

Alquileres: el Gobierno suspenderá la ley actual y convocará al Congreso para que sancione un nuevo régimen

05/04/2023



Esta semana, el Gobierno comenzó a trabajar en distintas alternativas para suspender la Ley de Alquileres vigente y, según fuentes oficiales, la decisión de reemplazar la normativa actual fue acordada entre el presidente **Alberto Fernández** y el ministro de Economía, **Sergio Massa**.

Según un borrador interno que circula en el Gobierno y que llegó a manos de fuentes del sector inmobiliario, el **Ministerio de Economía** prevé suspender la actual Ley de Alquileres y poner en vigencia el esquema que regía antes por **180 días**. A la par, se le pedirá al Congreso que elabore una **nueva ley** (ya hay un dictámen de mayoría de legisladores oficialistas del año pasado pero que no modifica los puntos

más polémicos de la ley actual).

Además, el equipo de especialistas que trabaja en la cuestión estudia beneficios fiscales para los propietarios con el objetivo de aumentar la oferta de unidades. **Se suspenderá el pago del Impuesto a los Bienes Personales sobre los inmuebles que se pongan en alquiler y también el pago del impuesto a las Ganancias sobre los nuevos contratos.** Actualmente, por la ley vigente, los contratos de alquileres deben declararse ante la AFIP.



Ante la incertidumbre de los propietarios el mercado de propiedades en alquiler se redujo (Adrián Escandar)

En el momento de su discusión, la Ley de Alquileres que está vigente en la actualidad tuvo amplio consenso legislativo: fue aprobada por la Cámara de Diputados en noviembre de 2019, durante el gobierno de **Mauricio Macri**, y terminó siendo sancionada por el Senado en junio de 2020, durante la gestión de **Alberto Fernández**. Introdujo al mercado dos cambios clave: extender la duración de los contratos de dos a tres años y convalidar una sola actualización anual del valor mensual del alquiler de acuerdo a un índice que combina la evolución de

los salarios y la inflación.

Lejos de solucionar problemas, el nuevo esquema provocó subas por encima de la inflación para los nuevos contratos y una menor cantidad de propiedades disponibles para alquilar. Al poco tiempo, diversos sectores comenzaron a plantear cambios y el tema fue uno de los lemas de de campaña de la oposición en las elecciones legislativas.

Finalmente, en noviembre de 2021, **Massa** -que entonces presidía la Cámara de Diputados- anunció que impulsaría una modificación de la ley y la creación de una comisión para analizar el tema, lo que fue confirmado unos meses después por el presidente Fernández, en marzo de 2022, durante la apertura de las sesiones en el Congreso. Se habló de suspender la ley por 90 días, pero nada de eso avanzó.

Desde la entrada en vigencia de la Ley de Alquileres, ya se presentaron unos 30 proyectos legislativos en el Congreso para modificarla o derogarla. En mayo 2022 se firmaron tres dictámenes: uno de mayoría en representación del Frente de Todos y dos de minoría, de Juntos por el Cambio y de la diputada **Graciela Camaño**. La propuesta que el año pasado tuvo el dictamen de mayoría no altera el plazo mínimo de tres años ni el ajuste anual, los puntos más polémicos.

Para la oposición, esos puntos -el plazo y la actualización- eran precisamente los temas centrales a modificar con opciones como volver al plazo de dos años de contrato y ajustes semestrales acordados por las partes según diferentes índices.

La visión de la oposición y del mercado

La noticia de la suspensión de la Ley de Alquileres generó desconcierto en los legisladores de la oposición, el mercado inmobiliario e incluso entre los legisladores del oficialismo.

“Es una barbaridad pensar que el Ejecutivo puede derogar una ley. No puede y no tiene ningún sentido. Podría hacerlo en una situación de emergencia, como una pandemia, pero no está dada esa situación”, explicó el diputado **Martín Tetaz** del interbloque de Juntos por el Cambio.

“Ahora el Congreso está funcionando y al mismo tiempo hay un dictamen del oficialismo. Los diputados de ellos (por el Frente de Todos) están convencidos que la ley es buena y que el único problema es que no se cumple y hay que poner más penas, más sanciones. El dictamen del oficialismo no va en sentido de derogar sino todo lo contrario”, agregó a Infobae.



La Ley de Alquileres se aprobó en la Cámara de Diputados en 2019 con amplio consenso (Télam)

Con todo, el diputado señaló que no se puede poner mucha expectativa en cambios inmediatos. “Tampoco pensamos que los problemas se van a resolver por derogar la ley. El drama que están viviendo hoy las familias es que de repente aumenta 92% el alquiler en un mes y eso no tiene nada que ver con la Ley

de Alquileres; estamos en una economía que tiene 100% de inflación. La ley es mala y hay que derogarla, sin ninguna duda, pero buena parte de las cosas que pasan ahora en términos de aumento no tienen que ver con la ley”, resumió.

“Que el Presidente modifique el Código Civil o sus normas relacionadas por decreto es un absoluto abuso de sus facultades. Es una discusión compleja que se debe dar en el Congreso, y en el que ya hay dictámenes emitidos por las comisiones que deben ser tratados. El oficialismo lo que debe hacer es convocar y dar esa discusión donde corresponde”, señaló el diputado radical **Alejandro Cacace**.

Por su parte, **Mario Negri**, presidente del interbloque de Juntos por el Cambio, señaló a través de su cuenta de Twitter que los inquilinos requieren una respuesta urgente. “La inflación de más del 102% anual está matando a los inquilinos. Esperemos que sea cierto que el Gobierno aceptará cambiar la ley de Alquileres, que tiene dictamen hace un año y el oficialismo mantiene pisada”, publicó.

Desde el Colegio Profesional Inmobiliario (CPI), entidad que agrupa a los corredores de la Ciudad de Buenos Aires, también expresaron su posición: “Celebremos que la necesidad de poner un punto final a la aplicación de la norma se encuentre entre las prioridades de los máximos funcionarios del Gobierno, pero sostenemos que el cambio debe darse siguiendo todas las formalidades correspondientes. Aunque sin duda sería necesario conocer los detalles del texto que supuestamente se planea desde el Poder Ejecutivo, enfáticamente decimos que hacerlo mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia no es la forma”, explicaron a través de un comunicado.

Desde el Colegio, solicitaron que la iniciativa en contra de la actual Ley de Alquileres no sea un “acto intempestivo” por parte del Poder Ejecutivo, sino una búsqueda de consensos en el Congreso. “La intervención estatal en el mercado de alquileres ha sido y es un error que la sociedad viene

sufriendo desde hace casi tres años. Pero no se puede solucionar una equivocación con otra”, indicaron.

Fuente: Infobae