

El sector inmobiliario espera la reforma de la ley de alquileres

08/01/2022



Después de un tiempo de aplicación, resulta evidente que la última ley de Alquileres (27151) ha fracasado para ambas partes: inquilinos y propietarios. Cada vez hay menos oferta de viviendas en alquiler y a la vez muchas personas que antes alquilaban ahora no pueden hacerlo.

Desde FM Vos (94.5) y Diario San Rafael consultamos al sector que gestiona y vincula a propietarios e inquilinos. En este caso, dialogamos con el presidente del Colegio Inmobiliario de Mendoza y vicepresidente del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina, Estanislao Puelles Milán.

“Nosotros no tenemos un panorama cierto respecto del tema; sabemos que está en la agenda de Gobierno el darle una solución a esta situación tan compleja para todos, y por sobre

todo para los inquilinos, que son los que sufren la falta de oferta, ya sea porque no encuentran el inmueble que necesitan o porque los alquileres tienen valores muy altos. Ya sabemos que cuando la oferta es muy baja, los precios aumentan. Hemos tenido reuniones con los distintos representantes de los bloques de diputados en los dos últimos meses y nos han manifestado la necesidad de modificar esta situación que nosotros ya veníamos planteando desde hace más de un año. La realidad es que antes de que se pusiera en vigencia la ley, ya veíamos que la situación se desarrollaría tal como está planteada hoy. En las inmobiliarias estamos viendo que, de las 10.000 propiedades ofrecidas, tan solo el 6% son alquileres. Históricamente ese porcentaje fluctuaba entre el 30% y 35%, o sea, que el derrumbe de oferta ha sido absoluto. La ley actual de alquiler, que es la 27151, establece que la actualización anual de los valores se establece con un índice que brinda el Banco Central. Ese índice hoy está en el orden del 50% anual. Antes de esta ley, las actualizaciones rondaban entre el 30% y 35% anual. A esto hay que sumarle el comportamiento de los precios de mercado, ya que a menor oferta los valores son más altos. Obviamente los perjudicados son los inquilinos; por lo tanto, la situación es muy compleja. Teníamos la esperanza de que en la Legislatura esto se tratara con urgencia, pero nos han manifestado que lo harán recién en marzo y habrá que ver qué resulta. Lo bueno es que ahora nos están escuchando y nos han pedido reuniones. Esto hay que valorarlo, ya que en su momento no fuimos atendidos”.

Con referencia a las modificaciones más importantes que deberían introducirse en la nueva ley según el criterio del Colegio Inmobiliario de Mendoza, Puelles Millán manifestó que “hay dos temas fundamentales: uno es el plazo de locación -debería volver a los dos años-, ya que los tres años que contempla la ley actual en nuestro país significan siglos; y el otro tema esencial es la actualización de los valores; si, por ejemplo, estas fueran cada seis meses, estimamos que aumentaría el stock de viviendas alquilables. Y esto les daría a los inquilinos más posibilidades para elegir. Otro efecto de

la ley actual es que aumentó enormemente la informalidad, ya que tanto propietarios como inquilinos, cuando existe confianza, pactan plazos y valores según puedan y les convenga”.