



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

CONCLUSIONES PLENARIO FEDERAL INMOBILIARIO S/ DNU 70/2023

El día 18 de enero de 2024, la FEDERACIÓN INMOBILIARIA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA convocó a un PLENARIO FEDERAL INMOBILIARIO, reuniendo así a todas sus entidades miembros, para analizar los efectos del DNU 70/2023 y resolver por consenso la POSICIÓN FEDERAL ante el debate en Plenario de Comisiones, ambos estrictamente limitados al Régimen de Alquileres de Inmuebles.

INSTITUCIONES PARTICIPANTES:

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CHACO (CCICH) - COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE TUCUMÁN (CIT) - COLEGIO PÚBLICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SAN JUAN (CPCISJ) - CÁMARA INMOBILIARIA DE PUERTO MADRYN (CIPM) - COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE (CCI 1ER CIRC) - CÁMARA INMOBILIARIA DE MENDOZA (CIM) COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE MISIONES (CCPIM) CÁMARA INMOBILIARIA DE ROSARIO (CIR) - CENTRO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CÓRDOBA (CeCinCba) - CÁMARA INMOBILIARIA DE MISIONES (CIM) - CÁMARA INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (CIBA) COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SALTA (CUCIS) - CÁMARA INMOBILIARIA DE LA RIOJA (CCILaR) - CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA (CIA) - CÁMARA INMOBILIARIA DE SANTA FE (CISFE) CÁMARA DE EMPRESAS Y CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE (CECI) - COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CHUBUT (COCICH) - CÁMARA INMOBILIARIA DE CORRIENTES (CIC) COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO DEL ESTERO (CCPISE) - CÁMARA INMOBILIARIA DE CATAMARCA (CICAT) - CÁMARA INMOBILIARIA DE JUJUY (CIJU) - CÁMARA INMOBILIARIA DE RAFAELA (CIRA) - COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CATAMARCA (CA.CI.Cat) - CÁMARA DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (CaCIC)

Al finalizar la jornada, las conclusiones del Plenario Inmobiliario, fueron elevadas al Diputado Nacional Dr. Martín Menem, Presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación y al Diputado Nacional Dr. José Luis Espert, a cargo del Plenario de Comisiones en la Cámara de Diputados.

ANÁLISIS DEBATIDO:

En solo ocho años hemos transitando en gran parte, una ilógica e irrazonable secuencia de intromisiones al régimen de alquileres que ya contaba con una modificación y actualización cuando en el año 2015 se puso en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y así sufrimos la Ley 27.551 del 2020, los DNU 320/20 y sus modificatorias del 2020 y la Ley 27.737 del 2023, que llenaron muchas veces de incertidumbre y obstáculos al sistema de la vivienda alquilada, el cual no pudo ser corregido ni equilibrado con años y años de idas y vueltas en ese recinto, que solo fue agravando el problema cada vez más con medidas que incrementaban el desequilibrio entre los contratantes, para ni siquiera reglamentar el capítulo que se denominó “régimen del alquiler social”.

Es por eso y por lo que procedemos a exponer, que adelantamos nuestra conclusión resultante del PLENARIO FEDERAL INMOBILIARIO realizado en el día de hoy, por todas las jurisdicciones que abarca esta Federación, expresando que el DNU 70/2023 resulta acertado en atender de forma urgente este problema social y económico, no para dejar sin marco regulatorio (como se ha escuchado de algún expositor en el



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

tema) sino para retornar al régimen que fija el Código Civil y Comercial de nuestra Nación, cuyas modificaciones, en las diferentes leyes mencionadas, fueron inoportunas e inconvenientes, como tantas veces hemos manifestado ante el recinto legislativo.

Nos ha sorprendido escuchar que alguien manifestara consideraciones en esta vuelta al Código Civil en su forma pura, como un experimento que reescribe el código civil y que traerá consecuencias muy graves, sin reconocer que ya fueron graves las consecuencias y daños que generaron las leyes 27.551 y 27.737, que no solo, no colaboraron en mejorar la situación del inquilino, sino que ocasionaron problemas tan graves y evidentes en el mercado inmobiliario que ni siquiera necesitan ser explicados. Esto necesariamente debía ser corregido.

Es inentendible la mención que pretende desacreditar la legitimidad del DNU 70/2023, argumentando que favorece al mercado inmobiliario como si eso fuera un perjuicio, sin atender que el sector no es solo de propietarios, sino de todos los actores que se encuentran en él, inquilinos, desarrolladores, profesionales inmobiliarios, prestadores de servicios domiciliarios, constructores, etc. Si bien el DNU en cuanto a materia locativa es, al igual que toda ley, perfectible, no puede ser usado de pretexto para desinformar, generando la creencia de que ya nada regula los alquileres. Los contratos de alquileres inmobiliarios, como todo contrato de partes, deben respetar las normas vigentes y en especial los principios de la buena fe contractual, los derechos adquiridos, el control de cláusulas abusivas y el equilibrio en las prestaciones.

Las leyes 27.551 y 27.737 ya han caído en desuetudo social. No aprobar las modificaciones introducidas en el DNU 70/2023 en materia de alquileres y continuar por la senda del intervencionismo estatal, el proteccionismo desequilibrado y el desconocimiento de la propiedad privada, no cambiará los resultados, porque es bien sabido que cuando se aplican las mismas medidas se obtienen los mismos resultados, que nos trajeron hasta aquí y que podrán ser más graves en el mediano y largo plazo.

RELEVAMIENTO FEDERAL:

Aunque ha pasado poco tiempo de su aplicación, a efectos de demostrar las falacias irresponsables que se han sostenido, es que con la debida seriedad documentada, se llevó a cabo una Mesa Nacional y Federal Inmobiliaria convocada por FIRA, que a solo 20 días de la vigencia del DNU arroja los siguientes resultados:

- Un marcado retorno de los alquileres temporarios a los alquileres tradicionales.
- Una tendencia a volver a suscribir nuevos contratos de alquileres permanentes o renovaciones, dejando de lado las prórrogas de pequeños plazos.
- Continuidad en la aplicación de aquellas normas que resultan positivas o equilibradas, como devolución actualizada del depósito, sistema de indemnización, impuestos, servicios y expensas, entre otras.
- Capacitación y adaptación constante a las necesidades de las particularidades de cada contratación, siendo el corredor inmobiliario un asesor técnico legal capacitado ante tanta incertidumbre, dado que a la fecha coexisten tres regímenes distintos, mientras se encuentren vigentes los contratos celebrados al amparo de cada ley, lo que genera todavía muchas dudas en los contratantes.



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

- No es un simple relato cuando se comienza a advertir luego de los anuncios de derogación de la Ley, mayor conformidad y predisposición entre los contratantes, una etapa sostenida del precio inicial en los nuevos contratos de alquileres y un incremento casi generalizado de la oferta de inmuebles para alquileres habitacionales. Asimismo, el relevamiento de esta Federación ha demostrado una tendencia hacia la suscripción de contratos de 2 años, con ajustes cada 3, 4 o 6 meses, con la obvia adecuación por inflación e incluso en muchas jurisdicciones haciendo primar una media entre inflación y salarios, siendo el ICL un claro ejemplo del esfuerzo compartido entre partes, el cual, desde esta Federación, sugerimos no discontinuar en su medición, dado que si bien la inflación sigue sin desacelerar, hay un límite en la capacidad de pago que está continuamente adecuando la balanza en los valores de mercado, dicho índice puede colaborar en la búsqueda de un punto de equilibrio entre rentabilidad y cobrabilidad.
- Y no menos importante es resaltar que con esta normativa se respeta la diversidad de cada jurisdicción de este país Federal, que se encuentra en proceso de adaptar sus contratos a las particularidades de cada una de ellas, bajo las directrices básicas nacionales, pero ahora sin encasillamientos estrictos, pudiendo adaptarse a las necesidades e individualidades de cada región, en favor de sus habitantes.
- La Comisión de Estadística FIRA, con el compromiso de todas las instituciones asociadas a FIRA y sus respectivos miembros, se encuentra relevando periódicamente los puntos de interés aquí plasmados, sus variantes y evoluciones, con informes en proceso constante de publicación.

CONCLUSIÓN Y DISPOSICIÓN:

Desde nuestra Federación y como siempre, estamos comprometidos y nos ponemos a disposición para trabajar arduamente apoyando el retorno al camino consensuado, que facilite el acceso a la vivienda de la familia argentina dentro del orden y la legalidad.

Es de ineludible consideración, que siempre existe una demanda cíclica de inmuebles para alquiler, que se necesita siga siendo satisfecha por ese mercado inmobiliario atomizado de propietarios particulares, que confíen en invertir en Argentina, para luego ofrecer esos inmuebles en locación, en el retorno a esa confianza y seguridad debe trabajarse y generarse las herramientas necesarias.

También es necesario que las contrataciones privadas se mantengan sanas y libres, generando los vínculos contractuales que estimen convenientes a sus propios intereses, siempre respetando los principios básicos de la equidad y buena fe.

Siendo uno de los objetivos principales en interés de toda familia, poder acceder a la vivienda propia, es necesario salir de esta crisis, que se generen fuentes de estabilidad económica y social, que conduzcan al crecimiento económico paulatino y sustentable, para ello hay que dejar los errores atrás y trabajar en un camino de consenso, que permitirá lograr muchas otras medidas que hagan posible lo que hoy es casi imposible.

CONSEJO DIRECTIVO FIRA