

Seguridad jurídica y alquileres: el debate por la ley de inviolabilidad de la propiedad privada

23/04/2026



El mercado inmobiliario argentino se encuentra en un punto de inflexión. Mientras la macroeconomía muestra signos de ordenamiento, la microeconomía golpea severamente el bolsillo de inquilinos y propietarios por igual. En este contexto, el Senado de la Nación analiza un proyecto de ley que busca acelerar los desalojos y proteger la propiedad privada como motor para reactivar la inversión.

El doctor Enrique Luis Abatti, presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, dialogó con FM Vos 94.5 sobre la necesidad de procesos «express», el contraste entre Buenos Aires y Mendoza, y por qué la baja de alquileres depende de un factor que se relaciona con esta cuestión según su parecer.

A diferencia de lo que ocurre en otras jurisdicciones, la

provincia de Mendoza cuenta con herramientas legales que permiten una resolución más rápida de los conflictos por tenencia de inmuebles. **«En el sistema federal argentino, cada provincia tiene su Código de Procedimientos. Hoy, la provincia que tiene el desalojo más célere es Mendoza; tienen un muy buen sistema, al menos en los papeles, con el artículo 399 ter. Allí los plazos son mucho más breves que en Buenos Aires, donde un desalojo por intrusión o contrato vencido puede demorar entre dos y cuatro años debido a un garantismo malentendido por parte de algunos jueces»**, diferenció Abatti al inicio del reportaje.

Seguridad jurídica: ¿Por qué el desalojo rápido podría abaratar los alquileres?

Para el Dr. Enrique Luis Abatti, la actual sobreoferta de viviendas que se observa tras la derogación de la Ley de Alquileres aún no se ha traducido en una baja sensible de precios debido a un factor determinante: la falta de seguridad jurídica para los propietarios.

Al explicar la dinámica del mercado, el entrevistado utilizó la analogía del riesgo en la póliza. **«Como sucede con los seguros, cuando el riesgo es muy grande, la póliza es más cara. Si el propietario sabe que puede demorar hasta dos años en recuperar su casa, se resguarda fijando un alquiler mucho más alto y pidiendo requisitos excesivos, como hasta tres fiadores. El proyecto de ley busca imponer obligatoriamente el procedimiento sumarísimo: si un contrato está vencido o el inquilino no pagó, no hay nada que discutir; los plazos procesales deben ser brevísimos para dar respuesta al titular»**, destacó el especialista.

En cuanto al efecto en la oferta, el abogado destacó que una mayor agilidad judicial beneficiará directamente al mercado. **«Si logramos implementar un sistema de desalojo rápido, el propietario se va a animar no solo a poner más unidades en alquiler, sino también a bajar los precios y flexibilizar las**

exigencias al momento de contratar», argumentó.

«En definitiva, esto beneficia fundamentalmente al inquilino cumplidor, que es quien hoy termina pagando el costo indirecto de la inseguridad jurídica que afecta al sistema actual», agregó.



El doctor Enrique Luis Abatti, presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, dialogó con FM Vos 94.5

Créditos hipotecarios: una realidad distante

A pesar del relanzamiento de algunas líneas crediticias, el acceso a la vivienda propia sigue siendo un desafío estructural debido a las tasas y los requisitos de ingreso. **«Hoy el crédito hipotecario no es atractivo para los bancos privados; prefieren prestarle al Estado a mayor tasa. Para un crédito de 100.000 dólares se requiere un ingreso familiar de al menos 5 millones de pesos, algo que muy poca gente tiene. El único que mantiene tasas razonables es el Banco Nación, pero ha endurecido sus requisitos»,** señaló el doctor Abatti.

«No es el momento ideal para tomar un crédito porque las tasas

son altísimas y falta una política de Estado que trascienda los colores políticos y dé reglas claras a largo plazo», prosiguió diciendo.

Alerta en la microeconomía: consumo y mora

El análisis del Dr. Abatti no omitió la crítica situación que atraviesan actualmente los comercios y la propiedad horizontal, sectores fuertemente golpeados por la caída del poder adquisitivo y el cambio en las modalidades de trabajo.

Al describir lo que denomina una ciudad abandonada, el especialista trazó un panorama preocupante sobre el sector comercial, especialmente en el área metropolitana. **«En el microcentro de Buenos Aires vemos edificios enteros de oficinas vacíos y locales comerciales cerrando porque no hay consumo. A diferencia de lo que ocurre con las viviendas, los alquileres de locales y oficinas sí están bajando porque los comerciantes no llegan a fin de mes. Es una clara señal de alerta para el gobierno: es urgente mejorar la microeconomía y aumentar los salarios para reactivar la demanda»**, advirtió.

Otro punto crítico de su diagnóstico es la creciente mora en las expensas, que ya afecta la convivencia y el mantenimiento de los edificios. «Estamos viendo una mora de casi el 30% en los consorcios de propiedad horizontal. Esto genera un efecto cadena muy nocivo: el propietario que no puede pagar obliga al resto de los vecinos a cubrir ese bache financiero momentáneamente para no perder los servicios básicos del edificio. Es una presión extra sobre una clase media que ya está al límite», contó el entrevistado.

La construcción como industria madre

Finalmente, el especialista destacó que la seguridad jurídica no solo impacta en los alquileres, sino en toda la cadena productiva del país. «La construcción mueve no menos de 50 gremios de forma directa o indirecta. Si un inversor tiene seguridad de que puede recuperar su propiedad, invertirá aquí

y no en Uruguay o Paraguay. Esto genera trabajo, mueve la economía interna y fomenta la creación de casas de renta», resaltó.

«Necesitamos que la propiedad privada sea realmente inviolable para que los capitales se queden en Argentina y se multiplique la oferta, que es la única forma genuina de que los precios bajen», completó.