

Nueva Ley de Alquileres: como es el índice Casa Propia que se usará para ajustar los precios y qué pasará con los contratos ya firmados

11/10/2023



La **Cámara de Diputados** ha logrado la aprobación definitiva de la reforma de la Ley de Alquileres, que fue sancionada en junio de 2020. Se ha confirmado la victoria del dictamen que surgió desde la Cámara Alta de hace unos días. Los cambios principales al proyecto impulsado por los senadores oficialismo proponen modificaciones sustanciales en algunos de los puntos más polémicos. Por ejemplo, la duración de los contratos, se mantendrá a tres años y el valor se actualizará cada seis meses utilizando el coeficiente Casa Propia, el mismo que utiliza el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat nacional en los planes Procrear II.

Para que la reforma aprobada entre en vigencia formalmente, es necesario publicarla en el Boletín Oficial, un proceso que podría tomar alrededor de 40 días. Hasta que esto ocurra, los contratos seguirán siendo de tres años y se ajustarán anualmente a través del Índice de Contratos de Locación (ICL). Una vez que los cambios votados en Diputados se implementen, comenzará a regir el nuevo esquema de alquileres aprobado en la Cámara Baja del Congreso nacional.

En un contexto donde la oferta de departamentos para alquilar en la ciudad de Buenos Aires se ha reducido drásticamente a menos de 450 unidades y los precios alcanzaron niveles elevados (por ejemplo, un departamento de dos ambientes subió un 245% interanual), la reforma de la Ley de Alquileres ganó alta relevancia en el Congreso nacional.

Cómo es el índice Casa Propia

Desde la Web del ministerio que tiene a la vivienda en su órbita informan que la fórmula es una modalidad superadora de actualización de las cuotas para los créditos de Casa Propia y Procrear II. Este coeficiente **tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período**. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) con un aforo del 0,9. Es decir que en lugar de reflejar el promedio de la variación salarial en su totalidad, solo lo hará en un 90%.

Al tener en cuenta el promedio de los últimos doce meses en lo que respecta a la variación salarial (CVS) -y no la variación de un único mes- **promueve una mayor estabilidad en la actualización de las cuotas**, ya que contribuye a moderar el impacto de eventuales hitos en la evolución de los salarios que respondan a períodos puntuales.

Iván Ginevra, el recién nombrado presidente de la Cámara

Inmobiliaria Argentina (CIA), expresó a **Infobae** su preocupación sobre el cambio en la forma de celebrar los contratos.

Ginevra no ve una mejora en la situación y teme que la oferta inmobiliaria pueda empeorar. “Este método podría resultar en pérdidas para los propietarios frente a la inflación y aumentar la informalidad, con acuerdos fuera de las inmobiliarias, dolarizados. Además, señaló que para los inquilinos podría ser más difícil encontrar una vivienda si no se renueva el contrato”, advirtió.



Ni bien se pongan en funcionamiento habrá nuevas normas en la manera de celebrar los contratos de alquileres (Foto: Getty)

Qué pasa con los contratos ya firmados

Puede surgir la duda en los inquilinos y propietarios de los alcances de la nueva normativa en relación con los contratos que fueron firmados y todavía están vigentes. Más allá de que todavía falta la promulgación de la nueva ley para que ésta

rija, el Código Civil y Comercial es claro sobre qué hacer en el caso de los acuerdos firmados bajo la anterior Ley de Alquileres.

El artículo 7 de ese cuerpo legal establece que “las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución”. De esta manera, se debe respetar el formato y los aumentos que fueron firmados en su momento.

Así es que **los contratos firmados bajo la actual normativa siguen vigentes** hasta su conclusión. Quien firmó un acuerdo a tres años con ajustes interanuales permanecerá en la vivienda hasta 2026

Qué pagará el inquilino

Una vez que entren en vigor las modificaciones aprobadas en el Congreso nacional, los inquilinos deberán tener en cuenta la fórmula Casa Propia para calcular los ajustes en sus alquileres y, en consecuencia, las cuotas mensuales.

Para calcular el aumento del alquiler, se requerirá tomar los valores del coeficiente Casa Propia de los últimos seis meses, multiplicarlos entre sí y luego multiplicar el resultado por el monto de la cuota de alquiler actual (estos los publica el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat nacional).

Como ejemplo, si se considera el caso de una persona que ha estado pagando un alquiler de \$70.000 desde mayo de 2023 y necesita saber cuánto deberá abonar a partir de noviembre de 2023. Su aumento se estimaría en alrededor de \$97.000 aplicando la fórmula Casa Propia. En contraste, si se utiliza el Índice de Contratos de Locación (ICL), que es interanual, y se toma la mitad del 115% que se registró en octubre, el aumento sería del 57,5%; en este caso, el contrato de \$70,000 se incrementaría a aproximadamente \$110.000 mensuales hasta el próximo ajuste que sería en mayo próximo.

Qué dice el proyecto votado en el Congreso

Los puntos clave del proyecto promovido por el oficialismo incluye:

- Mantenimiento de contratos por tres años.
- Ajustes semestrales en lugar de anuales.
- Aplicación del índice Casa Propia, que considera el menor índice entre la variación salarial y la inflación del último año. Actualmente, se utiliza el Índice de Contratos de Locación (ICL) del Banco Central.
- Contratos en moneda nacional.
- Incentivos impositivos para propietarios que alquilen sus viviendas.
- No publicar avisos en dólares.

La ley vigente establece que los inquilinos pueden realizar pagos adelantados de hasta un mes de alquiler.

La reforma tal como vino de Senadores y que se reafirmó en Diputados proyecto suma otras modificaciones. Uno que establece que “los ingresos provenientes de locación de hasta dos inmuebles estarán exentos del pago del Monotributo”. Además agrega que “las partes podrán deducir del Impuesto a las Ganancias la suma equivalente al diez por ciento del monto anual del contrato de locación”.

Las multas por rescisión del contrato se pactan de acuerdo al valor del alquiler al momento de entrega del inmueble. Inquilinos y propietarios pueden deducir del Impuesto a las Ganancias el 10% del monto anual del contrato de alquiler.

Fuente: Infobae