

Crisis para alquilar: hay un gran desconcierto entre propietarios e inquilinos y reina la incertidumbre sobre la Ley

07/09/2023



Esta semana se comenzó a debatir en el Senado de la Nación la modificación de la controvertida Ley de Alquileres. La misma ya obtuvo media sanción en diputados con 125 votos a favor y 112 en contra. El proyecto busca cambiar algunos de los puntos más conflictivos de la reglamentación que se aplicó en 2020, como la duración de los contratos y el período de actualización. Entonces, mientras propietarios e inquilinos aguardan por su sanción definitiva, desde el sector inmobiliario afirman que se paralizaron las firmas de los contratos y que por ahora reina la incertidumbre en relación a lo que puede pasar en los próximos días. «En la actualidad hay

mucho desconcierto entre inquilinos y propietarios ante esta modificación que no sabemos si se va a promulgar en el Senado que se está reuniendo en comisiones para tratar esta ley 27551. Como consecuencia de esto, y ante la falta de definiciones, el propietario que tiene algún inmueble para alquilar lo ha retirado del mercado hasta conocer cuáles son las nuevas condiciones y reglas que rigen al mercado», explicó a FM Vos 94.5, Mario Aníbal García, presidente de la Específica de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Cámara de Comercio, Industria y Agropecuaria de San Rafael. «Esta situación, hasta el momento, provocó que se retiren más viviendas del mercado y por ende se contrajo considerablemente la oferta. La misma es muy escasa, por lo que hoy muchos inquilinos se ven perjudicados, ya que a menor oferta los precios son más altos. Por otra parte, con la actual ley y ante la inflación galopante, el propietario busca cubrirse de entrada porque el canon luego queda congelado durante un año. Todo esto produce mucha distorsión en los valores y afecta a ambas partes. A veces sucede que el inquilino se da cuenta de que el importe ha quedado muy retrasado y se acuerda un nuevo valor, más allá de lo establecido en el contrato», agregó. «Por eso, estamos pidiendo que le den un tratamiento a la ley para que se puedan modificar aunque sea dos artículos que son los más cuestionados y que refieren a los plazos del contrato y a los ajustes del mismo. Hoy no entendemos bien las razones por las cuales el oficialismo no quiere que se modifique esta norma. Incluso, hay sectores de inquilinos que sostienen que si se promueve la modificación van a tener que buscar alquiler cada dos años, eso no es tan así. Les puedo asegurar que si el inquilino paga y tiene el inmueble en condiciones el propietario le seguirá renovando el alquiler», amplió García. Después, apuntó contra la carga impositiva que aqueja a los propietarios. «La mayoría son personas que heredaron un departamento y lo alquilan para sostenerse junto a la jubilación que cobra. A esa gente se le pide que se registre en AFIP y en Ingresos Brutos. Es un tema que también hay que tratarlo, por eso pienso que la ley debe ser considerada de

una forma más integral», sostuvo el presidente de la Especifica de corredores públicos inmobiliarios. Por otra parte, habló sobre cómo esta situación repercutió en el mercado inmobiliario local. «Es más o menos como dije al principio, ante la incertidumbre de no saber qué va a pasar con la ley, el inmueble que estaba para alquilar hoy no está. No obstante, hay muchas personas que antes de tener un inmueble vacío lo deciden alquilar a dos años y con una actualización semestral. Hay inquilinos que ante la falta de oferta están aceptando estas condiciones», aseguró el referente del sector. «Pienso que la mejor opción es siempre el acuerdo libre entre las partes. De ese modo, locador y locatario conocen las reglas de juego de antemano. Con la actualización anual a muchos inquilinos se le torna imposible seguir pagando. Por ejemplo, un alquiler que el año pasado arrancó con 70 mil pesos hoy cuesta 150 mil pesos. A esto hay que sumarle los aumentos de los servicios y en algunos casos las expensas. El incremento es muy brusco», remarcó Mario García. Por último, señaló que el problema de fondo es el alto índice inflacionario y que por esa cuestión se redujo la oferta en el mercado. «Hoy entre la parte impositiva y una rotura que pueda surgir en la vivienda, le consume al propietario un mes de alquiler. Cuando el dueño de inmueble se da cuenta de que los números no le cierran migra la propiedad hacia un alquiler temporario o la pone a la venta, por eso la oferta cada vez es menor. Acá en San Rafael se redujo al menos un 70 %. Esta situación tan compleja comenzó en el 2021, cuando se empezó a salir de la pandemia que era cuando no se podían actualizar los alquileres y no se podían realizar los desalojos. Todo esto conllevó a un desfase muy grande en relación a los precios y la cantidad de propiedades en alquiler», cerró.