

# El Gobierno promulgó la Ley de Alquileres: cuáles son los principales puntos a tener en cuenta

17 octubre, 2023



**El Decreto 533 que pone en vigencia la norma fue publicado este martes en el Boletín Oficial**

El Gobierno Nacional promulgó la nueva **Ley de Alquileres** que fue **[aprobada por el Congreso la semana pasada](#)**. El **[Decreto 533/2023](#)**, publicado hoy en el **Boletín Oficial**, da paso legal para la entrada en vigencia de la nueva normativa que intenta traer certidumbre a millones de inquilinos que reclaman desde hace años por la problemática habitacional.

El decreto que establece las reformas al Código Civil y Comercial de la Nación contó con las firmas del presidente

Alberto Fernández, el jefe de Gabinete Agustín Rossi, y los ministros de Justicia, Martín Soria, y de Economía, Sergio Massa. Tras su promulgación se espera que la norma entre en vigor este mismo mes o a inicios de noviembre.

Las reformas fueron aprobadas por la Cámara de Diputados en la madrugada del pasado miércoles con 128 votos a favor y 114 en contra. Los votos fueron aportados por el Kirchnerismo, dos diputados del Interbloque Federal, uno de Juntos por Río Negro y cuatro de izquierda. En contra de la iniciativa estuvieron los libertarios, Juntos por el Cambio y algunos legisladores provinciales.

Con la nueva ley se busca poner fin a una práctica que se volvió común en los últimos meses: los **alquileres en dólares**. La norma establece que el precio de los alquileres debe expresarse en moneda nacional, y la publicidad de propiedades para alquilar no podrá mencionar otra moneda que no sea el peso argentino.

## Actualizaciones cada 6 meses

En cuanto a la actualización de los alquileres, se introduce un cambio significativo. A diferencia de la ley anterior, que permitía un único ajuste anual, la reforma dispone que **las actualizaciones se llevarán a cabo cada seis meses**. En consecuencia, los inquilinos pueden esperar dos incrementos de precio al año en lugar de uno.

Para establecer los incrementos se utilizará como base el coeficiente **“Casa Propia,”** que es empleado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.



Votación de la reforma de la ley de Alquileres en la Cámara de Diputados

## Fórmula Casa Propia

La fórmula Casa Propia considera el indicador más bajo entre el promedio de la variación salarial anual y el promedio de la inflación durante el mismo período. Además, se incorpora un Coeficiente de Variación Salarial (CVS) con un aforo del 0,9, lo que significa que solo se tomará el 90% del promedio de la variación salarial.

Este enfoque en el promedio de los últimos doce meses en la variación salarial promueve una mayor estabilidad en la actualización de los alquileres, reduciendo el impacto de eventos aislados en la evolución de los salarios. Estos cambios representan un enfoque más equitativo y predecible en la actualización de los alquileres en Argentina.

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.

El funcionamiento del sistema de actualización se puede comprender mejor con un caso testigo. Una persona que desde mayo de 2023 pagó un alquiler de \$100.000, por ejemplo, y necesita saber cuánto tiene que abonar desde noviembre 2023, deberá seguir los siguientes pasos:

1. El inquilino deberá ingresar a la página Web del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para ver cuáles fueron los últimos seis valores del índice Casa Propia (ver imagen siguiente).

Argentina **unida**



#### **Coeficiente de actualización de los Créditos Casa Propia**

Mes	Coeficiente	Indice	Formula
abr-23	1,0504	CVS	Casa Propia
may-23	1,0505	CVS	Casa Propia
jun-23	1,0522	CVS	Casa Propia
jul-23	1,0557	CVS	Casa Propia
ago-23	1,0558	CVS	Casa Propia
sep-23	1,0571	CVS	Casa Propia
oct-23	1,0576	CVS	Casa Propia
nov-23	1,0628	CVS	Casa Propia

Alquileres Casa Propia

2. Luego, tendrá que multiplicarlos entre sí. En este caso, la cuenta que realizará (según los valores oficiales publicados) es  $1.0522 \times 1.0557 \times 1.1.0558 \times 1.0571 \times 1.0576 \times 1.0628$ .

3. Posteriormente, deberá multiplicar el resultado por los \$100.000.

4. Ese inquilino deberá empezar a pagar desde noviembre de 2023 unos \$139.000 durante seis meses.

Utilizando el método de ajuste anterior, o “Índice de Contrato de Locación” (ICL), aplicado a 6 meses, el ajuste sería de 57%, llevando el alquiler a 157.000 pesos. En otras palabras, para un mismo período de tiempo el nuevo sistema de ajuste determina un valor de alquiler 11,5% más barato que el que hubiera resultado de aplicar el ICL, aunque cabe tener en cuenta que con la norma anterior este ajuste era cada 12, no cada 6 meses.

Suponiendo dos períodos en que tanto el ICL como el índice Casa Propia se repiten, al cabo de un año el primer ajuste de un contrato inicial de \$100.000 con la ley de 2020 llevaría el valor del alquiler a \$246.500 (pero sin ajuste en los meses 7 a 12) y con el nuevo sistema lo lleva a \$139.000 en los meses 7 a 12 y a \$193.100 a partir del decimotercer mes. En el primer año, el volumen de pagos será mayor con el nuevo sistema, pero probablemente a partir del segundo año este sea más ventajoso para los inquilinos. El resultado dependerá de las variaciones de precios y de salarios y los índices de ajuste que resulten. En el fondo, el distorsionante es la inflación. De hecho, si esta fuera cero a lo largo de todo el período contractual, monto y volumen del flujo mensual de alquileres serían equivalentes con una u otra normativa.

## **Empresarios en contra de la ley**

**Enrique Abatti**, presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, señaló días atrás a **Infobae** que, a pesar de que en la práctica la fórmula es similar, su aplicación se torna complicada al requerir la consulta de dos fuentes para su cálculo. “Este índice se distancia más de la realidad inflacionaria que el Índice de Contratos de Locación (ICL) de la Ley 27.551”.

“Estos resultados muestran que la reforma perjudica aún más a los propietarios, lo que podría desincentivar la oferta de viviendas en alquiler, exacerbando la crisis. La decisión de

los legisladores del oficialismo en este sentido es vista como incomprensible por diversos sectores”, explicó.

En tanto, el **Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios (Cofeci)** y otras entidades insisten que el único camino para salir de la actual situación es volviendo a los 24 meses de plazo mínimo legal, con actualizaciones acordadas voluntariamente entre las partes y con incentivos fiscales para alentar la inversión y la construcción de nuevas viviendas que sean volcadas al mercado locativo para aumentar una oferta hoy casi inexistente. “Hoy la vacancia de viviendas en alquiler en Argentina es técnicamente del 0%. Si esto sigue así los argentinos nos tendremos que olvidar por varios años de poder acceder a una vivienda en alquiler”, señalaron.

Desde el Colegio Profesional Inmobiliario (CPI) también remarcaron que “mantener contratos de tres años de duración, junto con esta nueva normativa, se prevé que aumentará la retirada de unidades del mercado y elevará los precios, perjudicando aún más a los inquilinos”.

*Fuente: Infobae*