

## **Modificación en la Ley de Alquileres: ¿quiénes serían los más afectados?**

El pasado mes de noviembre de 2016 el Senado de la Nación Argentina aprobó un proyecto de ley<sup>1</sup> que podría modificar el Código Civil y Comercial de la Nación con respecto a la Ley de Alquileres si es aprobado por la Cámara de Diputados. Aunque el mismo podría contar con posteriores modificaciones, entre sus premisas originales se encuentran la ampliación del plazo de locación de dos a tres años; ciertas modificaciones en el pago de comisiones, expensas extraordinarias y depósitos de garantía; la eliminación del plazo de seis meses para que el inquilino pueda terminar el contrato sin causa -con el pago de ciertos montos en concepto de indemnización-; y el cambio en la actualización del precio del alquiler.

En términos de este último aspecto, de acuerdo al Artículo 5° del proyecto de ley mencionado, “el precio de la locación será reajustado anualmente según el índice de actualización elaborado oficialmente por el Instituto de Estadísticas y Censos de la Nación (INDEC) en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales”, es decir, será indexado. Este punto es sumamente importante si consideramos el contexto inflacionario en el que el país se ha desenvuelto en los últimos años, el cual implica altos niveles de incertidumbre a la hora de pactar cualquier tipo de contrato a largo plazo. En el caso particular de los alquileres, en la actualidad el propietario y el inquilino acuerdan con anticipación los montos que regirán por los veinticuatro meses siguientes a la firma del contrato, y no existen elementos que regulen esos acuerdos. Como consecuencia, en los fundamentos del proyecto de ley mencionado se plantea que hoy en día los aumentos en los precios de los alquileres superan los índices de inflación más altos y las variaciones salariales; a pesar de encontrarnos en un contexto de relativa estabilidad en el precio del dólar. Asimismo el proyecto presentado destaca que la vivienda es un bien necesario y que, para un hogar tipo, los costos de alquiler representan alrededor de 50% del total de los ingresos.

La posible modificación de la ley ha generado un gran debate, surgiendo posiciones a favor y en contra entre los analistas económicos. El reconocido economista Juan Carlos De Pablo reconoce que la modificación no implicaría la creación de una restricción -ya que quedaría entre las partes la fijación del monto inicial-, sino la eliminación de una que “se convirtió en absurda”. Con esto se refiere a la prohibición a la indexación que introduce la Ley de Convertibilidad en 1991, y que nunca fue eliminada. El economista también plantea que en el caso de nuestro país, el problema podría surgir a la hora de construir el índice a ser utilizado para la indexación, ya que con frecuencia la negociación salarial no culmina en un único número sino en un conjunto de modificaciones. En este sentido destaca la importancia de la creación de un índice capaz de captar esa heterogeneidad. Por otra parte, otros analistas consideran que la iniciativa se traduciría en una mala señal para inversores en términos de la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad. Los mismos son de la opinión de que un exceso de regulación desalentaría la construcción, y con ello la oferta de propiedades en alquiler, con lo que incentivaría, en consecuencia, la suba de precios.

---

<sup>1</sup> Proyecto de Ley S-894/16, 2016.

De acuerdo a la Fundación Banco Municipal (2016), para el segundo trimestre del año 2015, 19% de los habitantes del Aglomerado Gran Rosario (AGR) alquilaba su vivienda, siendo la categoría Inquilinos/Arrendatarios segunda en importancia en términos del régimen de tenencia a nivel del aglomerado. Los propietarios de la vivienda y el terreno, por otra parte, alcanzaban una participación de 66,5% en el mismo año, posicionándose en el primer puesto.

En base a la importancia que efectivamente presenta el tema, la Fundación Banco Municipal realiza un breve análisis preliminar, de manera de evidenciar qué sector de la población sería el más afectado como consecuencia de la mencionada modificación en la Ley de Alquileres. Para ello, trabaja con los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para el II trimestre de los años comprendidos en el período entre 2011 y 2015, de manera de tener una visión temporalmente más amplia del fenómeno que se analiza. Se toma del total de la muestra a la población ocupada, y se la divide en deciles de ingreso<sup>2</sup>, de manera de trabajar específicamente por grupos de renta. De las diferentes variables de ingreso de la EPH, se elige la denominada “Monto Total de Ingreso Individual percibido en el mes de referencia” en términos nominales.

La población ocupada considerada en la muestra aumenta de 2011 a 2015, alcanzando para este último año un total de 626.986 personas, de las cuáles 126.213 alquilan (20%). Sin embargo, esto no quiere decir que haya 126.213 viviendas alquiladas, dado que una vivienda puede ser habitada por más de un hogar, con lo que entre aquellos que alquilan puede haber varios que habiten una misma vivienda. El total de viviendas alquiladas para el segundo trimestre de 2015 alcanza un total de 54.466.

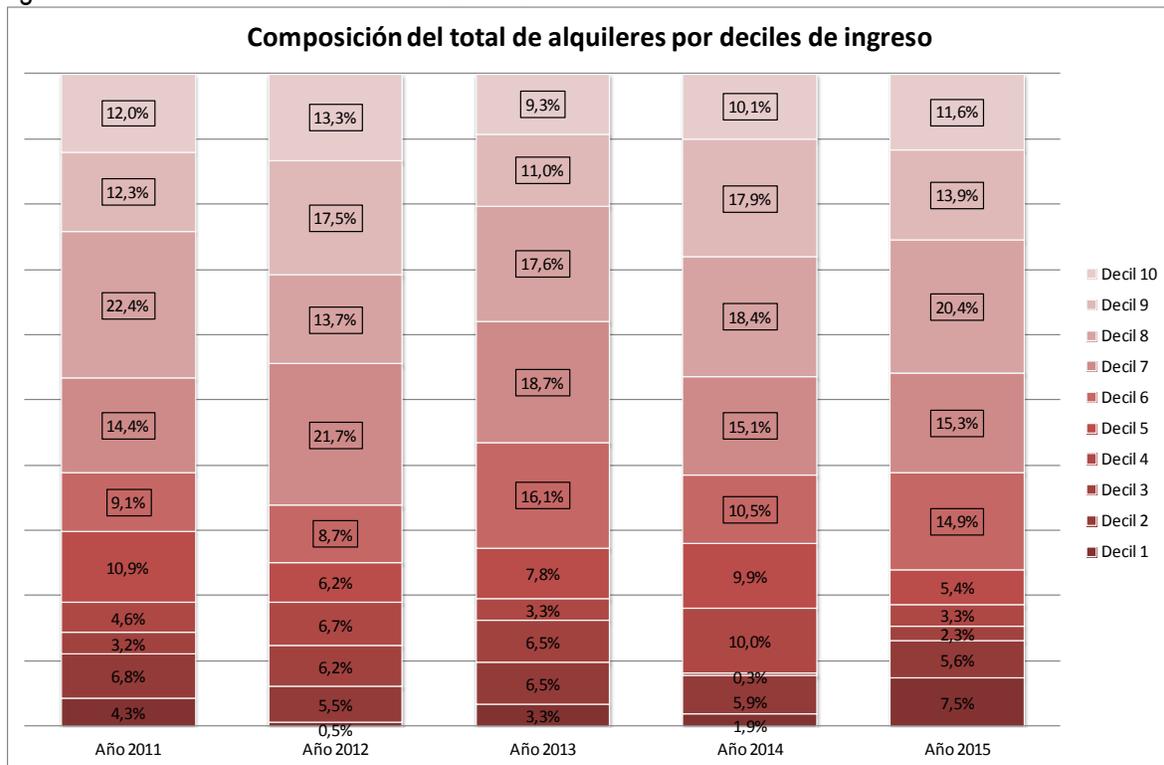
En el Gráfico 1 se analiza la composición del total de alquileres en el período bajo análisis según los deciles de ingreso de las familias. Tomando el año 2015, por ejemplo, se observa que del total de alquileres, 20,4% corresponde al decil 8, y solamente 2,3% al decil 3.

Como es posible observar, es el decil 8 el que mayor participación tiene, en promedio, en el total de alquileres a lo largo de los cinco años considerados, a pesar de haber experimentado una leve disminución punta a punta, pasando de 22,4% en 2011 a 20,4% en 2015. Ese 20,4% representa 25.685 personas. El segundo decil en importancia es el 7, en este caso con una variación punta a punta positiva de 2011 a 2015, elevándose de 14,4% a 15,3%. Ese 15,3% representa a 19.249 personas. Otros deciles con elevada participación son el 6, 9 y 10, pero en estos casos la variación de un año a otro es más oscilante. Mientras que el decil 6 alcanza una participación de casi 15% hacia 2015, para el 9 y el 10 la misma es igual a 13,9% y 11,6% respectivamente. En el caso particular del decil 9, el mismo alcanza participaciones superiores en los años 2012 y 2014, que luego disminuyen hacia el año 2015.

---

<sup>2</sup> En este caso, los deciles son los diez conjuntos poblacionales en los que se divide a los trabajadores ocupados según su nivel de ingresos, cada uno representando un 10% del total de observaciones.

**Gráfico 1.** Composición del total de alquileres por deciles de ingreso. Aglomerado Gran Rosario. II trimestre 2011-2015.



Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

Para contextualizar el análisis que se lleva a cabo, en la Tabla 1 se analizan las franjas de ingresos comprendidas por los deciles mencionados para el año 2016. Como puede observarse, el decil 8 incluye a aquellos trabajadores ocupados con ingresos entre \$11.000 y \$14.000, mientras que el 7 a aquellos que perciben ingresos entre \$9.000 y \$10.500. Por otra parte, el decil 6 incluye a aquellos con ingresos entre \$7.400 y \$8.966, mientras que el 9 y el 10 a los trabajadores que perciben ingresos entre \$14.000 y \$18.500 y \$20.000 y \$47.000 respectivamente.

**Tabla 1.** Intervalo de Ingresos para cada decil. Aglomerado Gran Rosario. II trimestre 2016.

Año 2016			
Decil	Mínimo	Máximo	Media
1	200	2.400	1.579
2	2.500	4.000	3.182
3	4.000	4.800	4.217
4	5.000	5.800	5.235
5	6.000	7.200	6.514
6	7.400	8.966	8.036
7	9.000	10.500	9.699
8	11.000	14.000	12.246
9	14.000	18.500	15.815
10	20.000	47.000	28.237

Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

Del análisis preliminar realizado se observa que quiénes alquilan en el Gran Rosario están ubicados en la mitad superior de la distribución del ingreso del aglomerado, y por lo tanto se podría inferir que las consecuencias de un cambio en la ley de alquileres se concentrarían en ese grupo de población.

Sin embargo, hay que destacar los valores absolutos de ingreso que se observan en la Tabla 1, dado que salvo aquellos trabajadores que se encuentran ubicados en los deciles 9 o 10, el resto presenta ingresos para los cuáles probablemente sea muy importante tener cierta previsibilidad respecto del ajuste de sus alquileres, más allá de que se encuentren en la mitad superior de la distribución de ingresos.

## Fuentes

De Pablo, J.C. (2016). Indexar los alquileres de inmuebles, una buena idea. Diario La Nación. Recuperado de: <http://www.lanacion.com.ar/1961902-indexar-los-alquileres-de-inmuebles-una-buena-idea/>.

Diario La Nación. (2013). El proyecto de ley de alquileres: otra mala señal. Diario La Nación. Recuperado de: <http://www.lanacion.com.ar/1960783-el-proyecto-de-ley-de-alquileres-otra-mala-senal/>.

Fundación Banco Municipal (2016). ¿Mito o realidad? ¿La mayoría de los rosarinos vive en casas propias? Recuperado de: [http://www.fundacionbmr.org.ar/files/etiquetas\\_adjuntos/mito\\_o\\_realidadla\\_mayoria\\_de\\_los\\_rosarinos\\_vive\\_en\\_casas\\_propias.pdf/](http://www.fundacionbmr.org.ar/files/etiquetas_adjuntos/mito_o_realidadla_mayoria_de_los_rosarinos_vive_en_casas_propias.pdf/).

PROYECTO DE LEY S-894/16. Ley de Alquileres y Reforma del CC y CN. Senado de la Nación, Buenos Aires, Argentina, noviembre 2016. Recuperado de: [www.senado.gov.ar/parlamentario/parlamentaria/374144/downloadPdf/](http://www.senado.gov.ar/parlamentario/parlamentaria/374144/downloadPdf/).