

Los puntos de la nueva ley de alquileres y la repercusión de las normativas en la provincia

12 junio, 2020

Se sancionó las nuevas normas que regirán la relación contractual entre propietarios, inmobiliarias e inquilinos.

El Congreso sancionó la nueva ley de alquileres por 41 votos a favor y ninguno en contra. Así, comenzarán a regir modificaciones que eran esperadas por muchos inquilinos, como la extensión de los contratos, la actualización anual y por un índice objetivo, y la actualización del mes de depósito, entre otras.

Después de 36 años, desde la última modificación de la ley, se esperan cambios para los 9 millones de argentinos que, según se puso a consideración durante el debate por la ley, componen el universo de inquilinos (17% de las familias del país).

Las principales modificaciones pueden resumirse en las siguientes claves:

-Aumentos anuales: la nueva ley plantea que los aumentos dejarán de ser semestrales, y una vez al año el porcentaje de actualización se establecerá en forma arbitraria, según las expectativas de inflación.

Es decir que el porcentaje pasará a basarse en un indicador que publicará el Baco Central. El mismo estará conformado en partes iguales por el índice de precios al consumidor del Indec (IPC), y la variación salarial que elabora Anses (Ripte).

El contrato ya no dirá cuál será la actualización semestral, porque la misma se va a ir calculando a medida que pasen los 12 meses.

-Alquileres por tres años: hasta ahora el mínimo de los contratos era por dos años, pero con la extensión del plazo se busca reducir los gastos que afrontan las familias con la actualización de contratos cortos.

-Reducción de la garantía: el depósito de la garantía será equivalente a un mes de alquiler, y cuando finalice el contrato, el propietario deberá actualizar el mismo al último mes de alquiler.

¿Cómo renovar o rescindir un contrato?: la nueva ley introduce la obligatoriedad de acordar condiciones para la renovación, con tres meses de anticipación, a fin de que el inquilino tenga tiempo de buscar otra vivienda si se decidiera dejar el inmueble.

También, si el inquilino decidiera dejar el inmueble antes de la finalización del contrato deberá avisar con tres meses de anticipación, o pagar la multa correspondiente: se abonará el equivalente a un mes y medio de alquiler durante el primer año, y el equivalente a un mes durante los dos años posteriores.

Registro de contratos en AFIP: se creará un registro de todos los contratos de alquiler en AFIP, lo que evitará operaciones en negro, y para el inquilino significará la posibilidad de deducir de Ganancias el pago mensual de la vivienda que habita (en la actualidad, muchos propietarios deciden no facturar y esto hace imposible comprobar que el asalariado alquila).

Hecha a la medida de Buenos Aires

El Corredor Público, Miguel Ángel Astorga, explicó que la ley se ha sancionado, ahora resta esperar la promulgación, y luego la reglamentación, por lo que se espera que, para fin de mes,

o principios del próximo esté vigente.

Hasta tanto eso suceda, los contratos se celebrarán sin cambios (con un mínimo de dos años, actualizaciones semestrales o según acuerden las partes, y con el porcentaje que definan entre ellos).

“El mercado ya reaccionó, algunos inmuebles se van a retirar de la oferta, y las ventas están planchadas, tampoco son una opción porque no hay dinero en la calle”, explicó Astorga.

Por otro lado, podría tener un efecto negativo en el pago mensual de los futuros contratos, porque “si ya la rentabilidad es baja para los propietarios, y ahora deben darle intervención a la Afip, y si el Banco Central va a definir la actualización”, es posible esperar ajustes por encima de lo que se hubiera decidido sin cambios en la norma.

Astorga explicó que para que la oferta y la demanda ajustaran los valores en favor del inquilino sería necesario que se reactivara la construcción, y se volcaran más inmuebles al mercado. Con esta restricción, por el contrario “muchos van a optar por retirar sus propiedades, y no alquilarlas”.

“Este era un mercado transparente, con miles de oferentes, y miles de demandantes, pero fue hecha la ley a medida de Buenos Aires, y se exigen cosas que, en la práctica, en Mendoza ya se hacían”, consideró.

Programa Nacional de Alquiler Social

La ley prevé la creación de un programa para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la vivienda, y dispondrá mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

Fuente: Los Andes