

Ley de Alquileres, en primera persona: los perjuicios que sufrieron los dueños de viviendas y los cambios que piden

22/06/2023



El 1° de julio se cumplirán tres años desde la entrada en vigencia de la ley de alquileres y el nivel de oferta del mercado inmobiliario sigue bajando en casi todo el país. Se calcula que salieron del mercado del alquiler tradicional unas 250.000 unidades. Los resultados dieron cuenta rápidamente de la disconformidad de parte de los propietarios y las posibilidades que se barajan en el Congreso no convencen a quienes ya retiraron sus inmuebles del negocio.

¿Cuál es el problema? son muchos, pero hay algunas condiciones

en particular que sobresalen entre los dueños de propiedades al momento de explicar por qué están en contra de la normativa y por qué decidieron dejar de ofrecer sus inmuebles para alquilar. Desde la agrupación “**Propietarios Unidos**”, compartieron la opinión de algunas personas perjudicadas por la legislación vigente que definieron cuáles son efectivamente los puntos de mayor conflicto.

La duración del contrato

Uno de los puntos más polémicos que desde el principio ha despertado críticas por parte de propietarios e inquilinos, es la obligatoriedad de establecer contratos de alquiler con tres años de duración. **Germán**, propietario, explicó que la “no disponibilidad” de la propiedad por tres años es muy complicada.

“Si uno quiere alquilar por un período más corto, porque tiene la idea de vender el inmueble o por cualquier otro motivo, el plazo termina siendo un obstáculo. Eso lleva a que quitemos oferta del mercado. Así suben los precios y quedan menos opciones para elegir para los inquilinos”, comentó.

Ajustes anuales

Además de obligar a realizar contratos de tres años, la “ley de alquileres” determinó que los ajustes en los valores de renta debían realizarse una vez cada doce meses, según una fórmula que se determina en función del avance de la inflación y los salarios. Más allá de los niveles de incremento, los propietarios aseguraron que una sola actualización al año es insuficiente.

“Con una inflación del 130%, el que esté el alquiler fijo por doce meses perjudica al propietario y por tanto, no alquila”, reclamó **Germán**.

También **Martín** consideró que, con una inflación superior al 100% anual, es sumamente perjudicial. “No somos responsables de la inflación. Que nos congelen el monto por un año nos afecta mucho”, protestó..

Mes de depósito

Otra reglamentación que genera rechazo por parte de los propietarios es el hecho de que los inquilinos sólo deban pagar un mes de depósito como garantía, dentro de un contexto de subas de precios constantes.

“Un mes de depósito en garantía no sirve, porque no es suficiente para cubrir expensas, servicios, ni arreglos en caso de ser necesario”, aseguró **Karina**.

Se mostró de acuerdo **Pablo**, quien indicó que mantener esa condición no es viable. “Nunca se puede cubrir lo que se adeuda en expensas o las reparaciones en los inmuebles y menos si dejan algunas deudas de luz, gas y otros servicios”, apuntó.

También Germán compartió su opinión al respecto. “Un mes de depósito no alcanza para cubrir los servicios ni las deudas en expensas. Eso termina perjudicando al propietario, porque accionar en un juicio no vale la pena. Tiene que volverse al sistema de un mes de depósito por año”, comentó.

El propietario hizo referencia además al proyecto que consiguió dictamen del oficialismo la semana pasada (reemplazaría la ley actual). “Entre otras cosas, se propone una garantía que se pague en cuotas. Eso puede derivar en que me paguen una cuota ahora y al mes que viene me dejen de pagar. Si eso pasa, ni siquiera tendremos la cobertura del depósito de garantía”, advirtió.



Los propietarios reclaman por volver al sistema de un mes de depósito de garantía por año.

“Además le darían control a un organismo donde va a participar el Suterh (**Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal**). No sé qué tienen que ver los encargados de edificios con los alquileres. Es disparatado”, cerró Germán.

Qué cambios piden

Como lo dejaron claro los propietarios que dejaron su opinión en el video, desde su punto de vista la nueva legislación debería considerar plazos de contratos más cortos y ajustes más frecuentes en los valores de renta. También, opinaron, se debería volver al sistema de un mes de depósito por cada año de alquiler.

Fuera de esto, los referentes de Propietarios Unidos pidieron que se flexibilicen los trámites de desalojo en los casos en los que los inquilinos no cumplan con el contrato. “Con un desalojo exprés super abreviado, los propietarios tendríamos la seguridad jurídica que necesitamos por falta de

cumplimiento y a los inquilinos se les haría mucho más fácil acceder a una propiedad, porque no se les pedirían tantos requisitos para firmar un contrato”, subrayó **Alejandra**.

“Los legisladores deben derogar la ley y escuchar a todas las partes involucradas y no solo a un grupo, como se hizo en esta ley. Se escuchó solo a malos inquilinos perjudicando a todos los involucrados en un contrato de locación”, reclamó Martín.

“Los que quitamos la propiedad lo hicimos porque es un negocio completamente malo. Necesitamos que se derogue la ley para normalizar el mercado”, remató Germán.

Para el abogado especialista en derecho inmobiliario, **Enrique Abatti**, para volver a tentar a los propietarios a que ofrezcan inmuebles en locación tradicional deberían cambiarse varios puntos. “Es urgente que nuestros legisladores dejen de dormir la siesta, ya que tienen el deber moral de modificar por lo menos dos de los artículos de la Ley de Alquileres: el referido al plazo mínimo legal de tres años, volviendo al de dos años y el de precio del alquiler, retornando también al principio de libertad contractual del Código Civil y Comercial que regía antes de esta ley, mediante el cual las partes se ponían libremente de acuerdo en fijar los montos de los alquileres y sus reajustes. Esto genera mayor seguridad jurídica, que hoy no tienen las partes”, señaló.

Fuente: Infobae