

No habrá más Ley de Alquileres: cómo serían los contratos y qué espera el sector

21/12/2023



Dentro de las medidas anunciadas por el presidente **Javier Milei** en el paquete de leyes revelado durante su primera cadena nacional, se explicaron los alcances del controvertido Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU). Este tiene la intención de derogar alrededor de 300 leyes y modificar otras tantas para desregular la economía y las relaciones de la sociedad civil. Entre estas modificaciones, sobresale la derogación de la Ley de Alquileres, aprobada en junio de 2020 y recientemente reformada.

En términos generales, si un decreto deroga una ley, **esto no tiene efecto retroactivo a menos que se especifique expresamente**. En otras palabras, los cambios no afectarán a los contratos que ya están en curso, los cuales suelen tener una duración de tres años con actualización semestral.

La derogación de la normativa que rige los alquileres podría traer controversias a futuro, todo está por verse. El presidente Milei en su discurso nominó como número uno a la Derogación de la Ley de Alquileres: “Para que el mercado inmobiliario vuelva a funcionar sin problemas y que alquilar no sea una odisea”, dijo.

Los acuerdos habitacionales a largo plazo volverían a regirse por el Código Civil y Comercial de 2015. Esto significa que tendrían una duración de dos años, con actualizaciones semestrales previamente pactadas entre el inquilino y el propietario (aunque también, las cuales quedarían establecidas en el contrato.

Juan Martín Luciani Otaño, abogado y especialista en Propiedad Horizontal, expresó a **Infobae** que “La polémica ley que da sus últimos pasos terminó favoreciendo a los propietarios, quienes aumentan los montos de alquiler ante la poca oferta y gran demanda, incrementando también los requisitos para alquilar, cuando en realidad la intención fue beneficiar al inquilino”.

Este año, los alquileres en general experimentaron un aumento superior al 300% interanual.

Principales ejes

En el DNU se estipula lo siguiente:

Artículo 256: Sustitúyese el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 1199: Moneda de pago y actualización. Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

En caso que no se haya establecido plazo, en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos (como alquiler de oficinas o locales) será de tres (3) años.

En resumen, el mercado se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación que fue reformado en 2015. Además, se libera la posibilidad de hacer los contratos en todo tipo de moneda como pesos, dólares y euros, entre otras.

Una vez publicada en el Boletín Oficial, la normativa se considera conocida por todos después de 8 días y, a partir de ese momento, entra en plena vigencia para nuevos contratos

“Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada”, se detalló.

Otro aspecto que llega con la derogación de la ley anterior es que los contratos **ya no se deben inscribir en la AFIP.**

Opiniones

Según expertos, la acción adecuada sería la derogación total de la Ley 27.737, que entró en vigencia el 18 de octubre de 2023, y la derogación parcial de la Ley 27.551, promulgada el 1 de julio de 2020. En esta última, específicamente en su

artículo 14, se dispone la derogación de los artículos 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad, los cuales prohibían pactar cláusulas indexatorias en los contratos. Sin embargo, es crucial mantener la disposición beneficiosa de derogar la prohibición de indexar los contratos, contenida en la Ley 27.551.

Enrique Abatti (h.), abogado especializado en derecho inmobiliario y directivo de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, sostuvo que “en caso de derogar completamente la Ley 27.551, se perdería esta disposición beneficiosa, por lo que debería mantenerse y ser aplicable a la totalidad de los contratos mediante otra legislación”.

“También habría que modificar el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación que establece que la moneda extranjera es una cosa y no se la equipara a la moneda de curso legal, lo cual imposibilita pactar alquileres en moneda extranjera”, agregó Abatti.

Qué pasa con los acuerdos ya firmados

Los cambios no afectarán a los contratos que ya están en curso. Un experto en derecho en Real Estate de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA) destacó ante **Infobae** que “los contratos que se celebren en el periodo de vigencia del DNU tendrán efectos hacia el futuro, pero no retroactivo. Es fundamental analizar el texto una vez publicado y sus alcances”.

✘ Se vienen cambios nuevamente en la forma de firmar los futuros contratos de alquileres habitacionales. Volverán a ser con un plazo de dos años de duración (Foto: Getty)

Los puntos centrales que generaron una escasez de oferta sin precedentes son el plazo y la forma de actualización. Aunque

existen otros aspectos menos resistidos. “El principio de la libre contratación entre las partes es esencial para fortalecer la confianza en el inversor y el propietario, incentivándolos a destinar sus inmuebles al mercado tradicional nuevamente”, indicaron desde la CIA.

Entre cautela y expectativas

Desde el mercado inmobiliario sostienen que volver a dos años de contratos de duración es algo que reclaman agrupaciones de propietarios (incluso abogan por el desalojo express) y la mayoría de las cámaras sectoriales, no así las entidades que defienden a inquilinos.

Iván Ginevra, titular de la CIA, dijo que “hay que ver cómo se plantea la derogación teniendo en cuenta cómo se instrumentaran las modificaciones, ya que hay varias leyes que se superponen como parches al Código Civil y una simple derogación no solucionaría el problema de acceso a la vivienda. También hay que destacar que como cámara no tenemos información oficial al respecto y tampoco fuimos convocados para opinar, por lo que no sabemos con lo que nos vamos a encontrar”.

También hay expectativas positivas por lo que vendrá en el mercado de los alquileres tradicionales.

Flavio Galli, CEO del Grupo Tueroc, expresó que “su derogación favorecería la oferta, brindando más opciones a los inquilinos y creando un mercado más libre entre locatarios y propietarios. También sugiero que podría incentivarse a los desarrolladores a salir a construir edificios para alquilar viviendas exclusivamente”.

Fuente: Infobae