



A 3 AÑOS DE LA SANCIÓN DE LA ACTUAL LEY DE ALQUILERES

La situación es paradójica porque el precio de los alquileres es el único que - por la nueva ley- solo se ajusta una vez al año en un contexto en el que la inflación anual se proyecta cerca de un 140% para fin de 2023. Esta particularidad que podría interpretarse como ventajosa terminó **distorsionando a un mercado** del que depende que una persona o una familia tenga techo. **Los dueños sacaron el cartel de alquiler de sus propiedades y el escenario de baja oferta y alta demanda disparó los precios.**

De esta manera, la ley de alquileres que rige desde hace tres años y que se ideó para beneficiar a inquilinos -principalmente- y a propietarios terminó perjudicando a ambos. En estos días, en los que vencen los contratos de los primeros que adoptaron esta modalidad, las partes suelen buscar la manera de salir de esta telaraña en la que los atrapó la norma.

La ley sancionada en 2020 cambió algunos puntos clave: los contratos deben durar un plazo mínimo de tres años (antes era de dos); la actualización anual de los precios se realiza a partir del Índice de Contratos de Locación (ICL) que publica el Banco Central (antes era semestral y los acuerdos eran entre las partes); no se puede exigir el pago de anticipo de más de un mes (antes era un mes por cada año de contrato, es decir, dos meses de anticipo); el depósito de garantía debe ser devuelto al restituir el inmueble; no se pueden firmar pagarés u otros documentos; las reparaciones, sean urgentes o no, las debe pagar el propietario; las expensas extraordinarias las debe afrontar el propietario, y los contratos deben estar registrados por el locador ante la AFIP. Además, se flexibilizaron las condiciones para rescindir el contrato a favor del inquilino y se ampliaron las posibilidades de garantías.

Punto de inflexión

La mayoría de los contratos próximos a vencer bajo la nueva ley se firmaron a partir de marzo de 2021, cuando llegó a su fin el decreto de congelamiento y se pudieron hacer las renovaciones. Pero para ese entonces ya el mercado de alquileres estaba en terapia intensiva y los propietarios buscaron atajos para evitar las condiciones de la norma: algunos optaron por prorrogar el contrato inicial para mantener los dos años de plazo y los ajustes semestrales, otros cerraron acuerdos privados con inquilinos “friends & family” mientras que hubo quienes decidieron sacar la propiedad del mercado de alquiler para ponerla en venta o dejarla vacía. Un escenario que produjo un mercado con menos oferta.

Cuando se sancionó la ley había 84.000 departamentos en venta y 10 meses más tarde ese número aumentó a 104.000 en la ciudad de Buenos Aires. En ese mismo período, los alquileres pasaron de 9700 a 8500, cuando el promedio histórico es de 15.000. Estos datos se extraen de los relevamientos realizados por Zonaprop, que actualmente publica 5442 departamentos en alquiler. Sin embargo, la venta sigue fría y las retasaciones están a la orden del día.

La crisis se transformó en una suerte de bola de nieve que crece y que aún nadie sabe cuándo ni cómo se detendrá. A fines de 2021, Sergio Massa -que en ese momento era presidente de la Cámara de Diputados-, admitió el fracaso de la ley: sugirió la suspensión por 90 días y hasta pidió su derogación. Incluso uno de los principales impulsores, el exdiputado de Juntos por el Cambio Daniel Lipovetzky, reconoció que la norma “tuvo errores” y que “no funcionó”.

Pese a los 23 proyectos presentados y los dos dictámenes alcanzados, ninguna fuerza política logró generar el consenso para reunir los votos necesarios para la sanción de una nueva ley. El tema tampoco fue parte de la agenda de sesiones extraordinarias. Hace dos meses, volvió la idea de la derogación en un almuerzo entre Massa y Alberto Fernández en el que coincidieron en que “la ley no da para más”. La inaccesibilidad a un alquiler entra y sale de la agenda pública al ritmo de los intereses de la política con coletazos concretos en el mercado que se paraliza ante cada amenaza de derogación.

La regulación que ejerce la ley en tiempos, precios y condiciones generó un contexto de incertidumbre, inseguridad jurídica, **distorsión de precios y aumentos desmedidos**. En números, desde el inicio de la ley, los precios de los alquileres se dispararon: según el ICL, que es el índice de actualización anual, los contratos subieron un 355%. Este mes de junio **el aumento para los contratos que se renovaron fue de 100% y se espera para julio un 104%**. De acuerdo a [un informe](#) del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba, el valor de mercado de los alquileres publicados **aumentó entre 522% y 580% en tres años** en las principales ciudades del país.

Ninguna de las partes está conforme y las evidencias de que la norma no funcionó se multiplican. La ley fue sancionada en un mal contexto que no tuvo

en cuenta la variable inflación. Como consecuencia, no solo no cumplió con su objetivo sino que los inquilinos y los propietarios se sienten perjudicados.

Los invitamos a ver nuestra última entrevista sobre la actualidad del mercado inmobiliario:

<https://www.youtube.com/watch?v=ipVygdFpkFY&t=325s>

Recuperado de: (La Nación, 29 de junio de 2023)

<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/a-tres-anos-de-la-ley-de-alquileres-barrios-con-cero-propiedades-publicadas-precios-en-dolares-y-nid28062023/>

