

LEY DE ALQUILERES: éstas son las claves que tenés que conocer

Nueva ley de alquileres: Qué cambia para los inquilinos

Un paso adelante

Por Juan Pablo Costa *

Desde hace varios años asistimos a un proceso de inquilinización, fundamentalmente en los grandes centros urbanos. En ciudades como La Plata, Rosario o Santa Fe, ya representan más del 20 por ciento de los hogares, en otras ciudades como Córdoba y Buenos Aires, superan el 30 por ciento. Es decir que la problemática inquilina afecta a una porción importante de la sociedad. Esta realidad, sumada a la lucha de muchas organizaciones de inquilinos a lo largo del país, logró visibilizar la problemática. Así, el pasado 11 de junio se dio sanción definitiva en el Senado a la llamada ley de alquileres.

Esta ley es un gran avance por muchos motivos. Entre ellos, porque comienza a establecer pautas en un sector absolutamente desregulado. Por ejemplo, durante muchos años existió una indexación semestral de hecho de los contratos, a pesar de estar expresamente prohibido, con criterios subjetivos como las expectativas de inflación de propietarios e inmobiliarias. La nueva ley establece que los ajustes serán anuales, a través de un índice que contemple en partes iguales la evolución de inflación y salarios. Es decir, que los ajustes serán por criterios objetivos y ya no subjetivos. Esta regulación, sumada a la extensión mínima de los contratos a tres años, contribuirá a generar una mayor estabilidad en el precio de los alquileres, a la par que los vincula con la evolución general de los precios de la economía, contribuyendo a generar un sistema de precios más transparente y sólido, y reduciendo la incertidumbre para inquilinos y propietarios derivada de la falta de regulación del sector.

Para analizar el impacto de esta nueva regulación, el CEPA construyó un modelo de un contrato de alquiler que comienza en enero de 2017, y comparó dos escenarios posibles: uno con los precios de mercado relevados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y otro si los ajustes se hubieran realizado mediante un promedio entre inflación y salarios. Así, se observa que los alquileres, en el escenario con precios de mercado, se incrementan por encima del índice entre salarios e inflación, dada la estructura de los contratos de alquiler y sus ajustes semestrales. En el modelo planteado, cerca de la finalización del plazo del contrato de tres años, la diferencia entre ambos escenarios se estira hasta los 2.700 pesos. Es decir que un contrato que hubiera ajustado con la regulación propuesta por la ley pagaría, a fines de 2019, 12.792 pesos en promedio por un departamento de 2 ambientes en CABA, mientras que, con la metodología de ajuste del mercado, pagó 15.471.

Esa importante diferencia, cercana al 20 por ciento del precio de alquiler, se explica por la estructura de contratos con ajustes semestrales versus los anuales y, además, porque en el caso del escenario del contrato regulado, se vincula el ajuste del precio a la evolución nominal de los precios de la economía, moderando las fluctuaciones propias de un mercado desregulado.

Otra de las nuevas regulaciones que plantea la ley es la obligatoriedad de registrar los contratos ante AFIP. Esta regulación es central. Por un lado, permitirá a inquilinos realizar la deducción para el pago del impuesto a las Ganancias, siendo que hasta ahora pocos podían hacerlo por el alto nivel de informalidad en el que se encontraba el sector. Pero, además, debemos considerar otra cuestión. Los análisis socioeconómicos de las poblaciones inquilinas y rentistas muestran que los mercados de alquileres, bajo la actual situación, producen una dinámica regresiva en términos de distribución del ingreso debido a la distribución desigual de la renta. Un análisis realizado por el CEPA sobre la base de la EPH-INDEC detectó que, en el AMBA, más del 80 por ciento de la renta producida por alquileres es apropiada por el 20 por ciento de la población de mayores ingresos. La registración establecida por la ley permitirá dotar de una mayor progresividad a la recaudación tributaria.

Sin dudas, la nueva ley de alquileres implica un gran avance ya que establece la formalización de un mercado hasta ahora sumamente desregulado. Así, se genera una mayor estabilidad de precios, una mejora de la recaudación tributaria y la distribución del ingreso.

* Sociólogo, docente e investigador del Centro de Economía Política Argentina (CEPA)

Por Gervasio Muñoz **

Se votó hace poco más de una semana y luego de 5 años de pelea de las organizaciones de inquilinos la denominada 'ley de alquileres'. Es una modificación al Código civil y comercial en los artículos que regulan los contratos de alquiler y, por otro lado, establece una actualización del precio del alquiler anual por un promedio entre inflación y salario. Además, obliga a los 'locadores' (propietarios de viviendas en alquiler) a registrar en AFIP todos los contratos.

No voy a hablar de las bondades de la ley de alquiler, ni abrumaré con datos duros de cuán difícil se tornó acceder a la vivienda en alquiler en los últimos 50 años. Las especificidades estadísticas son desarrolladas ampliamente en las noticias con menor o mayor rigor. Por otro lado, el gobierno nacional se encargará o no, de difundir los cambios votados en el senado para que se cumpla la nueva legislación.

Entonces sí me interesa discutir cómo llegamos hasta acá. ¿Cuándo fue que el acceso a la vivienda se ha convertido en un lujo para pocos? Las respuestas son varias: dolarización de las viviendas y desregulación del precio del alquiler en la última dictadura, y una clase media, media-alta, completamente colonizada por la lógica de la renta, tanto que el sueño de 'la casa propia' ha transformado la pelea por el acceso a la vivienda en una carrera personal por ganarse la lotería, heredar unos metros cuadrados o meternos en un crédito hipotecario para que seamos inquilinos de los bancos. Era fundamental para el mercado inmobiliario que nos olvidemos de la otra parte de la historia, la que cuenta que siempre que hubo acceso a la 'casa propia' fue por leyes que regularon fuertemente la renta. Nos ganaron el sentido común.

Aquí, los lectores de este diario estarán de acuerdo en que la salud y la educación deben estar garantizadas universalmente, debe ser gratuita y administrada por el Estado, ¿Pero la vivienda? ¿Se imaginan qué hubiese pasado en esta pandemia con la salud de aquellos que no pueden pagar una prepaga con el sistema sanitario completamente privatizado? Bueno, eso sucedió con las viviendas y por eso el presidente decretó la suspensión de los desalojos y el congelamiento de los alquileres. Medida que fue tomada en varios países del mundo. El acceso a la vivienda ya no puede seguir igual.

Mientras tanto, el viernes 19/6 el diario La Nación nos dedicó su editorial donde reza: 'Solo la ceguera ideológica intervencionista ante la idea de la autorregulación entre las partes explica la recurrencia a fórmulas fracasadas que pretenden engañar a los inquilinos con vanas promesas. No es este tipo de argucias políticas lo que se espera en un contexto que clama por seguridad jurídica e inversiones?'. Después de esta tercera editorial en contra de la ley de alquileres, el diario tiene más que ganado el salón principal de la Cámara Inmobiliaria Argentina que lleva su nombre en placa de bronce.

En este contexto el desafío, aunque parezca mentira, será que el gobierno logre el cumplimiento de la norma. Para eso será fundamental que los distintos gobiernos (nacional, provincial, municipales) empiecen a mirar a un sector cada vez más grande de las ciudades que son los que alquilamos la vivienda. Una de las características más importantes del sector es que no hay Estado ni ley para nosotros, la justicia o es inaccesible o defiende los intereses del propietario. Se ha demostrado con el basto incumplimiento del decreto 320. Es que el Estado no está preparado para proteger el derecho a la vivienda, pero deberá hacerlo.

Desde Inquilinos Agrupados sabemos perfectamente que mientras la vivienda sea la inversión especulativa de los pocos ganadores, nunca será un derecho. La ley de alquileres es, fundamentalmente, el triunfo de nuestra lucha para que el Estado vuelva a ser parte decisoria y protectora del acceso a la vivienda. Hemos logrado que después de 36 años el Congreso debata sobre la renta inmobiliaria. Es un pequeño paso que abrirá la puerta para muchos más.

** Presidente de la Federación de Inquilinos Nacional.

fuelle:

https://www.pagina12.com.ar/2737-nueva-ley-de-alquileres-que-cambia-para-los-inquilinos?utm_medium=Echobox&utm_source=F

acebook&fbclid=IwAR3wHYt7Fo8Y_jrNr05nTS9uDurhxTZuwIdCEGb6HgdN30PfiS4Xa33qptY#Echobox=1592825107