

Llega al Senado la Ley de Alquileres: el proyecto de reforma ¿perjudica a los inquilinos?

29 agosto, 2023



La iniciativa reforma la norma aprobada en 2019 que establece, entre otras cosas, que la vigencia de los contratos entre inquilinos y propietarios se reduzca de tres a dos años. El proyecto fue aprobado por la Cámara de Diputados el último miércoles por 125 votos aportados por la mayoría de las bancadas opositoras. Los detalles.

El proyecto de reforma a la ley de alquileres que la semana pasada aprobó la Cámara de Diputados comenzará a ser discutido este martes en un plenario de las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda del Senado.

Si bien en principio el debate había sido convocado para el miércoles, los legisladores de las principales fuerzas

políticas acordaron adelantar el tratamiento para este martes por la tarde, informaron fuentes parlamentarias.

Así, la comisión de Legislación General, que será la cabecera en el debate del proyecto, se reunirá para constituirse y designar autoridades y luego se unirán los miembros de la **comisión de Presupuesto y Hacienda** que conduce Ricardo Guerra.

¿Qué cambia con la nueva ley de alquileres?

1. Actualización: en que índice se basarán los ajustes y aumentos

El proyecto con media sanción de Diputados establece que el índice de **ajuste del valor del alquiler se acuerda “libremente” entre las partes** y puede ser basado el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Precios Mayoristas (IPM) y/o el Índice de Salarios (IS) elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec), o bien una **combinación de todos los mencionados.**

2. ¿Cómo es la rescisión del contrato de alquiler?

El contrato puede ser **dado de baja antes de que expire su plazo por parte del inquilino**, pero no antes de los primeros 6 meses. Luego de ese período, debe notificar al propietario con, al menos, un mes de anticipación. Si la baja del contrato se da en el primer año de contrato, el inquilino debe pagar una indemnización equivalente a un mes y medio de alquiler. Si la notificación la envía con al menos 3 meses de anticipación después del primer semestre de contrato, **no debe pagar ningún tipo de penalidad.**

3. ¿La ley es retroactiva?

El Código Civil y Comercial de la nación establece en su Artículo 7 que **las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o**

no de orden público, excepto disposición contraria. Puntualmente, la legislación establece que “**las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo**”.

4. ¿Está permitido que me obliguen a pagar en dólares?

La ley no especifica ninguna regla respecto al pago del alquiler en divisa extranjera.

5. ¿De cuánto es la duración mínima de los contratos?

El proyecto de reforma aprobado establece que **la vigencia de los contratos** entre inquilinos y propietarios **se reduzca de tres a dos años**, con una **actualización** que podrá efectuarse dentro de un plazo de entre **cuatro y 12 meses**, con un **sistema acordado entre las partes**.

6. Diferencias entre unidad amueblada, alquiler temporario y unidad para fines de turismo

El proyecto de Ley de Alquileres con media sanción de Diputados establece excepciones al plazo mínimo legal **en la duración de los contratos**. Según el Artículo 3, los dos años no se aplican en los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a **“arriende con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario de interés del locatario”**.

Qué opinan los inquilinos de los posibles cambios en la duración de los contratos y el método de ajuste

Ricardo Botana, presidente de la Unión Argentina de Inquilinos (UAI), comentó a **Infobae** que “volver a dos años de contratos sería una locura. Habría que reformar el artículo 14 de la ley y tratar de generar condiciones para que los propietarios

sean *seducidos* para que vuelvan a destinar sus inmuebles en locación tradicional”.

La preocupación en el sector es grande. Quien necesita una vivienda para alquilar debe iniciar la búsqueda tres o cuatro meses antes de que se culmine el contrato. En muchos casos, más.

Magalí Zirulnikoff, cofundadora de la Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria, comentó a **Infobae** que “volver a contratos a dos años es una regresión en derechos que vulnera la estabilidad en la tenencia de los hogares inquilinos sin que nadie, al día de hoy, pueda demostrar ni ofrecer garantías de cómo eso mejoraría la oferta del mercado, mientras la problemática está ligada con otros factores macroeconómicos que no van a cambiar milagrosamente. Es un simple intento de desregular para dar carta blanca a los abusos inmobiliarios a cambio de nada”.

Desde hace dos años que la oferta se derrumbó en un 40% en todo el país y miles de propietarios que recibieron sus inmuebles por finalizar acuerdos no los volvieron a alquilar, sólo un 50% aceptó extensiones de contratos por 6 meses o un año. Esperan que se modifique la ley.

Diego Fernández Camillo, miembro de la Asociación Platense de Inquilinos, dijo a **Infobae** que “es más fácil echarle la culpa a una ley (que no resolvió bien su índice de precios) en vez de hacerse cargo del gigante problema habitacional que existe en la Argentina. Volver a una forma contractual donde se prioriza el negocio en vez de un acceso justo al hogar para cada argentina y argentino, no es la solución. Cada dos años vamos a pagar honorarios a las inmobiliarias, eso es imposible que sea bueno para un inquilino. Y menos cuando sabemos que para entrar a nuestros hogares y acomodarnos, se tarda entre uno y tres meses, y para irnos tardamos lo mismo”.

Sobre indexación de precios

Inquilinos coinciden en que sí debería modificarse o reverse el ICL, o encontrar otro sistema de indexación para que la inflación no pegue tan fuerte.

Botana dijo que el ICL fracasó por el extenso contexto inflacionario. “Como medida paliativa sería ideal que en vez que los valores tengan en cuenta el Índice de Precios al Consumidor, que contemplen más incidencia sobre el ajuste de los salarios a través de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (Ripte). Eso haría que los incrementos interanuales no golpeen tanto al bolsillo de los inquilinos”.

Expertos sostienen que bajar la frecuencia de anual a cuatrimestral no va a empujar la oferta de viviendas en alquiler, pero se va a hacer más difícil que la clase trabajadora pueda costear aumentos que no son acordes con sus ingresos.

“Debe mantenerse un mecanismo de estabilidad con el ICL. Hay que analizar alternativas al indicador pero no es para sacar un proyecto a las apuradas y sin consensos, que resulte más perjudicial para todos los sectores”, dijo Zirulnikoff.

Algunas agrupaciones entienden que deben trazarse otros programas para dar solución a inquilinos. Torres puntualizó que “el Estado debe bajar la demanda de alquilar a través de créditos hipotecarios blandos ajustables con la realidad de los salarios de los trabajadores, o mayor entrega de lotes urbanizados para que la gente pueda construir su vivienda propia”.

También sostienen que para modificar el sistema de indexación sería ideal tener números reales de quienes alquilan en Argentina, y quienes son los dueños de los inmuebles.

“Y luego, con datos precisos, donde el estado tenga un órgano

que se ocupe de ello, vamos a poder diseñar una política de Estado sincera, donde el precio del alquiler solo ocupe entre el 30% y 35% del salario de los trabajadores (hoy representa el 50% y más en ciertos casos)", concluyó Fernández Camillo.

Con información de Página 12 e Infobae