



**Nueva Ley de Alquileres**

**Que pasa cuando  
la ley es mala y tu forma  
de resolverla es peor**

Medina Tributación

# Que pasa cuando la ley es mala y tu forma de resolverla es peor

La Ley 27551, Nueva Ley de Alquileres, trajo enormes desventajas para el locador, eso es evidente,

Hasta este momento no tenía intenciones de incursionar en cuestiones legales, dado que no es mi materia.

Pero hete aquí que muchos asesores están generando supuestas soluciones a las incoherencias de este régimen legal, que generan solo mayores perjuicios, más que nada en el mediano y largo plazo.

Esa es la razón de este escrito, que pretende ser una interpretación práctica de los tres problemas más recurrentes traídos a consulta:

- 1) La registración en AFIP de nuevos alquileres,
- 2) La confección de nuevo alquiler,
- 3) La renovación de alquileres,

## **Registración en AFIP.**

Aunque nos resulte reiterativo de múltiples presentaciones que se hacen a los distintos fiscos por los hechos económicos que realizamos a diario, es así:

El Estado es, materia administrativa práctica, un sujeto que aloja en cajas cientos de archivos en forma absolutamente descontrolada y antojadiza,

Le cuesta mucho luego ir en busca de información, o no quiere,

Lo que implica que el remedio más común que encuentran las autoridades es crear nuevas cajas para empezar de nuevo con la reunión de datos.

Este es el caso del RELI, un registro para cargar los contratos de alquiler que se confeccionen desde el 01/07/2020,

¿Que hará la AFIP con esta información?: Cruzar datos para medir el volumen económico de las partes y contrastarlos con lo que declaran o no declaran.

Es necesario considerar cuestiones de índole legal que a veces en la furia diaria olvidamos:

Un contrato es aquel que además de tener los requisitos mínimos legales fue declarado



en el impuesto a los sellos en la jurisdicción provincial correspondiente.

Este dato no es menor porque la verdad económica está en el contrato que cumple con esas condiciones,

Si Ud. no tiene ese contrato, lo registre o no en la página de la AFIP, se encuentra a merced de ajustes sobre los alquileres a base presunta.

Más allá de las obligaciones que Ud. tenía respecto de la determinación y pago de tributos por la actividad locadora, antes de cualquier modificación de la Ley de Alquileres.

### **La confección de nuevo alquiler.**

Los nuevos alquileres están afectados principalmente por la aplicación de índices de corrección del valor locativo a partir del mes 13 de la relación contractual.

Nos referimos a los alquileres confeccionados a partir del 01/07/2020.

A este índice se lo conoce como RIPTE, y es confeccionado y publicado por el gobierno.

Si Ud. es argentino nativo o residente, ha comprendido la problemática en forma clara y supina, si Ud. no ha residido en la Argentina en la última década debe comprender que tenemos una relación anómala con las leyes, lo que incluye a los gobiernos de turno haciendo prácticas lejos de la interpretación de ellas y a la Justicia sumando interpretaciones contradictorias, incluso en la misma persona del juez.

Frente a esta situación es dable pensar que un locador no se sienta muy conforme con

poner un inmueble a la oferta locativa, pero si lo hace, compensará la pérdida a futuro por la depreciación de su valor locativo con mayor valor del canon en los primeros meses, algo que en la práctica hemos visto que sucede y que en el próximo punto lo veremos más claro.

Hasta aquí el dilema para el locador pasa a ser si continuar o no siendo locador, y en el caso afirmativo, en que mercado realizar esta actividad.

El problema más consultado es el siguiente:

La renovación de alquileres

Aquellos locadores que llegan al final de sus contratos desde el 01/07/2020, y se encuentran frente a la confección de su nuevo contrato con el mismo inquilino se topan con la desgraciada situación de que solo pueden fijar el monto del alquiler respecto de los primeros 12 meses de la locación, y que los restantes meses se deberán ajustar por un índice confeccionado por el gobierno denominado RIPTE,

No está de más decir que cualquier índice que dependa de la confección por el gobierno de turno no tiene porque reflejar la realidad, y de tal manipulación pueda resultar un detrimento del valor real de la locación,

Esto lleva al locador a no tener interés alguno en firmar un documento que con certeza le provocará un daño económico,

De este modo el locador se enfrenta a las siguientes soluciones prácticas:

a) Sacar el inmueble de la oferta locativa,



- b) Pactar un monto de alquiler para los primeros 12 meses por encima del valor de mercado actual, sobre la base de una proyección de inflación real, de manera tal que una vez aplicado el RIPTE en los meses 13 y 25 del ajuste genere una mejor aproximación a valores reales,

Sacar un inmueble de la oferta locativa es una solución de corto plazo para personas que tienen reservas económicas como para sostenerse en una economía que registra una inflación sostenida desde hace 14 años,

Esta opción pasa a ser casi inaceptable.

Muchos locadores subsisten mediante la renta que producen estos bienes, en un mercado de alta recesión económica con inflación como el que ocurre desde el año 2019, por lo que sus inquilinos tienen escasos o nulos recursos para afrontar un rebalaceo de los alquileres por encima del supuesto valor de mercado.

Es por ello, que un aumento del valor locativo de los primeros 12 meses logra establecer un piso mayor para la aplicación de los índices RIPTE, pero puede generar incobrabilidad o caída en la demanda de alquiler de los bienes que se coloquen en tal situación.

Como mínimo esta opción requiere de un consenso con el inquilino,

Ahora bien, circula como placebo una supuesta solución para esta situación, la "prórroga".

La prórroga contractual en el derecho argentino es la simple extensión temporal de un

contrato, sea locativo o de cualquier otra naturaleza.

¿Que significa esto?:

Significa que la prórroga así presentada solo admite el corrimiento del tiempo, el corrimiento de la fecha de vencimiento del contrato.

Si Ud. tenía un contrato que vencía el 31/12/2020 y decide prorrogarlo, incluye una addenda o endoso en el contrato, indicando que las partes expresan su conformidad a extender el contrato hasta el 28/02/2021, por ejemplo,

Firman de acuerdo, y la prórroga está consensuada y con efectos plenos.

Ahora bien, si las partes a esta prórroga le agregan:

- I) que el inquilino ahora debe pagar el impuesto municipal, o las expensas comunes,
- II) o deciden desistir del pago en efectivo y que el pago sea por transferencia bancaria,
- III) o deciden que el alquiler sufra un incremento de \$ 10,00,

En cualesquiera de estas situaciones, este contrato locativo ya no se encuentra prorrogado, se encuentra modificado.

Lo que implica una renovación contractual.

Es probable que Ud. firme una prórroga con su inquilino en consenso y total acuerdo, modificando cláusulas, pero ello no implica



que Ud. haya convenido una prórroga.

Incluso esta renovación, que tiene las mismas implicancias jurídicas que el contrato nuevo que vimos en el punto anterior, adolecerá seguramente de los requisitos mínimos contractuales y la contraparte podrá lícitamente exigir su cumplimiento incluso si no estuviera escrito en la prórroga.

Ahora bien, existe una parte de esta contratación que no participa en la firma, el Estado.

Frente a una renovación contractual Ud. ha generado:

- 1) El hecho imponible para la liquidación del impuesto a los sellos,
- 2) El hecho económico susceptible de registración en el aplicativo RELI de AFIP,

Entiendo que Ud. se encuentra ante un encierro, pero decidir con certezas, no es lo mismo que el encierro con incertidumbres.

Existe tan solo una bala de plata para el locador. La utilización del último párrafo del art. 1198 del CCCN.

A la hora de negociar alquileres frente a tantos obstáculos, es dable pensar que la otra parte tiene un interés especial en no perder el bien locado,

Justamente el inquilino tiene la facultad, respecto del contrato anterior, de renunciar al plazo.

De modo tal que en el momento que renuncia al plazo, las partes pueden convenir un nuevo contrato que no esté aún alcanzado por las consideraciones de este nuevo régimen legal.

Resta esperar para la próxima renovación o bien que:

- 1) Se modifique la Ley de Alquileres por una que tenga armonía para las partes contratantes,
- 2) La Argentina pase a ser un país normal, en el sentido que las políticas fiscales no dañen a los privados,

Espero haber aportado luz en este marco tan oscuro que plantearon nuestros legisladores.

**Julio R. Medina**

Hurlingham, Buenos Aires, Argentina  
36/04/2021