

# Alquileres: quienes renuevan contrato en octubre van a tener un 115% de aumento

3 octubre, 2023



Desde el sector inmobiliario aseguran que la oferta de inmuebles se vio aún más resentida por la propuesta de modificación de la ley que se aprobó en el Senado. Acuerdos entre partes.

Quienes están alquilando y en octubre se les actualiza el monto mensual a pagar, a través del **índice de contratos de locación** que establece la ley, deberán pagar un 115% más de lo que venían abonando hasta el mes pasado. Sin embargo, la situación también resulta compleja para quienes están buscando una propiedad, ya que la oferta es mínima después de la devaluación y los avances del proyecto de modificación de la legislación vigente en el Senado de la Nación.

El índice a partir del cual se calcula, de modo automático, la actualización anual del importe del alquiler mensual arroja en **octubre un 115% de variación**. Esto significa que quien venía pagando \$50.000 ahora debe tachar ese monto en su presupuesto y cambiarlo por \$107.634, y quien durante los últimos 12 meses pagó \$100.000, ahora tiene que pensar en \$215.267.

En un escenario de inflación elevada, muchos inquilinos probablemente planteen que sus sueldos no tuvieron ese incremento en el último año, mientras los propietarios pueden señalar que el ajuste queda por debajo del índice de precios al consumidor que, en agosto, marcó el 124,4% anual.

## **ACUERDOS FUERA DE LA LEY**

Los **corredores públicos inmobiliarios** manifestaron que el mercado de alquileres está “bastante resentido y complicado”. **Eduardo Rosta, presidente del colegio** que los agrupa en Mendoza, señaló que la oferta se retrajo aún más por las [modificaciones que el proyecto de reforma de la ley de alquileres tuvo en el Senado](#), que establece que se mantendrían los contratos por tres años, con actualizaciones semestrales, pero con el índice Mi Casa, que arroja un 70% anual.

Como contraparte a esta escasa disponibilidad de inmuebles en alquiler, **sigue creciendo la contratación entre propietarios e inquilinos en forma directa**, con acuerdos de corto plazo y, en el caso de las propiedades de gama media y alta -generalmente en barrios privados- un **monto que se fija en dólares**.



Por la crisis cambiaria e incertidumbre económica hay poca oferta de alquileres. Foto: Ignacio Blanco / Los Andes

“La ley es tan mala, que ha generado un mercado paralelo, en el que las inmobiliarias no participan del manejo de los inmuebles, pero sí nos vienen a buscar para resolver los conflictos que surgen”, planteó Rosta. Es que este tipo de contratos tiene una alta tasa de litigiosidad y, en caso de que se judicialicen, su resolución puede tomar uno a dos años; tiempo durante el cual el propietario no recibe su renta.

El Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza tiene un **centro de mediación** gratuito para cualquier tipo de conflicto y están recibiendo de **tres a cuatro pedidos semanales de intervención por estos acuerdos por fuera de la ley**. En algunos casos, porque no queda bien establecido qué parte debe hacerse cargo de ciertas reparaciones o pagos, pero también porque se fija un monto en dólares que luego no puede pagar el inquilino, cuando se produce un salto en la cotización.

“Es tal la desesperación del inquilino por conseguir un

alquiler, que prefiere discutir bajo techo que bajo la lluvia. O sea, dice que sí a todo y después se inician las disputas. Y esto es algo que los propietarios no alcanzan a ver y sienten que negocian mejor fuera de la ley y sin las inmobiliarias”, advirtió el titular de la entidad.

**Estanislao Puelles Milán, vicepresidente del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de la República Argentina**, expresó que, además del [efecto negativo de la inflación](#) en el mercado de alquileres, la falta de oferta no se revierte, sino que se agravó con las modificaciones que se establecieron en el Senado, que “aumentaron la incertidumbre para propietarios, inquilinos e inmobiliarias”.

Se debe recordar que **en Diputados se había aprobado un proyecto** que establecía que las partes deberán definir el mecanismo de actualización del precio del alquiler, pudiendo aplicar el índice de precios al consumidor (IPC), el índice de precios mayoristas (IPM) y el índice de salarios (IS) -todos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec)- o una combinación de ellos. [Con los cambios que introdujeron los senadores, ahora retorna a la Cámara Baja.](#)

“Hoy es el **único de todos los bienes y servicios que puede necesitar una familia o una persona que está congelado por un año**”, resaltó Puelles. Para ilustrar el impacto desfavorable de esta regulación, señaló que los alquileres comerciales, que no se rigen por la ley 27.551, no han sufrido desequilibrio, ya que el propietario y el inquilino pactan actualizaciones (semestrales o cuatrimestrales).

En cambio, en las propiedades que se alquilan para vivienda, mientras históricamente había una vacancia -es decir, las que estaban en el mercado, pero desocupadas- de un 10% a un 15%, ahora está en 0%. Además, las **inmobiliarias tienen listas de espera** de personas que tienen un salario que les permite alquilar, pero no consiguen un inmueble.

Puelles coincidió en que ha aumentado la informalidad y se están haciendo acuerdos entre las partes, en los que se pactan condiciones distintas a las que establece la ley. Y quienes deberían renovar su **contrato**, se encuentran en muchos casos con que **el dueño no quiere hacer otro por tres años más**, sino que les ofrece una **prórroga del vigente por tres o seis meses**, hasta que se aclare el panorama legal.

**Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza**, planteó que la “impericia y la desidia del sector político” han hecho daño en el mercado de alquileres, ya que la reforma de la ley se debería haber realizado el año pasado, cuando se llegó a los dictámenes favorables, en lugar de esperar a que se cumplieran los tres años de vigencia de la 27.551.

El desconcierto, señaló, ha favorecido que muchos acuerdos se realicen entre privados, por fuera de la ley, con un contrato de un año de plazo y ajustes semestrales, que carece de valor si se debe acudir a la Justicia. También manifestó que son comunes las prórrogas por tres a seis meses hasta que se conozca la decisión del Congreso.

Resaltó que los legisladores que propusieron los últimos cambios no entienden que se perjudica al inquilino, porque un alquiler que valdría \$100 mil, parte de los \$140 mil para poder hacer frente a la inflación durante el año que transcurre hasta la actualización. Y sumó que **hay propietarios que ya le han adelantado que no alquilarán si se aprueba el proyecto del Senado**.

## **MONTOS ELEVADOS**

En cuanto a los escasos contratos que se celebran bajo la ley actual, los **valores iniciales son muy altos**. “La incertidumbre tiene un costo y ronda el 30% al 35%”, planteó Eduardo Rosta. Este porcentaje es el que se aplica de suba con respecto al monto mensual del contrato anterior, para intentar compensar

una posible pérdida futura.

Así, hoy es difícil encontrar un departamento de dos dormitorios con un precio inferior a los \$110 mil a \$120 mil mensuales; aunque depende del estado del inmueble. Y el valor de las casas parte de los \$150 mil a \$160 mil, pero se eleva a \$170 mil como importe de partida para una que se encuentre en una zona semi céntrica, en Godoy Cruz, la Quinta o la Sexta sección.

Otra consecuencia de los parámetros que fija la ley vigente es que, como no hay oferta, **se ha perdido la referencia de precios**. Estanislao Puelles Milán planteó que, cuando “casi por milagro” ingresa un departamento para alquilar en el portal del colegio, es difícil establecer si el monto mensual es apropiado, porque no hay otros similares para comparar.

Y sobre los que se pueden encontrar en diversas plataformas, con valores que llegan a ascender a US\$ 400 a US\$ 800 (\$320 mil a \$640 mil, según la cotización del blue), indicó que, cuando hay escasez de oferta suceden estas cosas. Por un lado, el propietario fija valores altos, porque anticipa la pérdida de un año, hasta la siguiente actualización. Pero, además, “lo poco que hay, se alquila”.

*Fuente: Los Andes*