

Continúan los reclamos pidiendo la modificación de la ley de alquileres, o la sanción de una nueva

19/07/2023



Continúan dilatándose los plazos para el tratamiento en el Congreso de la Nación de la ley de alquileres, y la polémica crece. En este contexto el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios que agrupa a las distintas cámaras de las provincias, ha enviado un pedido a la Cámara de Diputados pidiendo el tratamiento urgente de los proyectos existentes. También se ha sumado el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza. El presidente de la entidad, Eduardo Rosta, dialogó al respecto con Fm Vos (94.5) y Diario San

Rafael.

“En principio la entidad que representa a todos los colegios nacionales es el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios; la realidad es que hace años que venimos trabajando este tema en conjunto empujando el tratamiento de los proyectos, pero hasta el momento no hemos contado con un Congreso lo suficientemente empático, abocado y trabajador como para que le den solución al tema. Ahora, con las elecciones a la vista, le están prestando un poco más de atención. Nosotros venimos diciendo y proponiendo siempre la modificación de la ley actual, sobre todo en los dos artículos que mayor incertidumbre generan, y que son el plazo de los contratos y la actualización. Proponemos que el plazo mínimo legal se baje a dos años, y que el escalonamiento de la indexación se pueda pactar entre las partes. Vemos que la ley tiene muchos puntos favorables para el inquilino como el tema de la rescisión anticipada, la devolución del depósito, o las expensas extraordinarias. En la ley hay un montón de factores que son positivos para el inquilino, por eso es por lo que nosotros vemos que lo que está generando incertidumbre en el mercado es una retracción de la oferta, y es por eso que pedimos que se modifiquen esos dos puntos en principio, como para tratar de que esta incertidumbre que se genera en un proceso inflacionario como en el que estamos, termina repercutiendo en la retracción de oferta de inmuebles. Si modificamos estas dos variables se puede volver al mercado locativo con todas esas propiedades que están en venta y mientras tanto se van generando soluciones alternativas para bajar un poco la inflación”

Rosta estima que si se modificaran estos dos puntos “habría un retorno inmediato a la mayor oferta de propiedades, y para que se pudiera comenzar a minimizar el impacto de este esquema de alquileres blue que se ha ido generando. De todas las propiedades que salieron de la locación desde la implementación de la ley, muchas de ellas han comenzado a volver en el último año o año y medio, a través de los propietarios y con contratos que podríamos decir son nulos en cuanto a plazos y al nivel de incrementos que tienen. La

realidad es que el inquilino en la necesidad que tiene los va resolviendo, y el propietario también por su necesidad de tener ingresos y se terminan pactando acuerdos entre las partes. Hay dos situaciones para analizar, por un lado, el contexto inflacionario ya que al menos en el corto plazo no vamos a ver una disminución en los valores, y lo que sí se va a aumentar es la oferta de inmuebles, esto sin dudas va a pasar. Nosotros, mediante estudios, hemos detectado que la mayor parte de los propietarios utilizan sus propiedades como complemento de la jubilación, es decir que no es que haya muchas propiedades en muchas manos, por lo tanto, hoy se está perjudicando a los propietarios e inquilinos”.