

Preocupación por la posible vuelta de la ley de alquileres si cae el DNU

17/03/2024



A los golpes que viene sufriendo la clase media en el bolsillo se podría sumar ahora la reposición de la vigencia de la Ley de Alquileres, que había hecho casi desaparecer la oferta de viviendas y que tras el decreto que la derogó, había vuelto a florecer.

La noticia sobre el rechazo del Senado de la Nación al mega DNU impulsado por el Gobierno, que incluye la derogación de la Ley de Alquileres, despierta inquietud de inquilinos y propietarios acerca de qué pasará con los contratos firmados en estos últimos meses, si no prospera la iniciativa oficialista. Uno de los interrogantes es si se volverá al estado anterior a que la ley fuera derogada.

Y también cuál será la situación de los contratos que se firmaron desde que el presidente Javier Milei envió el DNU al Congreso hasta hoy. Todo esto se plantea porque el polémico

DNU incluyó la derogación completa de la ley 27.551, sancionada en julio de 2020, junto con las modificaciones introducidas en octubre de 2023 (Ley 27.337).

En el mercado inmobiliario temen que volver al estado anterior implique una vuelta a la caída de la oferta, como ocurrió en los últimos años desde que se aplicó la ley y que, además, empezaba a revertirse en estos últimos meses.

Según un análisis de Monitor Inmobiliario, la oferta de alquileres experimentó un repunte del 60% en la Ciudad de Buenos Aires, respecto de los números en enero de 2023.

Para el portal Zonaprop, además, se produjo una desaceleración en los precios de publicación en el inicio de los contratos, con aumentos registrados en los últimos meses por debajo de la tasa de inflación. Según datos del mercado, en la Ciudad de Buenos Aires se estima que hay aproximadamente 12.000 viviendas en alquiler.

En el sector explican que el DNU sigue vigente mientras no sea tratado nuevamente por la Cámara de Diputados. Ahora, ¿qué pasará con los contratos firmados después de la entrada en vigencia del DNU?.

Desde la implementación del decreto la ley anterior quedó sin efecto y los contratos de alquiler volvieron a estar regidos por la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sin embargo, se introdujeron algunas modificaciones que otorgan mayor flexibilidad, y permiten que las partes acuerden libremente aspectos como la duración del contrato, la moneda de pago, el índice de ajuste, los períodos de ajuste y el tipo de garantía, entre otros aspectos. Es decir, todo en un acuerdo mutuo entre propietarios e inquilinos.

«La ley no se aplica retroactivamente salvo disposición expresa», afirmó Enrique Abatti, abogado y presidente de la Cámara de Propietarios de la Argentina.

Explica que un cambio o derogación de la ley o nuevamente su implementación no afecta a los contratos en curso. «Por ejemplo, quienes firmaron antes del DNU, Los contratos en marcha van a seguir vigentes», sostuvo Abatti.