

# Reforma en la Ley de Alquileres: ¿qué pasará con los contratos que ya se firmaron?

11 octubre, 2023



**Tras la aprobación en la Cámara de Diputados, la nueva norma tendrá ajustes semestrales y la duración de los contratos quedará en tres años. Pero ¿cuándo se harán efectivas las modificaciones? Los detalles.**

La Cámara de Diputados aprobó este miércoles el proyecto de reforma de alquileres con los cambios incluidos por el Senado impulsados por el Frente de Todos. La nueva norma modifica a la sancionada en 2020 y plantea, entre otros cambios, la extensión de la duración de los contratos a tres años, ajustes semestrales que se harán bajo la misma fórmula que utiliza el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación en

el programa Procrear II.

Sin embargo, y **hasta que no se promulgue ni empiece a regir efectivamente la reforma, la ley se mantendrá con las mismas condiciones** que desde su sanción en junio de 2020 y todos los contratos que se firmen hasta entonces seguirán con los esos parámetros.

De la misma manera, los contratos que **ya fueron firmados mantendrán la norma que rige actualmente**. Quienes firmaron un acuerdo en octubre, podrán quedarse en el mismo inmueble hasta el mismo mes de 2026 y los ajustes **seguirán siendo interanuales por el Índice de Contratos de Locación (ICL) que estipula el Banco Central**.

## **Reforma de la Ley de Alquileres**

El dictamen impulsado por el oficialismo establece **tres años como plazo mínimo legal de locación** y agrega que “los contratos de locación con destino” a vivienda serán estipulados “en valor único en moneda nacional y por períodos mensuales sobre el cual podrán realizarse **ajustes** con periodicidad a intervalos no inferiores a seis meses”.

También modifica el mecanismo de actualización del precio de los alquileres y **toma el Coeficiente Casa-Propia que publica el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, que se compone del menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período**.

Este punto fue cuestionado por la oposición cuando el legislador porteño **Martín Lousteau** argumentó que “si la inflación baja, la gente va a pagar por encima del índice inflacionario”. “¿Pero y si la inflación sube?”, le preguntó el presidente de la Comisión de Presupuesto y Hacienda, el riojano Ricardo Guerra, a lo que Lousteau respondió: “Si la inflación sube, entonces vamos a tener otro problema más

grave”.

El dictamen del oficialismo también modifica la norma venida en revisión de Diputados al **incorporar un último párrafo sobre el artículo nueve y establecer que “los ingresos provenientes de locación de hasta dos inmuebles estarán exentos del pago del monotributo”.**

Finalmente, el dictamen de mayoría suma un nuevo artículo, el número doce sobre el **Impuesto a las Ganancias: “Las partes podrán deducir del Impuesto a las Ganancias la suma equivalente al diez por ciento del monto anual del contrato de locación”.**

*Con información de Télam y Ámbito*