

Los alquileres en dólares en Mendoza ganan cada vez más terreno y la oferta escasea

03/10/2023



La **reforma a la actual Ley de Alquileres** volverá a la **Cámara de Diputados** para discutir los cambios que introdujo el Senado el pasado jueves. Mientras tanto, el mercado sigue paralizado y los precios que se piden en **Mendoza** son exorbitantes e inalcanzables para el inquilino.

Frente a este escenario, **expertos mendocinos en el área inmobiliaria expresan dudas sobre su efectividad, en la actualidad la oferta de propiedades en alquiler cayó estrepitosamente y, según reportaron desde Inmoclick, en Gran Mendoza más del 80% de las unidades se ofrecen en dólares.**

*“El panorama que atraviesa Mendoza es muy duro, cada vez son menos los alquileres ofrecidos, pero de acuerdo con datos relevados en la plataforma digital [Inmoclick](#), de 14 mil inmuebles publicados solo 400 son ofrecidos para el alquiler”, manifestó **Marcos Herrera**, uno de los socios activos de la empresa.*

De acuerdo con lo expresado por el empresario, “aunque se modifique la Ley de Alquileres no se vislumbra que en el corto plazo, con una inflación de dos dígitos, que el mercado vaya a dar marcha atrás respecto a la dolarización de los inmuebles. De hecho, en lo que concierne a la venta de propiedades la tendencia está instalada desde el 2008 y nunca se modificó”.



*Asimismo, Herrera comentó que **los inquilinos deben prepararse para alquilar en dólares** y, si se deroga la ley y se avanza en un acuerdo entre partes, el propietario y el inquilino con intermediación de un agente inmobiliario matriculado, tendrán que acordar el tipo de cambio.*

“En lo personal creo que es una tendencia irreversible, llegó para quedarse”, comentó el titular de Inmoclick.



*Por su parte, **Eduardo Rosta**, del Colegio Inmobiliario de Mendoza, comentó que “lo que se observa es un cansancio importante por cómo se ha visto el debate de la Ley de Alquileres”.*

Rosta destacó que “no sólo no se ven soluciones a corto plazo, sino que las que se ofrecen son muy malas, como las que propone el Frente de Todos de actualizar cada seis meses con el índice Mi casa que, en el último año, ha dado un 70% anual, en un contexto en donde hay una inflación de más de 120% o 130% de inflación”. Y calificó: “Parece una burla”.

*Frente a esto, **los propietarios han retraído la oferta de alquileres, se han vuelto a volcar a la venta** y, en algunos*

casos, se realizan prórrogas o renovaciones por poco plazo y eso es lo que prima en Mendoza.



Imagen ilustrativa.

En contraposición con Herrera, Rosta comentó que “lo que se prioriza no es un esquema de dolarización”, y que lo que se plantea es “preservar el nivel de ingresos que tiene el propietario durante todo el proceso de la locación”.

“Lo que buscan es que lo que le alcance para comprar en el primer mes le alcance en el 36”, explicó.

Cobro en dólares: ¿Legal o ilegal?

Romina Ríos, a cargo de la ONG Protectora, manifestó que **cobrar un alquiler en dólares no es ni legal ni ilegal**, sino que **en la ley hay un gris que es de donde se agarra la mayoría de los propietarios que ponen los alquileres en dólares.**

“La ley establece la obligación de dar sumas de dinero y, en Argentina, la única moneda legal considerada es el peso argentino. Pero también existe otro artículo del Código Civil y Comercial de la Nación que habla de las obligaciones de dar cosas y allí entrarían los dólares”, expresó Ríos.

La funcionaria, además, dijo que **el contrato de alquiler de inmuebles se da entre privados y no tiene injerencia el Estado**, salvo cuando se reguló el índice de actualización anual, la inscripción en AFIP y demás. De modo que **no hace falta publicarlo, mostrarlo o acreditarlo ante alguien.**

“El problema de los alquileres en dólares es que no todas las personas pueden hacerlo, esto no es nuevo, se hace desde hace muchos años por los sectores que tiene mayores ingresos, que acceden a la moneda extranjera sin ningún tipo de restricciones”, comentó Ríos.

En el 2020, con la modificación que se realizó en la Ley de alquileres vigente, lo que se hizo fue generalizar esta situación a todos los inquilinos y propietarios.

Respecto a **qué tipo de dólar se toma como referencia**, Ríos manifestó que “nadie toma el dólar oficial”, y que por lo general *“se toma el blue, que en Argentina es considerado ilegal, por lo que no se debería tener como base para la celebración de un contrato”*.

Fuente: El Sol