

Todo lo que hay que saber sobre la extensión del congelamiento de los alquileres y la suspensión de los desalojos

23/01/2021

En medio de la recesión agudizada por la pandemia de coronavirus, el Gobierno nacional decidió extender hasta el 31 de marzo próximo el congelamiento de los alquileres y la suspensión de los desalojos.

La medida, tomada en los primeros meses de la pandemia y que vencía el próximo 31 de enero, comprende a los inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados. **Además, según pudo saber este medio de fuentes calificadas de la Casa Rosada, se alargará también el plazo para pagar las deudas de alquileres de 6 a 12 meses.**

La nueva resolución, será publicada en el Boletín Oficial la próxima semana y en ella se establecerá la extensión de los contratos de locación cuyos vencimientos hayan operado desde el 20 de marzo pasado en adelante.

De este modo, **no podrán aplicarse intereses ni otras penalidades previstas en el contrato, tanto para el pago de la diferencia entre la cuota que hubiere debido abonarse según las prescripciones contractuales y la que efectivamente deberá pagarse por la medida, como para el pago de deudas.**

La prórroga del congelamiento de alquileres y la suspensión de desalojos fueron solicitadas por distintas asociaciones que nuclean a inquilinos. En algunos casos pidieron incluso que la prórroga vaya más allá de los dos meses fijados por el

Gobierno en esta oportunidad.

La contraparte, que representa a los dueños de los inmuebles y está conformada por las cámaras inmobiliarias y los colegios de martilleros, manifestó su desacuerdo con la extensión.

Esta será la tercera oportunidad en la que el Gobierno extiende los plazos de vencimiento del congelamiento de alquileres, suspensión de desalojos y prórroga de contratos.

El primer **decreto -320/2020-** fue publicado en el **Boletín Oficial** el 11 de marzo de 2020, antes incluso de que se decretarán las medidas de aislamiento, con vencimiento previsto para el 30 de septiembre.

Antes de que opere el final de ese plazo, a través del **decreto 766/2020**, el Poder Ejecutivo nuevamente prorrogó el vencimiento, en este caso hasta el 31 de enero.

Ahora, cuando apenas restan diez días para que venza esa prórroga, el Gobierno oficializa nuevamente la decisión de extenderlo hasta el 31 de marzo próximo.

✘ Esta será la tercera oportunidad en la que el Gobierno extiende los plazos de vencimiento del congelamiento de alquileres, suspensión de desalojos y prórroga de contratos. Los contratos de locación de inmuebles alcanzados por el decreto **son los destinados a vivienda única urbana o rural; habitaciones en pensiones, hoteles o alojamientos similares; los destinados a actividades culturales y/o comunitarias; los rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.**

También están incluidos los alquilados por monotributistas, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; por las MiPyMES, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; por las Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (Inaes); y por los

por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.

Los decretos no suspenden el pago de alquileres, sino que aquellos que no pudieran abonarlo acumularán la deuda y se les podrán aplicar intereses compensatorios, pero no intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad.

Voces a favor y en contra de la medida

Las cámaras que agrupan a inmobiliarias advirtieron que la prórroga en el congelamiento de alquileres es un "parche" que perjudica a los inversores, mientras que las asociaciones de inquilinos respaldaron la medida.

El **Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios** sostuvo que la medida es una **"decisión lapidaria para el sector, que es clave para el desarrollo de la economía del país a través de la construcción y la generación de puestos de trabajo"**.

En un comunicado, la entidad advirtió sobre la prórroga que **"el peor remedio es el parche sobre el parche"**, al criticar la continuidad en el congelamiento de los precios de los contratos.

Dijo que la medida **"transforma al sector en un intervencionismo que profundizará los graves problemas por los que atraviesa, poniendo en jaque puestos de trabajo y a pequeños inversores que ven amenazado su futuro en la Argentina desde hace meses"**.

La **Cámara de Propietarios de la República Argentina** afirmó que la prórroga es **"terrible, porque no solo están perjudicando a los mismos inquilinos, porque se les generará una bola de nieve de deudas, sino también porque espanta la inversión inmobiliaria destinada a alquilarse como viviendas"**.

En un comunicado firmado por el presidente de la entidad, **Enrique Abatti**, alertó que **"la rentabilidad de los inmuebles está en los niveles más bajos de los últimos 40**

años, ya que actualmente no supera el 2% anual en dólares del valor del inmueble”.

Por su parte, el presidente de la Federación de Inquilinos, **Gervasio Muñoz**, consideró que con la extensión “no gana ni pierde nadie, y es un respiro en una situación económica grave, con inquilinos endeudados”.

Muñoz reclamó **“implementar medidas de desendeudamiento, control de ley de alquileres y empezar a discutir los precios de alquileres, que hoy no tienen relación con el valor fiscal”**.

La Federación de Inquilinos también reclamó “reglamentar el registro obligatorio de los contratos de alquiler en la AFIP que aún no lo hizo después de 7 meses de vigencia de la ley”.

Asimismo, dijo que los inquilinos enfrentan “una de las crisis habitacionales más grandes por culpa no solo de la pandemia, sino también del mercado inmobiliario y su ambición desmedida”.

El dirigente criticó también al Gobierno, al sostener que “el Estado, que no participa en las reglas del juego, es un espectador y parece que estamos como en la selva, donde sobrevive el más fuerte”.

Por otra parte, un relevamiento de **Zonaprop** indicó que con la nueva Ley de Alquileres los precios aumentaron un 62% interanual y la oferta se contrajo. Cabe recordar que el congelamiento de alquileres fue una de las medidas económicas que se tomaron el año pasado por la pandemia de la Covid-19.

Fuente: Infobae