

17º SIMPOSIO REGIONAL DE INVESTIGACION CONTABLE

LA PLATA 02 DE DICIEMBRE DE 2021

**ORGANIZADO POR LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA
PLATA**

TEMA:

REGULACION DE LA CONTABILIDAD

TITULO:

INCIDENCIA ECONOMICA DE LA LEY DE ALQUILRES A PARTIR DE SU SANCION

Autores:

Cra. Guarracino, Adriana

Mg. Guarracino, Angel.

(Proyecto: PPIF 3/20-Analisis Económico del Derecho Societario y Concursal)

La Plata, 15 noviembre de 2021

RESUMEN

El objetivo de éste trabajo es presentar los principales aportes que la teoría económica ha hecho al campo del análisis del derecho y avanzar como grupo de trabajo en ésta línea de investigación, donde la Economía viene a intentar en el Análisis Económico del Derecho establecer un puente para vincular el universo del “deber ser” de la norma jurídica con el “ser” de esas mismas reglas en su aplicación en la comunidad, para ello analizaremos la nueva ley de alquileres luego de su entrada en vigencia plena al haber vencido en marzo del corriente año el decreto del Gobierno nacional que congelaba los precios de los contratos de alquiler.

Habiendo ubicado en trabajos anteriores al Análisis Económico del Derecho como una herramienta interdisciplinaria de conocimiento que intenta analizar esta convivencia, a veces difícil, donde ambas disciplinas, interactúan y se influyen entre sí de modo recíproco y una vez desarrollados los conceptos básicos y ubicado éste análisis como herramienta interdisciplinaria, en el presente trabajo se analiza la regulación introducida por la “Ley de Alquileres” y su implicancia en el mercado inmobiliario, respecto a la incidencia en la oferta y demanda de inmuebles y su reacción en los costos.

PALABRAS CLAVE: INCIDENCIA-ECONOMICA-LEY-ALQUILRES

PUNTOS CENTRALES DE LA LEY DE ALQUILERES:

Esta ley, fue publicada en el boletín oficial el 30/06/2020, entre sus aspectos centrales prevé:

- ✓ un plazo mínimo de 3 años para los contratos de alquiler de inmueble cualquier a sea su destino (habitacional o comercial), si las partes establecen un plazo menor a éste se lo considera celebrado por el plazo mínimo legal de 3 años.
- ✓ si el destino es habitacional (es decir para ser utilizado como vivienda):
- ✓ no se puede exigir el pago de alquiler anticipado de más de un mes;
- ✓ si se pidieron depósitos en garantía, deben ser devueltos al momento de restituir el inmueble;
- ✓ queda expresamente prohibido la firma de pagarés o otros documentos.
- ✓ reparaciones urgentes, si pasaron 24 horas de que notificó al locador y no obtuvo respuestas.
- ✓ reparaciones no urgentes el plazo se extiende a 10 días. El gasto que realizó el inquilino puede compensarse con los cánones locativos.
- ✓ las expensas ordinarias deben ser pagadas por el inquilino,
- ✓ las expensas extraordinarias, cargas y contribuciones que graven el inmueble deben ser afrontados por el locador.
- ✓ Comisiones a cargo del locador
- ✓ el contrato puede ser rescindido por el locatario antes del cumplimiento del plazo. Si no ha transcurrido un año de la firma del contrato debe abonar una suma equivalente a 1 mes y medio de alquiler en concepto de indemnización y la suma de un mes si se rescinde después del primer año.
- ✓ en las locaciones destinadas a vivienda, el locatario es eximido de no pagar la indemnización si la notificación se realiza con 3 meses o más de anticipación.
- ✓ en contratos con inmuebles destinados a vivienda el precio del alquiler puede ser ajustado anualmente utilizando un índice que será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central.
- ✓ los contratos deben ser declarados por el locador ante la AFIP, pese a no ser una carga nueva para el locador ahora se incorpora en la ley previendo las sanciones respectivas ante el incumplimiento.

RESTRICCIONES A LA APLICACIÓN DE LA LEY . DNU 320/20, PRORROGAS DNU 766/2020 Y DNU 66/2021., MARZO 2020 HASTA 31/03/2021, PARA INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA UNICA:

- ✓ se congelan los montos de alquileres y los créditos hipotecarios. Hasta el 31 de marzo de 2021.
- ✓ se deberá pagar el monto mensual que se abonó en marzo de 2020.-incluye a los créditos UVA-.
- ✓ Suspensión de los desalojos por falta de pago en todo el territorio nacional hasta el día 31 de marzo 2021.

- ✓ prorroga de e prorroga, de la vigencia de los contratos de locación con vencimiento al 20 de marzo de 2020, hasta el 31/03/2021.
- ✓ Suspensión de la aplicación de intereses ni otras penalidades previstas en el contrato, tanto para las deudas como para el pago de la diferencia entre la mensualidad hubiere debido abonarse según las prescripciones contractuales y la que efectivamente deberá pagarse en virtud de los decretos.
- ✓ Al vencer los decretos que restringían entre otras cuestiones el aumento de los cánones mensuales con fecha 31 de marzo, aquellos locatarios que realizaron la opción de mantener el valor de sus alquileres a marzo de 2020 deben pagar las diferencias acumuladas en cuotas de 3 a 12.

INCIDENCIA DE LA LEY 27551

Si bien no se puede hacer una relación lineal entre la sanción de la Ley de alquileres y su incidencia en el mercado inmobiliario, de los datos antes expuestos se podría explicar que a partir de su sanción, junio del 2020, se producen los aumentos y una marcada retracción en la oferta de inmuebles, ya que la referida norma impuso:

Mayores regulaciones y restricciones para arrendarlos.

Un incremento en el plazo mínimo de los contratos de locación en un año, antes 2 años ahora es de 3 años.

Introduce una fórmula que actualiza los valores pactados por un índice que combina inflación (IPC) y el salario promedio del empleo registrado en el sector privado (RIPTE).

Si bien es prematuro afirmar que el incremento en los precios de los alquileres se corresponde con la sanción de la ley, la misma tuvo gran incidencia en ello.

Sin dejar de lado la consideración de la devaluación ocurrida y los efectos de la pandemia que generaron cambios en los precios de la vivienda y las restricciones para el acceso al crédito hipotecario, entre otras condiciones de incertidumbre sumado el congelamiento de los alquileres durante un año, pueden incidir también en el precio al momento de negociar los nuevos contratos.

Los mayores precios pueden ser por factores de corto plazo, por la inflación, demoras en los pagos por los inquilinos ante el congelamiento por la pandemia o por factores de largo plazo, mayores valores inmobiliarios con relación a los salarios

La incidencia de la nueva legislación si el locador de la vivienda se ve afectado por la actualización del canon locativo a partir del nuevo índice, tiene la opción de retirar su inmueble de la oferta en el mercado inmobiliario al momento de vencer el contrato vigente y luego volver a ofrecerlo a un mayor valor que cubra la incertidumbre generada a partir de las nuevas regulaciones.

CONSIDERACIONES FINALES:

Lo cierto es que previo a la fecha de sanción de la Ley los contratos era poco probable que los precios se pactaban encima de la inflación, de la información recopilada podemos observar que los precios ofrecidos superan ampliamente la inflación, comparada en términos interanuales, ello encuentra su explicación en los mayores costos, la ampliación legal en la que debe mantener el propietario comprometido su inmueble y la menor oferta de inmuebles debido a su retiro del mercado por la incertidumbre generada a partir de la entrada en vigencia de la Ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Ley de Alquileres 27551

ACCIARRI, Hugo (Director). 2019. *"Derecho, Economía y Ciencias del Comportamiento"*. Programa de formación en áreas de vacancia de la abogacía. Programa Justicia 2020. Editado por Ediciones SAIJ de la Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

BOUR, A. Enrique. 2012. *"Derecho y Economía. Lecturas de grandes contribuciones"*. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales Universidad de Buenos Aires. <http://www.ebour.com.ar> (último acceso: 23/11/2019)

COLOMA, Germán. 2001. *"Las Funciones Económicas del Derecho"*. En *"Problemas del Desarrollo"*, Vol. 32, núm. 126, México, IIEEc – UNAM, julio – septiembre de 2001, págs. 125-147

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. 1998. *"Derecho y Economía"*. Fondo de Cultura Económica. México.

DAGNINO PASTORE, José María. 2008. *"Una visión económica de las leyes"*. El Dial.com. Suplemento de Derecho Económico. 16 de mayo de 2008.

KERKMEESTER, Heico. 1999. *"Methodology: General"* En Boudewijn and De Geest, Gerrit (eds.), Encyclopedia of Law and Economics, Volume I. The History and Methodology of Law and Economics, Cheltenham, Edward Elgar, 2000, 1094 p. ISBN 1 85898 984 1, págs. 383-401.

POLINSKY, A. Mitchell; SHAVELL, Steven. 2005. *"Economic Analysis of Law"*. Stanford Law School. John M. Olin Program in Law and Economics. Working Paper No. 36. <http://ssrn.com/abstract=859406> (ultimo acceso 22/11/2019).

ROJAS, Ricardo M.; SCHENONE, Osvaldo y STORDEUR (h), Eduardo. 2012. *"Nociones de Análisis Económico del Derecho Privado"*. 1ª Edición, Octubre de 2012. Universidad Francisco Marroquín, Guatemala.

ULEN, Thomas S. 1999. *"Rational Choice Theory in Law and Economics"*. En Bouckaert, Boudewijn and De Geest, Gerrit (eds.), Encyclopedia of Law and Economics, Volume I. The History and Methodology of Law and Economics, Cheltenham, Edward Elgar, 2000, 1094 p. ISBN 1 85898 984 1, págs. 790-818