

Puelles Milán sobre la nueva ley de alquileres: “Estas pequeñas modificaciones van a traer aún mayor incertidumbre en el sector”

13/10/2023



Durante las últimas horas, la Cámara de Diputados convirtió en ley la reforma de alquileres, con los cambios incluidos por el Senado, que había impulsado el oficialismo. De esta manera, los contratos entre propietarios e inquilinos se mantendrán por tres años, se pactarán en pesos, y tendrán una actualización cada seis meses, basado en el coeficiente de «Casa Propia». Este índice toma en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.

Estanislao Puelles Milán, vicepresidente del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina (COFECI), mediante una entrevista a la emisora radial FM Vos 94.5 analizó el alcance de estas modificaciones en el mercado inmobiliaria.

«La verdad es que no vemos que pueda cambiar mucho el panorama con esta reforma que se aplicó en la ley de Alquileres. Lo único que han hecho con esta modificación es echar más nafta al fuego. Sinceramente es de una irresponsabilidad muy grande el manoseo que sufrió el tratamiento de esta ley por parte de los legisladores. Los argentinos estuvimos más de 100 años regulándonos con el Código Civil Vélez Sarsfield sin ningún tipo de inconveniente, hasta que se comenzaron a retocar las leyes cuando se empezó transitar por un espiral inflacionario. Se buscó tapar el sol con la mano», expresó Estanislao Puelles Milán al principio de la nota.

«Estas pequeñas modificaciones van a traer aún mayor incertidumbre en el sector. Se cambió el método de actualización, el cual es utilizado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. Esta reforma es un verdadero mamarracho, ya que el mercado se retrajo todavía más desde que entró el dictamen de Diputados al Senado. El mercado de alquileres está totalmente colapsado y con esta medida la realidad no va a cambiar. La situación es dramática, sobre todo para los inquilinos, porque los propietarios tienen al menos la potestad de decir en no poner el inmueble en alquiler. Los políticos nos quieren hacer creer que el propietario es el único responsable de proporcionar una vivienda digna», arremetió.

Después, advirtió sobre la falta de criterio e imparcialidad por parte del oficialismo a la hora de reformar la ley. «No hay decisiones políticas en base a sentido común y datos reales. En mi caso particular, como representante del COFECI estuve presente durante dos ocasiones en las comisiones de legislaciones. En ese entonces llevamos una propuesta que entendíamos que podía aumentar la oferta locativa y equilibrar el mercado. Les alcanzamos datos precisos para que vean cómo funciona la oferta y la demanda de este mercado, pero parece

que no escucharon nada», aseguró Puelles Milán.

«La reforma original que se planteó en Diputados nos parecía más adecuada, porque no es lo mismo para el propietario alquilar por dos años que tres en un contexto de grandes dimensiones inflacionarias. A menor plazo de contrato menor incertidumbre. Se trataba simplemente de volver a ley que nos rigió durante más de cien años.

En el país, prácticamente no hay un solo inmueble ofertado para alquiler. Con esta ley no va a haber oferta. Tampoco hay mucha gente que hoy apueste a la construcción, hay que prepararse para no tener un mercado de alquiler por muchos años», advirtió el vicepresidente del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina.

Para terminar, fue consultado sobre si el escenario podría cambiar a partir del 10 de diciembre con un nuevo gobierno y la renovación de las bancas legislativas. «La posibilidad siempre está, pero hoy la desilusión es muy grande porque entendemos que no hemos sido escuchados. Nuestro sector funciona como intermediario y es el que conoce la temperatura de la calle. Los legisladores no conocen la realidad, en el 2024 aquellos chicos que quieran conseguir un departamento cerca de una universidad para poder seguir estudiando no lo van a poder hacer ni en Ciudad Mendoza ni en San Rafael, por citar algunos ejemplos. Es muy triste que los jóvenes no puedan encarar un nuevo proyecto porque no pueden encontrar una vivienda para vivir. No entendemos cómo desde Diputados salió un proyecto que era razonable y luego se modificó en el Senado de este modo, con una actualización que depende del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. Es difícil entender de qué manera funciona la política, evidentemente están mirando otra foto de la realidad. No prima el sentido común», finalizó.