

# Fallida ley de Alquileres: las razones que explican por qué perjudicó tanto a dueños como a inquilinos

29/06/2023



A 3 años de vida de la polémica Ley de Alquileres que sancionó el Congreso nacional en junio de 2020 y que entró en vigencia al mes siguiente a esta altura se puede afirmar que sólo generó incertidumbre y que no benefició el acceso a la vivienda una problemática que ya lleva décadas en la Argentina.

Hay distintas razones que explican el porqué no fue beneficiosa en momentos en donde la oferta se desplomó a niveles récord: se estiman que en la ciudad de Buenos Aires se redujo un 45% en tres años.

Y además cómo lo informó **Infobae**, los aumentos desde que entró en vigencia la ley en CABA subieron un 580%.

Hoy encontrar una vivienda para alquilar de manera tradicional es una misión imposible porque los propietarios nunca estuvieron de acuerdo con la duración de los contratos a 3 años, aumentos interanuales y la grabación del contrato ante la AFIP, entre otras cuestiones, que fijó la norma.

Y hasta que no se modifique o derogue, no quieren volver a poner sus inmuebles en alquiler.

*El Gobierno nacional hizo trascender hace 3 meses que suspendería la ley pero todo quedó en la nada. Expertos sostienen que al acercarse las PASO la normativa sólo se modificaría luego del 10 de diciembre*

Varias razones explican por qué la ley no trajo certidumbre, y desde el mercado inmobiliario reclaman que se reformulen tres temas urgentemente: que los contratos vuelvan a dos años en vez de tres; que los ajustes sean semestrales o trimestrales y no interanuales porque la inflación hace estragos y los propietarios entienden que el valor queda atrasado al tercer o cuarto mes del ajuste del contrato; y que los aumentos se pacten entre partes como era antes de la ley actual.

✘ Fuente: Maure Inmobiliaria

## Duración de acuerdos

**Marta Liotto**, presidenta del Colegio Profesional Inmobiliario porteño, dijo a **Infobae** que una de las principales fallas de la ley es la extensión de los contratos a tres años (que resulta un tiempo demasiado largo).

“A este punto debemos sumar el hecho de la intervención del Estado en un mercado que no solo funcionaba correctamente, sino que además tenía un marco legal recién establecido (en 2015, con la reforma aplicada al Código Civil y Comercial de la Nación). Los cambios constantes de reglas generan

inseguridad jurídica, lo que desincentiva a inversores y propietarios a poner inmuebles en alquiler”, dijo.

## Inflación

Esta ley que se ajusta interanualmente a través del Índice de Contratos de Locación (ICL) que regula el Banco Central (contempla la variación de la inflación que mide el Indec y la de los salarios que establece el Ripte) y con una inflación acumulada del 441% en tres años generó que hoy un departamento de dos ambientes en CABA se consiga en \$158.328 y una unidad de tres ambientes y 70 metros cuadrados por \$205.081 por mes, cifras muy altas para los asalariados argentinos que deben recurrir a alquilar una vivienda por no tener techo propio.

*Cientos de propietarios decidieron vender sus inmuebles, otros en buenas localizaciones con unidades equipadas optaron por destinarlas al alquiler temporario con precios que superan los USD 500 mensuales*

La cuestión macroeconómica con alto nivel de inflación empuja constantemente el valor de los acuerdos. “Hoy quien firma un contrato lo hace por encima del 130% interanual, mucho más que lo estipulado por el ICL que para julio registró un alza del 104,4%”, dijo Liotto.

## Escasez total

Entre CABA, Rosario y Córdoba, tres de las ciudades más importantes de la Argentina, apenas hay menos de 2.000 viviendas en locación tradicional a la fecha.

**José Rozados**, de Reporte Inmobiliario, dijo a **Infobae** que “la ley de alquileres básicamente falló porque en principio quiso homogeneizar situaciones que son muy heterogéneas según el tipo de vivienda y sobre todo la localización de cada inmueble, producto de la falta de reconocimiento del

funcionamiento real entre la mayoría de las relaciones entre propietarios e inquilinos. Por sobre todo resultó absolutamente descontextualizada con relación a algo que sí es responsabilidad del Estado a través de sus políticas económicas y políticas: la inflación”.

“Dentro de un contexto de alta inflación pretender obligar a mantener el mismo precio a quien ofrece un servicio (alquiler) durante un lapso tan extenso del tiempo como un año, obviamente provoca una pérdida real y concreta y por ende desalienta a seguir ofertando ese servicio. Por ende, hubo básicamente 2 errores básicos: desconocer la realidad del mercado locativo residencial y lo que es aún más grave desconocer el funcionamiento de la economía real”, agregó Rozados.

✘ Fuente: Maure Inmobiliaria

La oferta de alquileres en CABA se redujo un 9% interanual y van 21 meses de caídas consecutivas. Y en Córdoba capital, en dos años la oferta cayó un 35,9%, según el Colegio Profesional Inmobiliario cordobés.

**Soledad Balayan**, de Maure Inmobiliaria, dijo a **Infobae** que “estamos notando que crecen las publicaciones de alquileres en dólares y para contratos temporarios. Por ejemplo en Zonaprop, el 60% de la oferta de locaciones es en dólares”.

## Valores congelados

Miles de propietarios rechazaron la normativa desde el inicio y a medida que fueron recuperando sus inmuebles no tienen intenciones de volverlos a alquilar a través de la ley actual. Se estima que de los 140.000 inmuebles que actualmente hay en venta en CABA unos 40.000 son viviendas que antes sus dueños las destinaban al mercado de los alquileres.

**Karina González**, de la agrupación Propietarios Unidos de

Argentina, destacó a **Infobae** que “una cuestión compleja de la ley es no poder disponer de la vivienda por 3 años. Y además tener congelado el precio por un año con casi 120% de inflación acumulada interanual. De los 12 meses que cobramos, hay tres que van para pagar impuestos y gastos de AFIP, y esto no nos favorece en nada”.

Prefieren volver a cómo se celebraban los contratos antes de la ley, con acuerdos a dos años y cláusulas de rescisión del contrato a los 6 meses, con precios pactados libremente con el inquilino. Además, entienden que con un mes de depósito no alcanza ni para pagar expensas ni arreglos una vez que les devuelven el inmueble.

✘ Ya en 2022 se intentó reformar la ley. Hubo decenas de reuniones y debates en comisión en el Congreso nacional. Surgieron 37 proyectos y dos dictámenes que siguen durmiendo y no se han vuelto a tratar

“Y también está comprobado que el 81% de los propietarios que ponen su inmueble en locación son personas mayores de 65 años que dependen de esa entrada para sobrevivir además de la jubilación o pensión que cobren”, agregó González.

## **Pedidos abusivos**

Otra problemática que trajo la ley es que los dueños suelen exigir más condiciones que las que corresponden. Por ejemplo, no aceptan mascotas, alquilan a parejas o matrimonios sin hijos y piden tres garantes que permitan triplicar el ingreso de quien presenta sus ingresos para firmar un contrato, entre otras.

Agrupaciones de inquilinos reclaman que no se acepten contratos informales y que los contratos se hagan bajo la actual ley, pero como vencen los acuerdos y los inquilinos no tienen adonde ir terminan aceptando una prórroga o deben alejarse del lugar en donde viven porque no encuentran

propiedades para alquilar.

✘ Encontrar carteles de alquiler en CABA y en todo el país es casi una misión imposible. El segmento reclama que se modifiquen algunos artículos de la ley actual

También crecieron las extensiones de los acuerdos. **Ricardo Botana**, de la Unión Argentina de Inquilinos (UAI), recomendó que “quien llegue a hacer una prórroga por estos días que logre hacerla por 1 año para tener tiempo para buscar una vivienda con tranquilidad”.

## Falta de crédito hipotecario

En CABA, según el Instituto de la Vivienda porteño, hay 488.000 hogares inquilinos. Y se calcula que 700.000 pertenecen a propietarios.

Faltaría generar un plan de créditos hipotecarios y no atados a la inflación como el UVA, que también fracasó. En el Congreso nacional duerme un proyecto presentado por la Mesa de Vivienda que integran varias cámaras sectoriales con planes que se ajusten por el Coeficiente de Variación Salarial y cuya cuota no puede superar el 30% de quienes tomen el riesgo de endeudarse para comprar una vivienda.

En lo inmediato, y para solucionar el tema alquileres, es necesario avanzar con políticas que promuevan el aumento del stock. “Es vital generar beneficios fiscales para los propietarios e inversores que destinen unidades usadas o nuevas al mercado del alquiler. Solo con un plan integral que incluya ambos ejes se podrá dar vuelta la crítica situación del sector”, concluyó Liotto.

Fuente: Infobae