

# Ley de alquileres: el complejo escenario en Mendoza tras la reforma

12/10/2023



En una sesión maratónica, la Cámara de Diputados aprobó este miércoles el proyecto de reforma de la **ley de alquileres** que incluye una serie de modificaciones. Sostiene **contratos en pesos cada tres años, con incrementos semestrales**, en lugar de uno anual, y ajustados al índice Casa Propia que publica el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Si bien la norma deberá ser oficializada a través del Boletín Oficial para que entre en vigencia, ya logró más voces en contra que a favor en **Mendoza**. Mientras que los más optimistas esperan que equilibre la balanza y reactive el sector inmobiliario, la mayoría prevé un escenario desolador.

Afirman que profundizará la falta de propiedades en alquiler y el mercado ilegal, sobre todo por el índice utilizado para la actualización, que se compone del menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.

**Marcos Herrera**, del sitio Inmoclick, consideró que *“sostener contratos a 3 años en este contexto inflacionario sin lugar a dudas va a profundizar la falta de oferta”*.

*“Si bien entendemos que la actualización a 6 meses es un avance, el índice con el cual se ajusta es un retroceso gigante respecto del ICL (Índice de Contratos de Locación, para nosotros el índice de ajuste era preciso, el problema era la periodicidad de ese ajuste”*, dijo.

Bajo la misma órbita, **Eduardo Rosta**, del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios, manifestó que no se tuvieron en cuenta ninguno de los puntos planteados por el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios, en los que se buscaba que el inquilino tuviera mayor oferta de viviendas, con valores locativos más bajos.

*“Estamos preocupados por lo que se viene. Con estas medidas que se han tomado habrá escasez de oferta de inmuebles y un incremento de los valores. En un contexto inflacionario, de un 140% anual, cuando se plantea una actualización semestral con un índice que da por debajo del 70%, menos de la mitad del índice de inflación, el propietario lo primero que analizará es la pérdida del poder adquisitivo, la lleva al principio de locación o directamente no alquila en esos términos”*, sostuvo Rosta.

A su vez, **Roberto Irrera**, de la Cámara de Inmobiliarios, afirmó: *“Yo espero que ayude a destrabar el mercado, pero si no bajamos la inflación será más de lo mismo”*.



Para el sector inmobiliario, la reforma de la ley profundizará

la falta de oferta de propiedades.

## Publicidad en dólares

Uno de los cambios que fijó la reforma fue la prohibición de publicitar los inmuebles en moneda extranjera. Algo recurrente en la provincia, donde en el Gran Mendoza más del 80% de las unidades se ofrecen en dólares.

Para los empresarios inmobiliarios, no impactará en el mercado porque se **incrementará la informalidad de los contratos**, por fuera de las agencias inmobiliarias profesionales.

*“Aumentarán los contratos entre partes, que se van a publicar posiblemente en pesos, pero a la hora de cerrar el contrato se hará en dólares a un tipo de cambio acordado entre partes. Como ocurre en la compra. Llevará al inquilino, ante la desesperación, a cerrar el contrato que sea”,* consideró Herrera.

## Los inquilinos, esperanzados

Desde el **Movimiento Inquilino Nacional**, donde participa Gregorio Lazarte, de Inquilinos Mendoza, señalaron que se trata de una “decisión crucial” y que el desafío está en que se cumpla.

*“Consideramos que esta era la solución más sensata. A pesar de que se ha modificado el ajuste anual que beneficiaba en gran medida a los inquilinos”,* indicaron a través de un comunicado en el que instaron al Gobierno Nacional a establecer una Secretaría Nacional del Alquiler, *“eliminando así la dependencia de la buena voluntad de los propietarios o las inmobiliarias para su aplicación”*.

Ariel D’Orazio, del Frente de Inquilinos, refirió que “es la norma más efectiva a la hora de garantizar ciertos derechos”, aunque consideró que al ser semestrales las actualizaciones

“acelerará el proceso de incremento del valor del alquiler”.

Fuente – El Sol