semana, genera incertidumbre en los propietarios por la extensión del plazo y la indexación controlada por un coeficiente, que son para los inquilinos los principales logros de la normativa, de acuerdo con fuentes del sector consultadas por Télam.

La ley de alquileres aprobada en el Senado el pasado 11 de junio tiene un plazo de diez días hábiles para su promulgación o veto, y publicación en el Boletín Oficial, por lo que **debería entrar en vigencia esta semana, al margen de la reglamentación que requieren algunos artículos.**

«El propietario está expectante; entre 15 y 20% se retiró hasta ver cómo se reglamenta y cómo funciona la ley», dijo a Télam la vicepresidenta del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, Marta Liotto.

Afirmó que «muchos inquilinos y propietarios se están poniendo de acuerdo para firmar cuanto antes y tener certidumbre de lo que van a percibir y lo que van a pagar», y agregó que «un contrato que se actualiza al año, con la inflación que tiene Argentina, **eso va a quedar totalmente desactualizado, siempre va a quedar retraído el valor de la locación**».

«La persona a los 36 meses va a estar pagando muy bajo, entonces los propietarios quieren iniciar a precio alto, por eso hoy están subiendo los precios a un 40%/45% más», señaló.

Por su parte, Soledad Balayan, de Maure Inmobiliaria, sostuvo que «lo que más preocupa son los tres años, hay mucha gente

que no vende ahora porque el mercado no se mueve pero su intención es vender».

Acerca de los valores de los alquileres, Balayan dijo a esta agencia que «si se espera que se acelere la inflación, no creo que beneficie al inquilino; el mercado solo, sin ley ajustó por salario, porque **vos podés pedir lo que querés pero si el interesado que viene gana por debajo de lo que pedís, los precios terminan bajando, por eso no estoy de acuerdo en poner una ley, el freno lo puso el salario de la gente**».

El asesor inmobiliario Daniel Zampone afirmó a esta agencia que «**muchos propietarios están en un stand by** ya que están pensando si la inversión que hicieron en ese inmueble no lo pueden disponer por tres años; la primera reacción que vemos es negativa para lo que es la reactivación inmobiliaria».

En tanto José Rozados, CEO de Reporte Inmobiliario, señaló que «las dudas fundamentales son en principio **el índice de actualización y el tema de que los propietarios va a tratar de extremar la calificación del inquilino** porque se enfrenta a un periodo más largo y mayor incertidumbre, por el índice de actualización; esto genera mayor inquietud del propietario».

En cambio, el corredor inmobiliario Oscar Puebla dijo a Télam que **tras la pandemia «todavía no sabemos cuáles serán las condiciones familiares y laborales de los actuales usuarios de los departamentos**, qué garantías se podrán presentar, cuánta gente que hoy está pagando el alquiler se quedará sin trabajo y no podrá seguir asumiendo el pago, y cuántos tendrán recurso genuinos para alquilar».

En tanto, el titular de la Defensoría del Inquilino, Fernando Muñoz, aseguró que «**cada vez que el Estado intervino en la regulación de alquileres, el mercado reaccionó de la misma manera**, están en una línea histórica coherente que es evitar que haya reglas y seguir como hasta ahora que ellos definen las reglas».

«Lo que hicimos con esta ley es que directamente la indexación la recuperará el Estado y recién dentro de un año vamos a tener los índices nuevos y van a ser iguales para todos los inquilinos, no como ahora que es arbitrario; **están reclamando porque les quitaron la herramienta**», aseguró a Télam.

Observó que «la pelea es que si controlan ellos o si son un poco más equitativas las reglas, por eso me parece que el mayor logro de esta ley es el plazo del contrato; el hecho de que sea de tres años y que el índice lo fije el BCRA a partir del IPC y el salario y anualmente, esas son las principales conquistas de los inquilinos».

«Por eso el mercado está enojado, porque perdió el control inflacionario del alquiler», resumió.

Acerca del avance en la reglamentación, Muñoz explicó que «el Gobierno no necesita reglamentar la ley, la tiene que promulgar o vetar en diez días hábiles desde su aprobación y la tiene que publicar en el Boletín Oficial».

Detalló que los artículos que hay que reglamentar son el 13 y el 16, que refieren a las garantías y a la necesidad de registrar el contrato de alquiler en la AFIP como obligatorio para el propietario.

«Los dos artículos que hay que reglamentar uno es responsabilidad de la AFIP que es dónde se van a declarar los contratos, ésta es otra cuestión que molesta sobre todo a los grandes rentistas. AFIP tiene que decir cómo va a ser, los plazos, de qué manera, y además tiene que decir si los contratos actuales también se declaran o sólo los que se firmen en adelante», detalló Muñoz.

En tanto, el artículo sobre garantías «lo que tiene que hacer la Superintendencia de Seguros de la Nación es reglamentar ese artículo, y decir cuál va a ser el protocolo de esa empresa que da seguro de caución para vivienda», indicó.

Por último, dijo que es necesario reglamentar el título tres de la ley, que refiere a crear el Programa Nacional de Alquiler Social.

«Es importantísimo pero va a haber que tener viviendas públicas para que se lleve adelante el alquiler social, esto significa que el Ministerio de Vivienda va a tener que firmar contrato de alquiler con los sectores que marca la ley pero viviendas administradas por el Estado, todo eso es muy importante pero para mí es un sueño», concluyó.

Fuente: Telam