

LA NUEVA LEY DE ALQUILERES. ¿REALMENTE BENEFICIA A LOS INQUILINOS?

Antonella Bortolotti ¹, Victoria Molina.²

Palabras clave: Locación, Contrato, Reforma

Introducción:

Durante años las legislaciones sobre los alquileres no fueron reguladas por el Congreso. Como consecuencia, la legislación quedó desactualizada y acrecentó las complicaciones para que los inquilinos pudieran alquilar un inmueble.

Luego de varios años de lucha, las asociaciones que velan por los intereses y derechos de los inquilinos consiguieron la sanción de una ley que busca una mayor estabilidad y seguridad de los locatarios. Con la imposibilidad de poder comprar o construir una propiedad, en tiempos de pandemia en los cuales la consigna es quedarse en casa y las constantes dificultades para poder conseguir una vivienda, esta ley era algo que se necesitaba. Sin embargo, ¿realmente representa un cambio significativo? ¿Cuáles son sus pros y sus contras? ¿A partir de cuándo se aplica? Todos estos interrogantes serán respondidos a continuación.

Marco Teórico:

De acuerdo con el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación “hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a la otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero”. El que paga dicho precio se llama “locatario” o “inquilino” y el que lo recibe “locador” o “propietario”. En principio, el locador tiene la obligación de entregar la cosa respetando lo acordado entre las partes, conservarla y pagar las mejoras. Por su parte, el locatario debe conservar la cosa en el estado que la recibió, pagar el canon convenido y devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió.

La realidad demuestra que, en esta relación contractual, son los inquilinos los más perjudicados: por ejemplo, el 88,5% de los inquilinos no recibe factura. Asimismo, la falta de legislación que proteja al locatario, la constante inflación y la actual situación de pandemia, empeoran la realidad de aquellas personas que deciden alquilar un inmueble.

¹ Dra. Antonella Bortolotti, Abogada, Especialista en docencia Universitaria. Mediadora. Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Sede Posadas, Carrera de Abogacía, Catedra de Derecho de las Obligaciones.

² Victoria Molina. Estudiante de 2° año Catedra de Derecho de las Obligaciones. E-mail: responsable de la correspondencia Bortolotti_pos@ucp.edu.ar

En la Argentina, según el último Censo Nacional realizado en el año 2020, 1 de cada 5 hogares son alquilados, es decir, aproximadamente 9 millones de personas alquilando un inmueble; por lo tanto, las reformas dentro del régimen de alquileres son de gran interés para una parte significativa de la población. Además, la Federación Nacional de Inquilinos afirma que en el país los inquilinos gastan en promedio el 46,4% de su sueldo en alquilar.

Las bases de la nueva normativa

El 11 de junio del año 2020, el Senado sancionó la nueva ley de alquileres, la cual no se modificaba hace 36 años; la ley recibió media sanción de la Cámara de Diputados en noviembre del 2019 y este año logró ser aprobada con el apoyo de las diversas asociaciones que defienden a los inquilinos.

En primer lugar, los contratos de alquiler serán de un mínimo de tres (3) años, con la ley anterior eran solamente dos (2) años; esto les permite una mayor previsibilidad a los inquilinos y evitar los gastos de mudanzas constantes. Además, los aumentos dejarán de ser trimestrales para pasar a ser anuales; teniendo en cuenta el índice de precios al consumidor (IPC) que realiza el INDEC y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) elaborado por el Banco Central. Asimismo, el depósito de garantía equivaldrá un mes de alquiler y la devolución se hará cuando se restituya el inmueble. Las condiciones de renovación deberán realizarse con tres meses de anticipación, para que el inquilino tenga tiempo de buscar otra vivienda y evitar que los propietarios se aprovechen de esta situación y los arrendatarios no tengan más opción de aceptar las condiciones impuestas.

En cuanto a los plazos para rescindir el contrato, los mismos serán distintos con la nueva legislación, durante el primer año se podrá rescindir el contrato y se tendrá que pagar un mes y medio de alquiler como multa; a su vez, en el segundo y tercer año se podrá rescindir pagando solamente un mes de alquiler. Con la regulación anterior, durante el primer semestre no se podía realizar dicha acción.

Otro aspecto importante, es que los contratos de locación deberán ser declarados ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), esto permitirá que los inquilinos puedan descontar dicho gasto del impuesto a las ganancias y la agencia de control podrá revisar si el propietario paga impuestos a los bienes personales y ganancias.

Por su parte, las expensas que resulten de gastos habituales (como por ejemplo los gastos del portero) quedan a cargo del locatario mientras que las expensas extraordinarias (como la rotura de la puerta de entrada del edificio) debe pagarlas el locador. Para la garantía, el locatario puede elegir entre las siguientes opciones: aval bancario, título de propiedad inmueble, seguro de

caución o fianza personal del locatario (certificado de ingresos, recibo de sueldo); y el locador debe aceptar una de estas opciones.

Uno de los grandes avances es la creación del Programa Nacional de Alquiler Social, para crear medidas que faciliten el alquiler de inmuebles, pensado sobre todo en víctimas de violencia de género y también para la reglamentación de las entidades que otorgan garantías de fianza o seguros de caución y la promoción de un seguro obligatorio para cubrir la falta de pago del alquiler.

Otro punto a considerar, no tan favorable para los inquilinos, es el aumento del canon teniendo en cuenta la inflación y la variación salarial. En un país donde la inflación aumenta constantemente, y los sueldos no lo hacen al mismo ritmo, se podría llegar a un incremento desproporcionado en perjuicio de los inquilinos.

Entrada en vigencia

La nueva ley de alquileres, comienza a regir después de su publicación en el Boletín Oficial y los contratos firmados anteriormente se regirán por la ley anterior, dado que no es retroactiva.

El 30 de junio del año 2020, el gobierno promulgó la ley 27.551 de alquileres y modifica el Código Civil y Comercial. De todas maneras, la ley tendrá que ser relacionada con el decreto 320 del Ejecutivo, dictado a comienzos de la pandemia, con vigencia hasta el 30 de septiembre; el cual suspende los desalojos, brinda la posibilidad de extender el contrato finalizado con el mismo precio y congelar el alquiler. Es por ello que, si se quieren obtener los beneficios de la ley, se debe esperar a la fecha de finalización del decreto, para poder firmar un nuevo contrato.

Conclusión:

La nueva ley de alquileres aporta grandes cambios a las relaciones contractuales, es una ley que busca brindar una mayor protección a los inquilinos, que representan una gran parte de la población y que se encontraban en una situación desventajosa en comparación a los propietarios y las inmobiliarias. Sin embargo, una de las razones que dificulta el alquiler de un inmueble y que aqueja a la mayoría de los arrendatarios es el precio del canon locativo; de las evidencias anteriormente mencionadas observamos que la nueva reciente podría complicar aún más esta situación y no resolver el problema del acceso a la vivienda ya que, los sueldos de los trabajadores no aumentan en la misma medida que la inflación y a menos de que la situación económica se estabilice los precios de los inmuebles podrían sufrir un aumento desmedido.

Bibliografía:

Código Civil y Comercial de la Nación

Proyecto de ley “Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010” “Censo del Bicentenario Resultados definitivos” Serie B N.º 2. Tomo 1

Lorenzetti, R. L., De Lorenzo, M. F., & Lorenzetti, P. (2015). Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Rubinzal Culzoni.

Sandra M. Wierzba. (2015). Manual de la Obligaciones Civiles y Comerciales según el Nuevo C.C.0 de la Nación. Abeledo Perrot.