

# Desde el sector expresan que la actual ley de alquileres es un fracaso legislativo

27/09/2022



La ley de alquileres que entró en vigor en julio de 2020 explican que solo ha empeorado el funcionamiento y la situación de un sector, el inmobiliario, que aún con defectos funcionaba bien. Desde Fm Vos (94.5) y Diario San Rafael entrevistamos por esta situación y para conocer su punto de vista, a Martín Calzetta, integrante del Consejo Empresario Mendocino. “Estamos en un momento bastante complejo, porque por una parte en el país tenemos problemas habitacionales estructurales, a los que se suman otros condimentos como la pérdida del poder adquisitivo, imposibilidad de acceder a la vivienda, sobreendeudamiento de las familias que tratan de

llegar a fin de mes y no les queda resto para poder derivar a las obras, no hay créditos hipotecarios y, en síntesis, el panorama es complejo.

Con referencia a la ley de alquileres puedo decir que vino a empeorar la situación, ya que el sector estaba mal, había caído en los valores de los precios de venta y lo único que logró la ley de alquileres fue profundizar esto. Un dato interesante es que en cantidad de unidades en alquiler estamos en los mínimos históricos, y las rentabilidades de los alquileres solo se pueden comparar con lo mal que estábamos hace veinte años. Con esto quiero decir que ni del lado de los inquilinos, ni de los propietarios, la situación es buena”.

En tanto, en el Senado de la Nación no se logran acuerdos para promulgar una nueva ley, ya que los cambios que se proponen son cuestionados por los diferentes sectores políticos. Al respecto, Calzetta comentó que “La verdad es que la nueva ley de alquileres, que entró en vigor en julio de 2020, modificó aspectos sustanciales de la ley anterior. Tiene tres puntos muy complicados que los diferentes proyectos no logran resolver.

Desde mi punto de vista la solución está cantada, hay que cambiar el plazo, que antes era de dos años y ahora son tres. Por otra parte, todos los contratos de alquiler tienen que registrarse en Afip y tienen un sistema de indexación complejo porque se actualizan los montos cada año, cuando antes se podían pactar las actualizaciones porcentuales entre las partes.

Sobre estos aspectos hay que trabajar, y fundamentalmente trabajar sobre un régimen de desalojo; esto es complicado pero el propietario no puede estar esperando dos años para que se produzca un desalojo. Debería haber alguna forma que esto se pudiera acortar en el tiempo. Esto genera inseguridad jurídica. El problema de la ley actual es que vino a romper algo que estaba funcionando bien, en lugar de mejorar la

situación. Está claro también que hay aspectos que mejorar, pero la ley anterior funcionaba”.

Finalizando, Calzetta expresó que “es necesario que esto llegue a un fin, porque una de la principales ventajas que tiene el sector inmobiliario es la previsibilidad, y la ley actual quitó esta ventaja; de hecho, ahora hay un 30% más de viviendas en venta, lo que ha motivado que caigan los precios, y por otra parte al haber menos vivienda en oferta de alquiler, los montos de estos han aumentado. Sintetizando, no le sirve a nadie” cerró la entrevista Martín Calzetta.