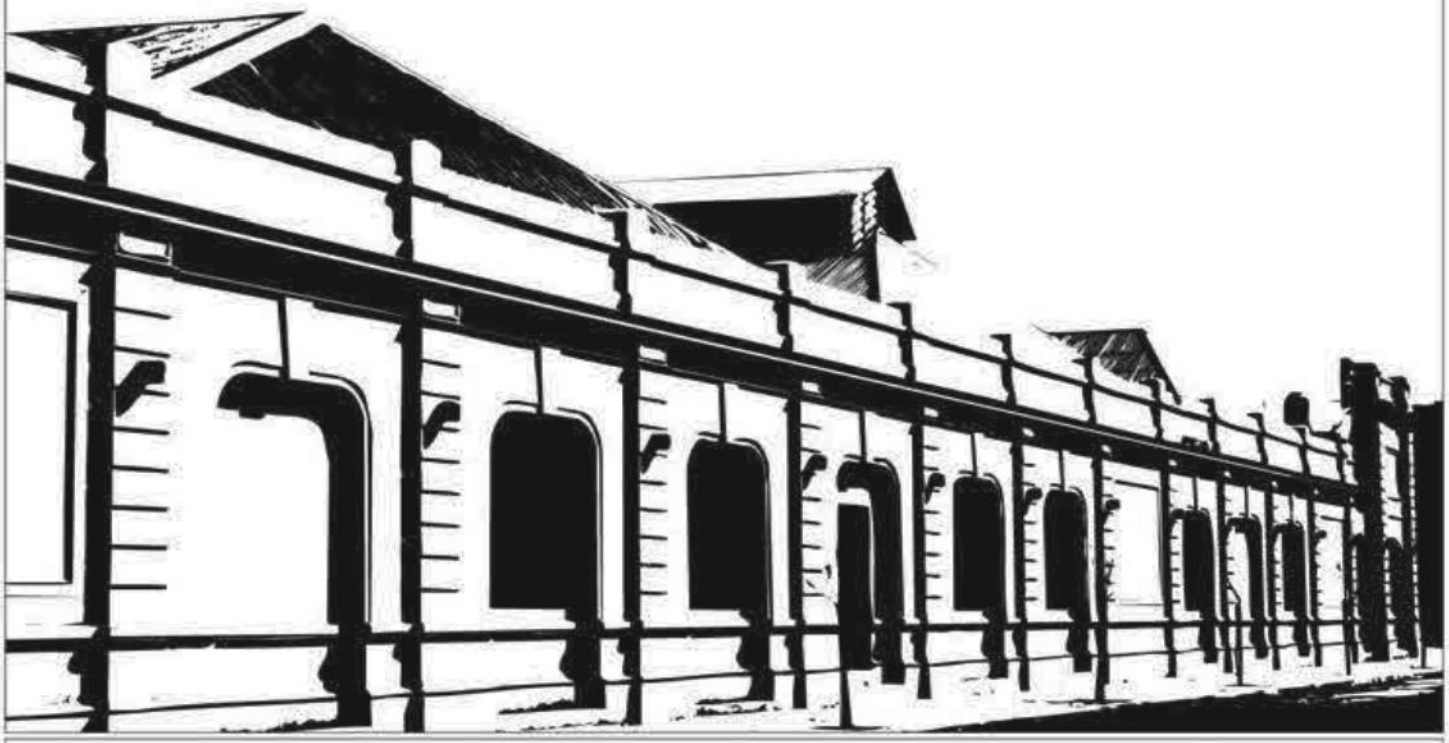
UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Esta obra es compartida bajo Licencia Creative Commons **CC BY-NC-SA 4.0**
Atribución/Reconocimiento-No Comercial -Compartir Igual:
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es

Usted es libre de:
Compartir: copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato.
Adaptar: remezclar, transformar y construir a partir del material.
El licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia.

Bajo los siguientes términos:
Atribución: Usted debe dar crédito de manera adecuada, brindar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo del licenciante.
No Comercial: Usted no puede hacer uso del material con propósitos comerciales.
Compartir Igual: Si remezcla, transforma o crea a partir del material, debe distribuir su contribución bajo la la misma licencia del original.



Universidad Nacional de Avellaneda

www.undav.edu.ar

DISPUTA ENTRE DERECHOS Y PROPIEDAD

Análisis de los proyectos de modificación a la Ley de Alquileres Nº 27.551

Universidad Nacional de Avellaneda
Departamento de Ciencias Sociales
Carrera de Abogacía
Número de legajo: 14965
Dirección de correo electrónico: tamaraludmila09@gmail.com
Director: Germán Hiralde
Fecha de presentación: 29-07-2024

Tamara Ludmila Lescano

Sumario

RESUMEN **3**

Palabras clave *3*

INTRODUCCION **4**

Las teorías criticas jurídicas *7*

El discurso jurídico: el derecho como práctica discursiva *8*

Sobre el Estado *8*

Derecho a la vivienda y derecho a la propiedad privada *10*

ESTUDIOS ANTECEDENTES 11

METODOLOGÍA 13

CAPÍTULO 1: HISTORIA DE LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES EN NUESTRO PAÍS **14**

PRIMERA LEY DE ALQUILERES 15

LA DÉCADA INFAME 18

INICIA UNA NUEVA ERA DE INTERVENCIÓN DEL ESTADO Y AMPLIACIÓN DE DERECHOS 20

GOLPE DE ESTADO DE 1955 27

CON LA DICTADURA MILITAR DE 1976 SE PRODUCE LA LIBERACIÓN TOTAL DEL MERCADO DE ALQUILERES 30

VUELTA DE LA DEMOCRACIA 31

CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES DE LA LEY Nº 27.551 ..... **33**

INTERVINIENDO EN LAS REGLAS DE JUEGO DEL MERCADO DE ALQUILERES: AGRUPACIÓN POLÍTICA INQUILINOS AGRUPADOS 33

LEY NACIONAL DE ALQUILERES Nº 27.551 38

¿Qué modificaciones introdujo esta nueva normativa? *40*

CAPÍTULO 3: DERECHOS HUMANOS VERSUS PROPIEDAD PRIVADA **48**

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

ANÁLISIS DEL DEBATE PARLAMENTARIO EN LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL 52

La vivienda como un derecho humano fundamental *52*

Derecho a la propiedad: La vivienda como producto, como mercancía, como bien de cambio, como negocio *57*

Intervención y rol del Estado *63*

CONCLUSIONES **74**

ADENDA **80**

¿QUÉ MODIFICACIONES LE HIZO EL DNU 70/23 A LA LEY DE ALQUILERES 27.551-27.737? 80

ANEXO 1 ..... **90**

Alquileres en el Congreso: *90*

ANEXO II: ACTORES **148**

BIBLIOGRAFÍA **156**

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

RESUMEN

Esta investigación comprende un estudio comparativo de las diferentes posturas expresadas frente a la sanción de la ley de alquileres Nº 27.551 en el año 2020, buscando conocer los argumentos jurídicos que enfrentan el derecho a la vivienda con la propiedad privada.

Se trata de una investigación de tipo cualitativa que permite analizar las diferentes posturas en relación con la regulación de los alquileres para vivienda, estudiando tanto los proyectos presentados en el Congreso de la Nación para modificar la ley de alquileres, así como las audiencias públicas donde intervinieron diferentes actores interesados en el tema.

De esta manera, se podrán analizar de forma comparativa las diferentes posiciones planteadas, identificando a los actores que plantean la derogación de la ley, como los que plantean su continuidad, modificación o profundización. Asimismo, se podrán observar diferentes dimensiones del debate, con respecto a la caracterización que realizan del Estado y su rol en la sociedad y frente al mercado; así como qué entienden por Derechos Humanos, Derecho a la Vivienda y Derecho a la Propiedad Privada.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Palabras clave

Derecho a la vivienda – propiedad privada - derechos humanos – alquileres – rol del Estado

INTRODUCCION

Para comenzar, es necesario aclarar que no se pretende desconocer la dicotomía existente entre el "sueño de la casa propia[1]" versus la vivienda de alquiler como periodo transicional hacia el logro de ese "sueño". Sin embargo, se parte de la base de que no se trata de sueños sino de derechos. Además, en la actualidad existe un consenso acerca de la gran dificultad de acceder a una vivienda propia, lo que ha llevado a un proceso de inquilinización que inició, por lo menos, en el comienzo del milenio. Gargantini (2021) sostiene que:

> El alquiler dejó de ser un instrumento de transición en el camino hacia la propiedad privada, para ser un modo de vida permanente en el país. Sin embargo, esta opción habitacional se encuentra hoy ausente en las diferentes políticas habitacionales promovidas y corre el riesgo de ser tan inaccesible como lo es hoy la vivienda propia. (p. 68)

Por otro lado, Felice (2017) realiza un análisis sociológico sobre cómo los estudiantes de clase media alta, hijos de profesionales y propietarios deben enfrentar la situación de imposibilidad de comprar una vivienda y deciden de todas formas independizarse viviendo en una casa alquilada. Es decir, que, si los sectores mejor posicionados económicamente no pueden plantearse como proyecto el ahorro para comprar una casa, ¿qué alternativa queda para el resto de los trabajadores y el pueblo?

El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, que según Ferrajoli (2002) "son derechos fundamentales (…) todos y sólo aquellos que resulten atribuidos universalmente a clases de sujetos determinadas por la identidad de "persona", "ciudadano" o "capaz de obrar"" (p. 41). Entendemos que como todo derecho humano es inherente al ser humano por el hecho de ser seres humanos, que son universales, indivisibles e interdependientes. Por lo tanto, no es otorgado, sino que es reconocido

[1] Muchos autores, incluyendo comunicaciones oficiales del Estado plantean la idea del "sueño de la casa propia" como algo aspiracional de ascenso social y económico que se contrapone con la idea de tener que alquilar para vivir. Por ejemplo se puede ver en: https://www.gba.gob.ar/vivienda/noticias/30_familias_cumplieron_el_sue%C3%B1o_de_la_casa_propia; o en https://www.argentina.gob.ar/buscar/sue%C3%B1o%20casa%20propia

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

por los Estados quienes son responsables de respetarlos y garantizarlos para todas las personas sin discriminación.

> Estos derechos no son alienables o negociables sino que corresponden, por decirlo de algún modo, a prerrogativas no contingentes e inalterables de sus titulares y a otros tantos límites y vínculos insalvables para todos los poderes, tanto públicos como privados. (Ferrajoli, 2002, pp 39)

En nuestro ordenamiento jurídico está consagrado en el bloque constitucional conformado por la Constitución Nacional y los tratados internacionales de DDHH con jerarquía constitucional desde 1994, como lo establece el art 75 inc. 22 de la CN. Para mencionar solo algunos de los más importantes podemos decir, que el derecho a la vivienda está reconocido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional; en el art. 25 inc. 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; en el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en el art. 14 inc. 2 apartado h de la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; en el art. 27 inc. 3 de la Convención sobre los Derechos del Niño; en el art. 28 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad; entre otros. Sin embargo, el acceso a la vivienda adecuada sigue siendo inaccesible para miles de personas.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Por consiguiente, esta investigación parte de la idea de que todas las personas por el solo hecho de ser seres humanos tienen el derecho a una vivienda adecuada, en los términos reconocidos por la Observación General N°4 (OG N°4) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, donde se deja en claro qué condiciones debe tener una vivienda y, además:

> “la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. (OG N°4, 1991)

Es decir, que el derecho a la vivienda digna es mucho más que un sueño de ser propietario es la satisfacción de un derecho humano fundamental, sin el cual se vulneran

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

todos los demás derechos humanos. El proceso de inquilinización que se registra en las últimas décadas es el resultado de diversos fenómenos: la dolarización de las viviendas, el creciente desarrollo del negocio inmobiliario, las sucesivas devaluaciones, las restricciones a la compra de dólares, la falta de créditos hipotecarios. Esto se suma a la falta de intervención del Estado en la regulación del mercado inmobiliario que llevó a la multiplicación de la construcción de las viviendas como forma de inversión y la especulación económica propiciando cada vez más concentración de la oferta en grandes constructoras; y, por otro lado, cada vez más demanda de alquiler de personas que quedan totalmente excluidas de la posibilidad de acceder a una vivienda por otra vía que no sea alquilando.

Por todo esto, esta investigación se concentrará en el acceso a la vivienda a través de un contrato de alquiler en Argentina tomando como punto de partida la sanción de la ley de alquileres Nº 27.551 en el año 2020. Se analizarán los proyectos presentados en el Congreso para modificarla a menos de 2 años de su entrada en vigor y las diferentes exposiciones realizadas en las audiencias públicas de los interesados en el tema en el año 2022. Se trata de un estudio comparativo de las diferentes posturas: qué proponen; qué caracterización realizan del rol del Estado y cómo debe ser su intervención en las políticas públicas; qué entienden por derecho a la vivienda adecuada; qué entienden por el derecho a la propiedad privada.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Este debate no es nuevo, sino que refleja posiciones históricas referentes a si el Estado debe intervenir en el mercado o no, partiendo de la primera regulación por parte del Estado de los contratos de alquiler durante el gobierno de Yrigoyen. Posteriormente en la Argentina transcurrieron periodos de gran intervención del Estado, sobre todo desde el año 1943, con control de los aumentos, prorrogas de contratos de alquiler y prohibición de desalojos, que brindaron una protección integral a las familias inquilinas. Todas ellas fueron eliminadas en la última dictadura cívico militar, dejando el mercado absolutamente liberado. Es por ello, que consideramos imprescindible realizar un primer análisis sobre la historia de la regulación de los alquileres en nuestro país, para poder comprender de manera integral el debate.

A su vez, la Ley de alquileres Nº 27.551 fue la primera normativa nacional en la materia, después de más de 40 años de desregulación (más allá del plazo mínimo y algunas cuestiones muy elementales), por ese motivo consideramos necesario analizar los antecedentes de su sanción y qué modificaciones generó en la normativa vigente hasta ese momento. Ya que a menos de 2 años de implementada ha despertado tanto

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

interés y han sido presentados varios proyectos de ley para modificarla propiciando un gran debate parlamentario y en la sociedad. Es por esto, por lo que resulta muy necesario analizar cuáles son las concepciones jurídico-políticas que se enfrentan, quienes son los principales actores que intervienen en ese debate y qué soluciones a la problemática del acceso a la vivienda proponen. Lo que nos permitirá conocer con mayor profundidad los argumentos jurídicos para posicionar un derecho por sobre otro, es decir el derecho a la vivienda versus el derecho a la propiedad privada, entendiendo que la obligación asumida internacionalmente por el Estado de protección del derecho a la vivienda sigue siendo incumplida. Ferrajoli (2002) sostiene que "la radical diferencia de estructura entre los derechos fundamentales y los derechos patrimoniales, concernientes los unos a enteras clases de sujetos y los otros a cada uno de sus titulares con exclusión de todos los demás" (p.42).

Las teorías criticas jurídicas

Siguiendo a Cárcova (2009), se toma como punto de partida las teorías críticas del derecho, como forma de estudiar las construcciones jurídicas que superan ampliamente la norma escrita y se proponen analizar de manera integral el derecho con una mirada interdisciplinaria abarcando los contextos históricos, económicos, políticos, sociales y jurídicos en los que las normas son debatidas, sancionadas y/o modificadas (p. 111).

El surgimiento de la Teoría Crítica Jurídica como un nuevo movimiento teórico en el campo del derecho, se produce entre finales de los años sesenta y principios de los setenta del siglo pasado. Y esto sucede porque quienes consideraban que los grandes paradigmas teóricos vigentes en ese momento, como el iusnaturalismo y el iuspositivismo, se encontraban agotados debido a los reduccionismos que encarnaban y que impedían dar cuenta de la complejidad tanto de lo social como del derecho. En América Latina particularmente se desarrollan estas ideas vinculadas al desarrollismo y al papel del derecho en el cambio social, para lo que fue necesario la vinculación con otras disciplinas como la antropología jurídica, la sociología, las ciencias políticas.

Con la instauración de los golpes militares en la región y la sistemática represión y terrorismo de estado que siguieron se reconfiguró la idea de democracia y defensa de los derechos humanos como valores indispensables que atravesarían de manera estratégica y fundante los modelos de pensamiento (Cárcova, 2009, p. 117-118).

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

El discurso jurídico: el derecho como práctica discursiva

Entelman (1991) establece tres niveles diferentes en el discurso jurídico, en el primero se ubica quienes dictan las normas, es decir, aquellos órganos que tienen autorización para "hablar"; en el segundo se encuentra la práctica concreta de los "operadores en general", que incluye las teorías, las doctrinas y las opiniones producto de esa práctica teórica de los juristas; y en el último nivel estaría el imaginario social, una suerte de "sentido común", un discurso desarrollado por los usuarios y/o destinatarios del derecho, combinando tanto creencias y ficciones.

Cárcova (2009) agrega, que el discurso jurídico tiene una función paradojal que se explica en la doble articulación del derecho con la ideología y con el poder, porque si bien el derecho ordena, convence, impone, amenaza, normaliza y disciplina. También cumple un rol en la remoción y transformación de tales relaciones, es decir que posee a la vez una función conservadora y renovadora. "Al ocultar, al disimular establece al mismo tiempo el espacio de una confrontación. Cuando promete la igualdad intentando ocultando la efectiva desigualdad, instala además un lugar para el reclamo por la igualdad" (Cárcova, 2009, p. 124).

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Sobre el Estado

Continuando con la idea paradojal que sostiene Cárcova, el Estado, es una estructura de dominación de clase, pero también puede ser utilizado como herramienta de transformación. Es decir, sin negar el rol principal del monopolio de la fuerza, la legitimidad y los recursos, que plantea Linera (2010); sin negar que se trata de una maquinaria de dominación de una clase sobre otra según Lenin (1917); podemos también entender que dentro del sistema capitalista es posible utilizar sus propias herramientas (en algunos casos) para poder llevar adelante luchas y conquistar derechos.

> El poder no es un instrumento o una cosa que unos posean y de la cual los otros carezcan. Es una relación, una situación estratégica en el seno de una sociedad determinada, como dice Foucault. Donde hay poder hay resistencia, y la resistencia es interior a la relación de poder. No hay poder sin dominador, pero

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

> tampoco hay poder sin dominado y esta relación es cambiante, dialéctica, histórica. El papel del derecho depende, pues, de una relación de fuerzas en el marco del conflicto social. En manos de grupos dominantes constituye un mecanismo de preservación y reconducción de sus intereses y finalidades, en manos de grupos dominados, un mecanismo de defensa y contestación política, por lo tanto, de cambio social. (Cárcova, 2009, p. 124)

Definir el Estado correctamente requiere un debate mucho más profundo, sin embargo, para el objetivo de este trabajo es suficiente entender que, si bien el Estado es de clase, existen disputas de poder en su interior y dependiendo de la correlación de fuerzas puede ser más o menos regulador, más o menos interventor, más o menos liberal. En este caso en particular, se analizarán las diferentes posturas sobre el rol que debe tener el Estado frente a la problemática de vivienda y la crisis habitacional vigente de las y los inquilinos. Por lo tanto, se enfrentarán las posturas que defienden un Estado liberal, donde la eficiencia se logra dejando actuar al mercado, por lo que la intervención estatal debe ser lo más mínima posible y limitada exclusivamente para garantizar la seguridad interior, la defensa exterior, la justicia civil y penal, en particular la protección del derecho de propiedad; con un Estado benefactor o de bienestar, más regulador, que se encargue de garantizar y ampliar el acceso a los derechos humanos como el derecho a la salud, a la vivienda o a la educación, a través de regulaciones, con intervención en el mercado y del ejercicio del poder de policía (Abramovich & Courtis, 2002).

Esta regulación, como se analizará, puede proteger más algunos derechos que otros, como el derecho de propiedad frente al derecho a la vivienda, ambos consagrados internacionalmente.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

Derecho a la vivienda y derecho a la propiedad privada

El derecho a la vivienda adecuada[2] forma parte de los derechos económicos sociales y culturales, razón por la cual algunos autores sostienen que se trataría de derechos no exigibles jurídicamente al Estado porque para su cumplimiento requieren de una erogación de fondos por parte del Estado a diferencia de los derechos políticos y civiles que se pueden garantizar simplemente con obligaciones de tipo negativas, es decir con la mera abstención y sin necesidad de erogación de fondos públicos. Abramovich y Courtis (2002) analizan este debate, acerca de la exigibilidad al Estado según qué tipo de obligaciones generan los derechos civiles y políticos por un lado y los derechos sociales por el otro. Plantean que para algunos autores como los derechos civiles y políticos generan obligaciones al Estado de tipo negativas, es decir, con la mera abstención y sin necesidad de recursos, pueden ser exigibles jurídicamente, pero que como los derechos económicos sociales y culturales implican obligaciones de tipo positivas, donde su cumplimiento depende necesariamente de la disposición de fondos públicos, estos no podrían ser exigibles jurídicamente. Al respecto Caramelo Díaz (2011) sostiene que:

> el respeto de los derechos civiles exige de parte del Estado la creación de la infraestructura necesaria para ello; de hecho, la comunidad destina una gran cantidad de recursos para hacer efectivo el derecho de propiedad, a través de la organización de registros, de servicios de catastro, de juzgados, etc. y, por otra parte, los derechos sociales también entrañan obligaciones de abstención, no dañar la salud, no empeorar la educación, etc. (p. 3)

Queda claro que en realidad todos los derechos necesitan tanto obligaciones negativas como positivas. Bastaría solo mencionar la gran cantidad de recursos destinados a garantizar el derecho a la propiedad, que es un derecho civil, y para el cual se destina una parte muy importante de la justicia civil y penal, de la actividad policial, de los registros de la propiedad, servicios de catastro, entre muchos otros. Sin dudas,

[2] OG Nro. 4 (1991) "El Derecho a la Vivienda Adecuada -párrafo 1 del art. 11 del Pacto-".

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

garantizar el ejercicio del derecho a la propiedad requiere un costo para el Estado, sin el cual no resultaría posible.

El derecho a la vivienda, derecho humano fundamental consagrado internacionalmente está protegido por el deber de progresividad de los derechos humanos que suponen una mejora gradual, sumado a la prohibición de regresividad que imposibilita derogar o reducir los niveles de derechos que la población ha alcanzado.

Frente a este debate sobre exigibilidad, recursos y protección de los derechos por el Estado, se desarrollará esta investigación.

El objetivo general de la investigación será analizar las diferentes posturas sobre los proyectos de modificación de la Ley de Alquileres 27.551 presentados en el Congreso a partir la sanción en junio de 2020. Para ello, nos detendremos particularmente en los siguientes objetivos específicos:

a. Realizar un recorrido histórico sobre la regulación de los alquileres en la Argentina
b. Analizar los antecedentes de la sanción de la ley de alquileres 27.551
c. Describir las modificaciones que introdujo la ley de alquileres en la normativa
d. Identificar y describir cuál es el campo de actores que debaten los proyectos de ley
e. Analizar y definir las posturas políticas de cada proyecto con respecto al acceso a una vivienda digna, el rol del Estado y la noción de propiedad privada
f. Analizar acuerdos y tensiones entre las diferentes posiciones

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Estudios Antecedentes

Como antecedentes resulta muy difícil encontrar tesinas de grado que aborden la temática en general, esto se debe a que son muy pocas (y relativamente recientes) las universidades que tienen como requisito de otorgamiento de título de abogado una tesina, por lo que se explica su escasez.

Por otro lado, con respecto al tema específico que se analizará, la ley de alquileres fue sancionada en el año 2020 y es la primera regulación de los contratos de alquiler de vivienda desde que fuera liberado en la última dictadura cívico militar en 1976. Por lo tanto, se trata de un debate de actualidad, y se analizará tanto la ley 27.551

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

como los proyectos presentados durante el año 2022 que plantean modificaciones o su derogación, lo que explica que no existan otros trabajos de investigación similares que podamos comparar o tomar como punto de partida.

Sin embargo, existen estudios sobre la problemática de vivienda de las y los inquilinos y también algunos específicamente sobre de la ley de alquileres 27.551, pero desde otras disciplinas, como la sociología y la geografía, particularmente análisis urbanísticos y de derecho a la ciudad.

Por ejemplo, Baer y Kauw (2016), desde la geografía analizan las problemáticas vinculadas al acceso a la vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires, entre 2003-2013 que, si bien es previo al período que se estudiará, contribuye a contextualizar como se fue configurando la situación actual de crisis en el acceso a la vivienda. Los autores, afirman que el desarrollo inmobiliario de las últimas décadas no significó un aumento de la oferta de viviendas para compraventa o para alquiler. Y si bien el artículo concluye sosteniendo únicamente el aumento de la dificultad para acceder a la compra de viviendas (debido al aumento descontrolado, de los valores en dólares del suelo y luego de las construcciones finales), ayuda a evidenciar y explicar el desarrollo del incremento de la especulación inmobiliaria que eclosiona en la actualidad con la falta de oferta de vivienda para alquiler frente a la cada vez más grande demanda. Sumado a que no quedan dudas de que la crisis de vivienda inquilina no inicia con la sanción de la ley en junio de 2020.

Por otro lado, Felice (2017) desde la sociología, escribe un artículo titulado: “Invertir en vida”: decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda. Si bien su análisis está enfocado en las preocupaciones personales y conflictos familiares de los sectores de clase media alta de la Ciudad de Buenos Aires que deciden independizarse de sus hogares de origen, deja en claro la imposibilidad de comprar una vivienda para las nuevas generaciones de los sectores profesionales con ingresos altos. Por lo tanto, es una muestra de que el proceso de inquilinización se profundizó tanto que no solo es una cuestión de los sectores medios o con bajos ingresos, sino que la problemática inquilina se vuelve estructural y afecta a un porcentaje cada vez más grande de la sociedad. Sumado a que, al haber una demanda mayor de búsqueda de alquileres con una capacidad adquisitiva tan elevada, esto contribuye a que se incrementen los precios y a un trabajador con un salario promedio le cueste mucho más “ser competitivo” en el mercado.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Metodología

El tipo de diseño será cualitativo porque permite analizar en profundidad las diferentes posturas en relación con la ley de alquileres. El método será el análisis de casos porque se estudiarán los proyectos presentados en el Congreso de la Nación para modificar la ley de alquileres, así como las audiencias públicas donde intervinieron diferentes actores interesados en el tema.

Como técnica para la reconstrucción de los datos, se empleará el análisis de documentos, tanto escritos como es el caso de los proyectos de ley, como el material audiovisual que registra cada una de las intervenciones en las audiencias públicas realizadas en el Congreso de la Nación en abril del año 2022. Este material audiovisual que se encuentra publicado por el Congreso nacional en su canal de YouTube. El mismo consta de 4 audiencias públicas, en donde intervinieron 131 expositores relacionados a la temática.

De esta manera, se podrán identificar y analizar de forma comparativa las diferentes posiciones planteadas, identificando a los actores que plantean la derogación de la ley, como los que plantean su continuidad. Asimismo, se podrán observar diferentes dimensiones del debate, con respecto a la caracterización que realizan del Estado y su rol en la sociedad y frente al mercado; así como qué entienden por Derechos Humanos, Derecho a la Vivienda y Derecho a la Propiedad Privada. De esta manera se podrá conocer quiénes y con qué argumentos sostienen que la Ley de Alquileres beneficia a los inquilinos y quienes y por qué sostienen que los perjudica.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Capítulo 1: Historia de la regulación de los alquileres en nuestro país

> Las clases dominantes siempre han procurado que los trabajadores no tengan historia, no tengan doctrina, no tengan héroes, ni mártires. Cada lucha debe empezar de nuevo, separada de las luchas anteriores. La experiencia colectiva se pierde, las lecciones se olvidan. La historia aparece, así como propiedad privada cuyos dueños son los dueños de todas las cosas. (Rodolfo Walsh en "Cordobazo" en el Periódico de la CGT de los argentinos, 1969)

La primera ley de alquileres de nuestro país se dictó en el año 1921, durante el gobierno de Hipólito Yrigoyen. Sin embargo, el reclamo de las organizaciones inquilinas data de tiempo anterior. A finales del siglo XIX y principios del siglo XX surgieron diferentes intentos de organización inquilina, formada principalmente por trabajadores inmigrantes anarquistas, comunistas y sindicalistas que vivían con sus familias en los conventillos, única forma de acceso a la vivienda por medio del alquiler para los obreros.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Hasta 1921 no había ni ley ni contratos que establecieran derechos y obligaciones de ninguna de las partes, por lo que los inquilinos de los conventillos debían aceptar las condiciones que imponían los propietarios y encargados de las casas colectivas. Estos últimos, a pesar de la gran rentabilidad que tenían debido a la prácticamente nula inversión y mantenimiento de las habitaciones, aumentaban el valor del alquiler hasta resultar impagable. Las familias trabajadoras vivían en habitaciones insalubres y hacinadas, con aumentos constantes y además con muchos requisitos para poder alquilar, como eran los depósitos en garantía y los alquileres por adelantado. Todo este sometimiento, debido a la necesidad extrema de vivienda, sumado a la prohibición de que vivan niños en las habitaciones, desembocó en la primera huelga inquilina en el mundo.

La huelga inquilina de 1907 visibilizó las terribles condiciones en las que vivían miles de familias obreras y también el abuso que los rentistas y los intermediarios ejercían sobre ellas. Rouco Buela, militante anarquista de la F.O.R.A en su autobiografía sostiene que:

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

> A fines del año 1907 organizó y patrocinó la FORA una huelga de inquilinos, a la que respondió toda la ciudad de Buenos Aires, donde se reclamaba la rebaja de alquileres. Mítines, reuniones, asambleas, comisiones que recorrían casa por casa para que se adhirieran al movimiento, que era general en las casas particulares e inquilinatos. Todo Buenos Aires estaba convulsionado, y los anarquistas éramos los que controlábamos ese movimiento grandioso, en el que se sucedieron una serie de hechos de sangre provocados por las autoridades, que no podían con todo el pueblo que se había levantado en huelga, exigiendo una cosa justa: la rebaja de los alquileres. Estos hechos son históricos; hubo de todo: prisiones, desalojos, deportaciones, pero se llegó al triunfo; se consiguió la rebaja de los alquileres, que era lo que se pedía. (1964, pp 18-19)

Las demandas que exigían eran la rebaja del 30% de los alquileres, que se eliminen los requisitos de presentación de garantías, depósitos o alquileres por adelantado, que se mejoren las condiciones edilicias de las casas colectivas, que se prohíban los desalojos y que se elimine la prohibición de que vivan niños en las habitaciones, entre otros reclamos. Si bien la huelga fue reprimida y finalmente derrotada, fue un hecho que marcó la historia de la lucha por el derecho a la vivienda en nuestro país.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Primera ley de Alquileres

> El primer debate parlamentario sobre alquiler de viviendas comenzó en 1920 y se extendió durante 2 años. Si bien fue trabado, algo lento y burocrático, logró hacer dialogar dos posiciones antagónicas: por un lado, la clase propietaria, sobre todo en la palabra de diputados y senadores conservadores, quienes defendían la inmovilidad del sagrado Código Civil de Vélez Sarsfield; por el otro lado, en las bancadas radicales y socialistas se expresaba la posición de los

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

inquilinos, realidad social innegable que requería reformas antes de que fuese demasiado tarde. (Muñoz, 2020, pp 73)

En 1921 se sancionan las leyes Nº 11.156 y 11.157 y se reforma el Código Civil de Vélez Sarsfield donde se establece por primera vez en la historia de nuestro país un plazo mínimo para el contrato de alquiler de vivienda que pasa a ser de 18 meses. Además, se retrotraen los valores de los alquileres vigentes al 1 de enero 1920, se elimina la prohibición de excluir a grupos familiares con hijos menores, se suspenden los desalojos por dos años y se prorrogan por cuatro años los contratos vigentes.

Fue la primera vez que se debatió en el Congreso de la Nación que el Estado debía intervenir en las relaciones de alquiler, es decir que debía tener un rol activo frente a la desigualdad de las partes para así proteger a la parte más débil poniendo un límite a la parte más fuerte.

Como ocurre en la actualidad, sectores de la política conservadora como la prensa vinculada con los grupos concentrados de poder económico se opusieron de manera contundente llegando incluso hasta la Corte Suprema de Justicia de la Nación, para evitar que el Estado intervenga en sus negocios, cosa que no lograron.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Merece la pena, debido a la enorme similitud de los argumentos contrapuestos de aquel momento con la actualidad detenernos brevemente en el fallo de la CSJN de 1922, Ercolano, Agustín c/ Lanteri de Renshaw, Julieta. Allí la controversia gira en torno a la constitucionalidad del art 1 de la ley 11.157 que establecía lo siguiente:

> desde la promulgación de la presente ley y durante dos años, no podrá cobrarse por la locación de las casas, piezas y departamentos, destinados a habitación, comercio o industria en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1º de enero de 1920.

Quienes planteaban que la regulación de los alquileres por parte del Estado era contraria a la Constitución y el derecho a la propiedad privada argumentaban:

> que la reglamentación del precio de la locación, que constituye el objeto del mencionado precepto legal, es incompatible con el derecho de usar y disponer de la propiedad, con el principio de inviolabilidad de la misma y con la prohibición

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

de alterar las garantías fundamentales con leyes reglamentarias, consignadas respectivamente en los arts. 14, 17 y 28 de la Constitución. (…) En principio, la determinación del precio es una facultad privativa del propietario, un atributo del derecho de usar y disponer de sus bienes y un aspecto de su libertad civil. El Estado no tiene, por lo tanto, el poder general de fijar o limitar el precio de las cosas del dominio particular. (1922; pp 1-2)

Sin embargo, el voto mayoritario de la sentencia fue por demás contundente y claro:

Esta libertad unilateral de contratar condujo a la mayoría de la población, a la que por la limitación de sus recursos es más sensible a estas fluctuaciones de los precios, a una situación de intranquilidad que llegó a hacerse intolerable, a un estado de angustia en que el alquiler y la perspectiva del aumento del alquiler constituía la obsesión; en que todos los recursos eran insuficientes para cubrir ese gasto imprescindible; y en que había que someterse de cualquier modo a las exigencias del locador, porque no había la posibilidad de encontrar otra habitación, y si por fortuna se encontraba, era igualmente cara. Estos hechos que son de notoriedad pública porque se repetían en la mayoría de los hogares constituyen la determinante originaria de la ley impugnada. (…) Ha existido una opresión económica irresistible, porque se ejercía sobre la base de una de las cosas más esenciales para la vida; sobre algo que es más indispensable que cualquier servicio público. Los medios de comunicación, la provisión de agua y el alumbrado pueden reemplazarse, si fueren excesivamente onerosos, por otros más rudimentarios. Es posible alimentarse o abrigarse más o menos bien. Todo esto es elástico y a la medida de la situación pecuniaria de cada uno. Pero no hay la posibilidad de habitar parcialmente. Se tiene o no se tiene habitación. Exigencias materiales y consideraciones de decoro y de moral, todo contribuye a hacer de la habitación la necesidad más premiosa y a convertirla, por lo tanto,

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

en el instrumento más formidable para la opresión. (…) La reglamentación de los alquileres estaba en este caso más justificada que lo que puede estarlo cualquier regulación de tarifas, porque su objeto se hallaba más íntimamente vinculado al bienestar general. La libertad económica, la tranquilidad y aun la salud de la población dependía en gran parte de la normalización y de la estabilidad del alquiler. No puede afirmarse, pues, que en tales condiciones la locación fuese un negocio de mero interés privado que no autorizara un contralor especial. (…) La reglamentación del precio del alquiler no se propone favorecer a unos con perjuicio de otros. Su finalidad es impedir que el uso legítimo de la propiedad se convierta en un abuso perjudicial en alto grado, merced a circunstancias que transitoriamente han suprimido de hecho la libertad de contratar para una de las partes contratantes. (1922; pp 3)

Finalmente, rechaza la pretensión de inconstitucionalidad sosteniendo que:

En la situación preexistente a la ley, el propietario podía ultrapasar con sus exigencias la capacidad económica del inquilino, podía hacerse pagar cualquier alquiler por desproporcionado que fuese con el valor del inmueble, desde que había desaparecido el juego regular de los factores económicos respecto de ese negocio especial. Es esa opresión inevitable la que se ha propuesto impedir el legislador con una reglamentación momentánea. (1922; pp 4)

La década infame

La primera dictadura militar de nuestro país encabezada por el general Uriburu en 1930 inauguró lo que se conoce como “la década infame” y fue “una etapa caracterizada por la libertad para contratar y poner condiciones sin límites en el alquiler de vivienda” (Muñoz, 2020, p. 86). La vivienda volvía a ser inalcanzable y ante la imposibilidad de acceder siquiera a una habitación en una casa colectiva se fueron

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

creando villas y asentamientos. Producto de la crisis habitacional en 1932 se crea el primer parador para personas en situación de calle.

En mayo de 1943 el diputado nacional yrigoyenista Bernardino Horne “y más tarde peronista” (Muñoz; 2020; p.85), quien venía denunciando los constantes y desmedidos aumentos en los alquileres, presentó en el Congreso un proyecto de ley similar a las leyes de 1921, que establecía lo siguiente:

> Art 1: Desde la promulgación de la presente ley y durante cinco años, no podrá cobrarse por locación de casas, piezas y departamentos, destinados a habitación, comercio o industria en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1 de enero de 1940.
>
> Art 2: Las demandas por desalojo, relativas a fincas urbanas, en la Capital Federal y territorios nacionales, basadas en la falta de pago del alquiler, que estuvieran pendientes en el momento de la promulgación de esta ley, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abona dentro de los 15 días subsiguientes el importe de lo adeudado, más los intereses y las costas del juicio.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Horne proponía que el Estado nuevamente intervenga en las relaciones de alquiler, regulando y prohibiendo abusos por parte de los propietarios hacia los inquilinos. Concretamente, congelaba los precios de los alquileres retroactivamente al 1 de enero de 1940 (3 años antes) y prohibía su aumento por 5 años más. Y además suspendía todos los desalojos por falta de pago si estos se abonaban dentro de los 15 días siguientes.

Si bien este proyecto no prosperó, es cierto que se anticipó a una etapa donde los derechos del pueblo trabajador e inquilino serán reconocidos, ampliados y protegidos. Según afirma Muñoz marcó “la agenda del nuevo gobierno militar nacionalista” (2020, p. 86)

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Inicia una nueva era de intervención del Estado y ampliación de derechos

Con el golpe de estado del 4 de junio de 1943 se implementaron una serie de medidas que establecieron el control del Estado sobre los alquileres. El 29 de junio de 1943 (solo 25 días después de asumir el gobierno) mediante el decreto Nº 1580 se estableció una rebaja de los alquileres congelando los precios de forma retroactiva al 1 de enero de 1943.

Analicemos algunos artículos del Decreto 1580 del 29 de junio de 1943:

> Art 1: A partir del 1 de julio próximo los actuales precios de locación, cualquiera sea su modalidad de pago, serán rebajados de acuerdo a porcentajes que se aplicarán sobre los que regían al 31 de diciembre de 1942. Quedan comprendidos en esta disposición los contratos (escritos o verbales, de término legal o convencional) vigentes o que se celebren, para la locación de inmuebles de propiedad privada, piezas, casas, departamentos y locales, con o sin muebles destinados a vivienda, comercio, industria o al ejercicio de toda otra actividad lícita. Todas las disposiciones del presente decreto se aplicarán al subarrendamiento y cesión.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Esta rebaja no era la misma para todos los inquilinos, sino que variaba entre el 5 y 20% según el monto que se pagaba de alquiler. Es decir, se trataba de una rebaja progresiva, porque cuanto más se pagaba menor era el porcentaje, beneficiando de esta manera a los sectores de menores recursos.

> Art. 4. En los casos de contratos de locación cuyo plazo, convencional o legal, estuviere vencido o venciere durante la vigencia del presente decreto, no podrá exigirse al locatario la desocupación del bien hasta un año y medio después de dicha fecha o del vencimiento del contrato si fuere posterior a ésta; los beneficios de la prórroga cesarán en las situaciones previstas en el art. 1507 del Código Civil. Los juicios pendientes de desalojo iniciados por haber vencido los plazos

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

legales o convencionales quedarán sin efecto por el término de prórroga antes expresado.

Art. 5. Las demandas por desalojo promovidas por la falta de pago del arrendamiento y que estuvieren pendientes a la fecha, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado abonáse dentro de los diez días del presente decreto un mes de alquiler y en los treinta días siguientes, el importe adeudado más los intereses respectivos y la suma que el juzgado estime para gastos causídicos.

Se extendieron los contratos que estaban vencidos o por vencer por 18 meses más, que luego fueron prorrogados sucesivamente generando estabilidad en la vivienda. Además, se suspendieron los juicios de desalojos por falta de pago otorgando la posibilidad a los inquilinos de pagar las deudas y así poder continuar en las viviendas.

Art. 6. Ningún locador podrá suprimir los servicios complementarios (calefacción, ascensor, agua caliente central, etc.), salvo causas de fuerza mayor que serán declaradas oportunamente por el Poder Ejecutivo, el que establecerá también los límites mínimos de prestación de los mismos.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Además, podemos observar cómo se incorporaron artículos destinados a proteger la calidad de vida del inquilino, estableciendo la prohibición de que los rentistas quiten servicios básicos de la vivienda como método de presión.

Por otro lado, es muy importante destacar que se creó la Cámara de Alquileres, organismo que se ocuparía de controlar el cumplimiento de la ley en cada una de las provincias y facultado para imponer sanciones dinerarias, administrativas y penales ante su incumplimiento. “Al frente de la Cámara de Alquileres asumió el mayor retirado Fernando Estrada, mano derecha de Perón, a quien secundó más adelante en la secretaría de Trabajo.” (Muñoz, 2020. pp 91)

Art. 7. Toda infracción al presente decreto será reprimida con las sanciones y conforme a los procedimientos establecidos en la ley 12.591. Estas penalidades se aplicarán también sin excepción, en el caso de personas de existencia visible

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

o jurídica que impidan o traben la locación a familias con hijos menores. El importe de las multas percibidas ingresará a fondo especial con destino a "Hospitales y Profilaxis Social".

Art. 8. Los Bancos de la Nación Argentina e Hipotecario Nacional y los que determinen los respectivos gobiernos de provincia, no darán curso a solicitud alguna de crédito ni concederán facilidades a quienes no cumplieran con las disposiciones de este decreto.

Art. 9. Sin perjuicio de la competencia de la justicia para conocer y decidir las cuestiones que se suscitaren con motivo de la aplicación del presente decreto, los locadores y locatarios podrán someter sus diferencias a la "Cámara de Alquileres" de la respectiva jurisdicción. Funcionarán conforme a la reglamentación que oportunamente se dicte. La de la Capital Federal estará compuesta de siete miembros que designará el Poder Ejecutivo; en cuanto a las de las provincias y territorios nacionales, de acuerdo a la forma que establecieren sus autoridades. El sometimiento de las diferencias a la "Cámara de Alquileres", antes de que se dicte resolución por la autoridad administrativa, impedirá el planteamiento de las mismas por vía judicial. En tales casos, la "Cámara" podrá eximir a quienes recurran, de las sanciones establecidas en el art. 7, como también de la aplicación del art. 8.

En otras palabras, el Estado no sólo intervenía y regulaba los alquileres en nuestro país mediante el dictado de normas, sino que el gobierno tenía la decisión política de que estas leyes sean cumplidas. Por eso crea la Cámara de Alquileres para controlar, mediar y sancionar ante su incumplimiento.

Art. 10. Serán, además, facultades de cada "Cámara de Alquileres": 1. Autorizar en cada caso concreto de carácter excepcional y debidamente justificado, la modificación de los porcentajes de rebaja; 2. Resolver las situaciones

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

emergentes de modalidades especiales de la locación; 3. Fijar los valores locativos en las construcciones nuevas o las transformadas, habilitadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1942.

Para finalizar, por si quedaba alguna duda de la determinación política a garantizar su cumplimiento, el decreto N°1580 agrega un último artículo estableciendo la nulidad de cualquier cláusula contractual contraria a la normativa. Evitando que los propietarios se aprovecharan de los inquilinos y les hicieran firmar contratos abusivos con renuncia de derechos. "Art. 12. Son nulas y sin ningún valor las cláusulas contrarias a las disposiciones del presente decreto, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el mismo".

Podemos agregar además que como sostiene Muñoz, con la Ley de Abastecimiento de 1939 que penalizaba económicamente a quien "elevara artificiosamente los precios" y penalmente de 1 a 6 meses de prisión si reincidía, se sancionó a muchos propietarios que incumplieron la normativa destinando lo recaudado a "un fondo especial para hospitales y profilaxis social" (2020, pp. 90).

A partir del año 1946, con la asunción del General Perón en el gobierno, la política de control de alquileres desde el Estado continuó con la sanción de varias leyes que mantuvieron el congelamiento de los precios y la suspensión de los desalojos durante años.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Por ejemplo, la Ley Nº 12.998 promulgada en agosto de 1947 suspendió en todo el país los juicios de desalojo hasta el 30 de junio de 1949.

> Art. 1. Suspéndese en todo el territorio de la República hasta el 30 de junio de 1949, los trámites en los juicios de desalojo y los plazos para desahucios de casas, locales, departamentos, piezas y demás habitacional urbanas. Hasta esa misma fecha no podrán iniciarse tampoco nuevos juicios de desalojo.

Y no solo eso, sino que en el art 2 agregaba que:

> Art 2: (...) En los casos en que se invoque el causal de falta de pago podrán los demandados, y por una sola vez, solicitar la paralización de la acción aún en el caso de haber sido dictada sentencia definitiva, y siempre que el desahucio no

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

se hubiera hecho efectivo, dando en pago el importe de un mes de alquiler, debiendo abonar el saldo deudor remanente dentro de los sesenta días. Dentro del mismo plazo de sesenta días, se abonarán los intereses que correspondan, los que deberán liquidarse a partir del día en que se hizo exigible cada cuota de alquiler, como si se tratara de mora legal. Las costas solo podrán ser ejecutadas después de treinta días de vencido el plazo para la liquidación total de la obligación. (...)

Es decir, también se protegía a quienes tenían causales de incumplimiento, dándoles facilidades para poder pagar las deudas y así poder frenar los juicios de desalojo iniciados.

Durante esos años se presentaron en el Congreso diferentes proyectos de ley que planteaban diferentes regulaciones y límites a la renta que, si bien no prosperaron, evidencian el debate que existía acerca del rol del Estado en las relaciones de alquiler de vivienda.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

El papel del Estado para sostener los derechos de todos y todas, poniendo un límite a la avidez rentista y planteando la solidaridad como cultura dominante, subvierte la historia de cien años de propiedad privada al servicio de la voracidad capitalista y la pobre calidad de vida de las mayorías. (Muñoz, 2020, pp 97)

En el año 1948 se sancionó la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que permitió la división por departamentos en los edificios o donde varias viviendas compartían un terreno, o espacio común como se conoce ahora. Anteriormente la propiedad se establecía por pisos o copropiedad del edificio completo, es decir que había un único dueño y no podía dividirse por unidades. Pero lo más importante es que esta normativa otorgaba a los inquilinos de esa vivienda, la prioridad en la compra de la propiedad que alquilaban y habitaban.

Es importante reflexionar no solo sobre el rol del Estado interviniendo en las relaciones de alquiler, sino que es necesario analizar acerca de la concepción de la vivienda y de la propiedad privada que se discutía por esa época. Esto tiene que ver con la Constitución Nacional de 1949 y “La función social de la propiedad, el capital y la

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

actividad económica" que se consagra en el Capítulo IV. Se trata de los artículos 38, 39 y 40:

> Art. 38: La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. Incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización del campo o intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su rendimiento en interés de la comunidad, y procurar a cada labriego o familia labriega la posibilidad de convertirse en propietario de la tierra que cultiva. (…)
>
> Art. 39: El capital debe estar al servicio de la economía nacional y tener como principal objeto el bienestar social. Sus diversas formas de explotación no pueden contrariar los fines de beneficio común del pueblo argentino.
>
> Art. 40: La organización de la riqueza y su explotación tienen por fin el bienestar del pueblo, dentro de un orden económico conforme a los principios de la justicia social. El Estado, mediante una ley, podrá intervenir en la economía y monopolizar determinada actividad, en salvaguardia de los intereses generales y dentro de los límites fijados por los derechos fundamentales asegurados en esta Constitución (…)

Se trataba de una concepción diferente de la propiedad privada y los negocios, dando prioridad a los derechos sociales, económicos y laborales de las personas. Por lo tanto, toda la normativa se elaboraba en esa sintonía. Así es como la vivienda se concebía como el lugar en donde las personas y las familias llevan adelante sus vidas, entendiendo a la misma como un derecho y no como un negocio.

La función social de la vivienda sostiene Pastrana, es un principio que formó parte de la Constitución de 1949, que estuvo vigente durante 6 años, que significaba que la vivienda en alquiler no era una mercancía sujeta al libre mercado de la oferta y la demanda, sino que es un bien de uso, cuyo espíritu es el asentamiento y cobijo de las familias (1997, pp. 13). De esta forma, podemos comprender por qué efectivamente

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

desde el Estado se limitó la renta y se protegió de manera integral los derechos de quienes alquilaban para vivir.

De hecho, la ley Nº 13.581 del año 1949 obligaba a los propietarios de las viviendas desocupadas a denunciarlas ante la Cámara de Alquileres y ponerlas en alquiler en un plazo no mayor a un mes y en caso de incumplimiento el Estado podía incautarlas temporalmente y alquilarlas por cuenta del propietario. Aquí citamos los primeros artículos que no dejan lugar a duda:

> Art. 2º: A los fines de la interpretación de la presente ley, declárase que la locación de los inmuebles está subordinada a la función social de la propiedad.
>
> Art. 3º: Todos los propietarios y sublocadores que tengan viviendas deshabitadas deberán denunciarlas a la respectiva Cámara de Alquileres dentro de los quince días de quedar en tales condiciones.
>
> Art 4º: Conocida la existencia de inmuebles total o parcialmente deshabilitados o comprobada su existencia por cualquier otro medio se intimará al propietario o sublocador para que proceda a su arrendamiento o disposición dentro de un plazo no mayor de treinta días. Cuando las circunstancias hicieran indispensable el Poder Ejecutivo, vencido el plazo indicado precedentemente; podrá incautarse de viviendas deshabitadas en la Capital Federal y territorio nacionales al solo objeto de arrendarlas por cuenta de sus propietarios, locadores o sublocadores, en caso de negativos arbitraria de darlas en locación.

Mediante una política activa de intervención por parte del Estado en el mercado de viviendas se congelaron los precios de los alquileres, se frenó la especulación logrando que los precios de las viviendas (que estaban en pesos) disminuyan, lo que acompañado por una política de créditos para la construcción de vivienda del Banco Hipotecario Nacional y la sanción de la ley de propiedad horizontal contribuyó a mejorar el acceso a la vivienda propia de muchos asalariados.

Es importante destacar que fue a partir de la década del 40 que comenzó a modificarse el régimen de tenencia de la vivienda. Los datos reflejados por los Censos

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

de Población muestran un aumento constante en el número de los hogares propietarios y una disminución de los inquilinos. Según el Informe realizado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat “Población Inquilina en Argentina” del año 2021, se afirma que según el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1947 el 62,7% de los hogares eran inquilinos, mientras que el 37,3% de hogares eran propietarios. Para el Censo del año 1960, 13 años después, nos encontramos frente a un 56,8% de hogares propietarios y un 28,7% de hogares inquilinos. Esta marcada reducción de la población inquilina frente a un aumento muy importante de propietarios de la vivienda continuó de manera sistemática, alcanzando su punto máximo en el año 2001 con un 74,9% de hogares propietarios y un 11,1% de hogares inquilinos. A partir de entonces, comenzó a revertirse la tendencia. (pp. 7)

La realidad es que la minoría propietaria dejó de serlo. El peronismo intervino en el mercado inmobiliario congelando el precio de los alquileres, prohibiendo la vivienda vacía, estableciendo la función social de la vivienda y creando la ley de Propiedad Horizontal. El resultado fue más que claro: el porcentaje de hogares propietarias paso de 37,3% en 1947 a 56,8% en 1960 a nivel nacional.

Por aquellos años también había planes de vivienda de fácil acceso que mejoraron mucho la situación de los inquilinos, aunque por supuesto no solucionaron el problema que continúa en el presente.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Golpe de estado de 1955

La dictadura militar de junio 1955 autodenominada “Revolución Libertadora”, y encabezada por Lonardi significó la restauración en el poder político, económico y social de la gran burguesía, quienes a través de diversos decretos eliminaron diferentes regulaciones que favorecían al pueblo trabajador realizadas por el peronismo. Es importante destacar que aun en este contexto de avanzada sobre los derechos conquistados la década anterior “el 3 de octubre de 1955 el Poder Ejecutivo prorrogó la Ley de Alquileres” (Muñoz, 2020, p. 102). Si bien como consecuencia de las políticas liberales llevadas adelante por el nuevo gobierno la situación económica era cada vez más preocupante para las y los trabajadores, haciendo hincapié en inflación y la baja de los salarios, la ley de alquileres continuaba prorrogándose y protegiendo a quienes accedían a la vivienda por medio del alquiler.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

En el año 1957 con el gobierno de Aramburu se sancionó el decreto-ley Nº 2186 donde se afirmaba que si bien el objetivo final era regresar a las condiciones de libre mercado para pactar los alquileres, esto debía ser un proceso de liberalización progresiva, por lo tanto el Estado seguía manteniendo el control. Así fue como, se prorrogaron nuevamente por 18 meses los contratos de alquiler vigentes, pero se excluyeron los contratos nuevos y los alquileres de habitaciones de hoteles, pensiones e inquilinatos de la protección estatal. Los sectores más vulnerables que accedían a la vivienda en habitaciones dejaron de considerarse inquilinos y pasaron a ser huéspedes, aunque vivieran de manera permanente en esos lugares. De esta manera, comenzaba la desregulación, aunque de manera progresiva, como sostiene Pastrana (1997):

> si bien el objetivo del gobierno de la Revolución Libertadora era desmantelar en el menor tiempo posible el andamiaje jurídico, político y económico del peronismo, tampoco podía enfrentarse al costo social que hubiese significado eliminar el control de precios en los arriendos en un plazo inmediato. (p. 15)

Durante su gobierno, Arturo Frondizi continuó en la misma línea de desregulación progresiva, ya que prorrogó los contratos vigentes hasta fines del año 1963, pero:

> ratificó la exclusión de los habitantes de hospedaje, hotelería y pensiones familiares. Es decir, que terminó con la condición de inquilino del último eslabón social de los que no eran dueños de nada, y los dejó desamparados de norma alguna, librados a la explotación en vetustas habitaciones separadas con tabiques de madera. Asimismo, incluyó entre las excepciones de protección a los contratos de alquiler que se habían firmado luego del 1 de marzo de 1957. (Muñoz, 2020, pp 106-107)

Con estas medidas, primero con la dictadura y luego con un gobierno democrático, los inquilinos de hoteles, conventillos, pensiones e inquilinatos dejaron de considerarse (y protegerse) como alquiler de vivienda y pasaron a regirse como si fueran huéspedes de hoteles turísticos, lo que habilitaba todo tipo de abusos. Aun así, tampoco en ese momento se logró la liberalización total del mercado de alquileres. Sólo se

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

avanzó un paso más (o se retrocedió un paso más en derechos) desregulando los alquileres de vivienda para los sectores más vulnerables.

Esta normativa continúa hasta la actualidad, se considera “hotelero” a quien administra casas colectivas de vivienda por más que sean permanentes, amparado legalmente para ejercer el derecho de admisión, es decir, puede desalojar a los inquilinos en cualquier momento y con cualquier motivo, aumentar el precio de alquiler sin ningún tipo de control y en cualquier momento y sin plazo mínimo de contrato.

En junio de 1966 inicia un nuevo periodo de dictadura militar, autodenominada “Revolución Argentina” encabezada por Onganía que restableció en el poder a los sectores de poder económico más concentrados del país. La política estatal, en el período que va desde el año 1966 hasta el año 1973, tenía como uno de sus objetivos liberalizar aún más las condiciones del mercado de alquileres, dando respuesta al reclamo permanente de los empresarios de la construcción que se oponían al control por parte del Estado de los alquileres porque, según argumentaban esto generaba un desincentivo a la inversión privada.

Así fue como se sucedieron diferentes normas que fueron poniendo fin a las prórrogas de contratos de alquiler de manera escalonada. En el año 1967 se sanciona la ley Nº 17.368 que eliminó las prórrogas de los precios de los alquileres pactados con anterioridad y luego con la ley Nº 17.607 se liberaron los contratos de locación para los locales comerciales e industriales, que continuaban protegidos por el Estado, autorizando de esta manera a los rentistas a iniciar juicios de desalojos, que se multiplicaron por aquellos años.

En medio de esta avanzada liberal y de retroceso en materia de derechos, nuevamente actores como la Cámara de la Construcción, intervinieron no solamente para apoyar estas medidas, sino que sostuvieron que era necesario que se incluyera también a los alquileres para vivienda. Si bien en el año 1970 con la ley Nº 18.880 se restableció el régimen de mercado para los contratos de alquiler de vivienda, que autorizaba realizar un ajuste progresivo de los precios, en diciembre de 1971 con la ley Nº 19.405 se suspendieron nuevamente los aumentos autorizados y se prorrogaron los valores de los alquileres hasta 1972. Estas idas y vueltas muestran claramente que no era tan fácil destruir el sistema de protección del Estado hacia los alquileres de vivienda, pese a las claras intenciones de los gobiernos dictatoriales y pro-empresarios, les costó mucho tiempo liberar totalmente el mercado inmobiliario. (Muñoz, 2020, pp. 117-119)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

En el año 1973 con el gobierno de Héctor Cámpora, y esta vez sí por última vez en la historia (hasta la fecha) se congelaron los valores de los alquileres. Con la sanción de la ley Nº 20.519 se suspendieron los desalojos y se otorgó un plazo de tres meses para pagar alquileres atrasados. Luego, se sancionó la ley Nº 20.625 que prorrogó los contratos de alquiler por un año y medio más, y finalmente volvió a prorrogarse hasta terminar el mandato. Los únicos que quedaban por fuera eran los contratos firmados después de 1974 o que tuvieran altos ingresos. Además, se estableció un aumento semestral del alquiler en base al salario del peón industrial.

Con la dictadura militar de 1976 se produce la liberación total del mercado de alquileres

El programa económico de Martínez de Hoz planteó remodelar la economía nacional instalando el neoliberalismo y políticas de ajuste estructurales.

Para restaurar el espacio urbano se desplazaron a los sectores populares de la Ciudad, se erradicaron las villas, se relocalizaron las industrias a zonas más alejadas, se demolieron viviendas para hacer autopistas, se liberaron los alquileres y se sancionó un nuevo código de Edificación.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

En 1976 se dicta la Ley 21.342 de “Normalización de locaciones urbanas” que terminó con la protección del Estado hacia los inquilinos. Esta ley actualizó los precios al 100% y liberó por completo los alquileres desde 1979, aniquilando más de 30 años de protección estatal de derechos. Fue la dictadura más genocida de la historia nacional quien terminó con las leyes proteccionistas del peronismo para el alquiler de vivienda.

Videla inició una nueva historia, que aún no ha sido modificada ni revisada: viviendas dolarizadas y el Estado vedado de intervenir en las relaciones contractuales. El mercado decide y define condiciones sin ningún tipo de control, así queda legalizado:

> Art 6º: Garantía del Estado. El Estado garantiza la libertad de contratación y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes en las locaciones iniciadas o que se inicien a partir del 1 de enero de 1974. Las condiciones pactadas entre locadores y locatarios no serán alteradas por el Poder Público ni éste aplicará

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

medidas en relación con las locaciones urbanas que deban ser cumplidas a expensas de una sola de las partes. (Ley 21.342)

Tres años después se liberaron absolutamente los alquileres para vivienda, con el apoyo absoluto de los sectores ligados a la propiedad inmobiliaria.

> A ello debía sumarse las condiciones exigidas normalmente por los propietarios: uno o dos garantes con una propiedad inmueble, pago de depósito equivalente a dos o tres meses de alquiler y comisiones del agente intermediario. En muchos casos también aparecía la condición de los pagos adelantados por el monto total del contrato y/o en moneda extranjera. (Pastrana, 1995, pp 22)

El 10 de julio de 1980 por cadena nacional, Martínez de Hoz[3] enumera las medidas tomadas por el gobierno dictatorial en lo que denomina una "profunda transformación de las estructuras económicas del país" compuesta por 12 puntos fundamentales del plan de gobierno entre los cuales se mencionan: la libertad de precios, libertad de cambio, libertad del comercio exterior de importación y exportaciones, libertad de establecer tasas de interés, la eliminación de subsidios, la libertad de contrataciones, la libertad para inversiones extranjeras y la liberación de los alquileres. Allí sostiene que se trata de una liberación del control que el Estado realizaba y que afectaba la colaboración de la construcción privada en la contribución para eliminar la escasez de vivienda producida por esa misma causa.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Vuelta de la democracia

Con el retorno de la democracia no se modificó la política estatal de alquileres, coherente con la instauración del sistema neoliberal que inició en 1976, pero que terminó de consolidarse durante la década de los 90. El gobierno de Alfonsín en 1984 sancionó la Ley 23.091 que estableció el plazo de 2 años de alquiler de vivienda, prohibió el pago

[3] https://www.youtube.com/watch?v=Yf20qQVeDzY&ab_channel=ArchivoPrisma

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

por adelantado de los alquileres y estableció que el depósito sea de un mes por cada año de contrato, sin embargo, convalidó las modificaciones que hizo la dictadura, incorporando los incentivos a la construcción privada de viviendas para alquiler con beneficios y exenciones impositivas.

Con la convertibilidad la economía argentina tuvo estabilidad de precios, sin embargo, los propietarios rentistas aumentaban los precios de los alquileres en las renovaciones de los contratos, estrategias que fueron denunciadas por las organizaciones inquilinas de ese momento: La Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires y la Asociación Argentina de Inquilinos.

Repositorio Digital de
Trabajos finales y Tesinas

Capítulo 2: Antecedentes de la ley Nº 27.551

> Todo lo que no se legisla explícita y taxativamente en favor del más débil, queda implícitamente legislado en favor del más fuerte. No es el poderoso el que necesita el amparo legal. El tiene su propia ley, que es su propia fuerza. Raúl Scalabrini Ortiz

Interviniendo en las reglas de juego del mercado de alquileres:

Agrupación política Inquilinos Agrupados

En el año 2013 nace la agrupación Inquilinos Agrupados, inicialmente brindando asesoramiento legal para inquilines en el sindicato ATE Capital, iniciativa novedosa que llamó la atención de diferentes sectores ya que no existían organizaciones que hablen del tema y menos que intenten representar al sector. Esto despertó la alerta de la Cámara Inmobiliaria, que mediante una carta documento al Ministro de Trabajo de ese entonces, Carlos Tomada, le reclamó que intervenga en el tema, con la excusa de que los alquileres no tenían nada que ver con los conflictos sindicales. Evidentemente los sectores inmobiliarios no estaban acostumbrados a que las y los inquilinos se informen y reclamen por sus derechos, y les molestó bastante, por lo que la agrupación decidió continuar por ese camino, aunque por fuera del sindicato.

Cuantas más consultas atendían, más inquilinos se acercaban. Poco a poco fueron cobrando visibilidad en los medios de comunicación convirtiéndose en la referencia del sector. En el año 2014 iniciaron una campaña denunciando que las inmobiliarias cobraban ilegalmente dos meses de comisión a los inquilinos cuando se firmaba el contrato de alquiler. Además, reclamaban que se abrieran oficinas públicas de atención a los inquilinos ya que no existía ningún organismo del Estado que contenga y se ocupe de esa demanda desde hacía décadas. Su referente Gervasio Muñoz denunciaba que las inmobiliarias se manejaban con total impunidad ya que en la Ciudad de Buenos Aires según la Ley Nº 2340 solo debían cobrar un mes de comisión a los inquilinos, pero, sin embargo, todas cobraban dos meses. A esto se sumaba que, como el único organismo para controlar y sancionar a las inmobiliarias era CUCICBA (Colegio

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Único de corredores inmobiliarios de Buenos Aires) nunca se había aplicado ninguna sanción.

En el año 2015 presentaron un proyecto de Ley en la Ciudad de Buenos Aires para que la comisión inmobiliaria la pagué el dueño. En el año 2017 se votó la Ley Nº 5859 que determinó que la comisión inmobiliaria la pague el propietario de la vivienda en alquiler, que es quien contrata los servicios de la inmobiliaria. Luego se consiguió que se vote una ley similar en La Pampa en 2018 y en Río Negro desde el 2020.

Por otro lado, en 2016 lograron que se abra la Oficina de Atención al inquilino en la Defensoría del Pueblo de la Ciudad. En su página web lo anunciaban de esta manera el 14 de febrero de ese año:

> El Defensor del Pueblo porteño Alejandro Amor anunció que la Defensoría ya cuenta con un espacio para atender las problemáticas de los inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires. El área estará a cargo de Fernando Muñoz, quien cuenta con una amplia trayectoria y experiencia en la materia[4].

En la Defensoría del Inquilino se brindaba asesoramiento legal, y la posibilidad de acceder al sistema de mediaciones entre las partes para resolver contingencias. Por otro lado, desde allí se llevaron adelante campañas de difusión de derechos y presentaciones de diferentes proyectos de programas y políticas públicas destinadas al sector.

Es importante destacar que, esta organización consiguió que vuelva a ponerse en agenda pública y mediática la situación de las y los inquilinos. Por ejemplo, el 11 de febrero del año 2016 Gervasio Muñoz afirmaba en una entrevista realizada por la Agencia de Noticias Télam que:

> (…) unas cinco millones de personas son afectadas por los aumentos en las renovaciones de alquileres, que van de un 40 a un 80 % y que se dificulta alquilar

[4] https://defensoria.org.ar/archivo_noticias/la-defensoria-del-pueblo-portena-atiende-problemas-de-inquilinos/

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

por "las condiciones altísimas e ilegales que exigen las inmobiliarias". (…) no hay ningún tipo de regulación para el mercado inmobiliario por lo que estamos en una situación muy urgente, porque si no pagamos lo que nos piden tenemos que mudarnos (…) tenemos que juntarnos con el Ejecutivo para empezar a discutir la ley nacional de alquileres que ponga un poco de cordura y además que esté a la altura de las circunstancias, ya que Argentina es uno de los pocos países que no tiene la ley nacional de alquileres.[5]

Así es que comienza a tomar visibilidad esta problemática que fue atrayendo a inquilinos e inquilinas de distintos lugares del país, denunciando que el negocio inmobiliario no tenía ningún control desde hacía más de 40 años. Que a pesar de que la construcción de viviendas fue constante era cada vez más difícil acceder a la vivienda.

En el Cuadro 1 podemos observar que, según los datos de los diferentes Censos Nacionales de población, la Ciudad de Buenos Aires pasó de 2.965.403 habitantes en el año 1991 a 3.121.707 en el año 2022. Es decir, que en aproximadamente 30 años solo hay 255.093 habitantes más, por eso afirmamos que la población en CABA se mantiene prácticamente estable en las últimas décadas.

Sin embargo, con respecto a la cantidad de viviendas no ocurrió lo mismo, ya que pasó de 978.330 a 1.638.764 viviendas durante el mismo período, lo que representa un crecimiento del 67%.

Metodológicamente es necesario aclarar que no existen datos oficiales de las viviendas desocupadas para 1991 y 2001, por lo tanto, el número que se toma para el total de viviendas es el mismo relevado para el total de viviendas ocupadas. Para 2010 y 2022 ese dato fue relevado por lo que se suman los datos de las viviendas ocupadas y desocupadas para dar con un total de viviendas.

[5] Declaración de Gervasio Muñoz en la Agencia Nacional de Noticias Télam. https://www.youtube.com/watch?v=KkykgSL00O4&ab_channel=T%C3%A9lam

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Cuadro 1

Año	Población	Varones	Mujeres	Viviendas Ocupadas	Fuente	Viviendas Desocupadas	Total Viviendas
1991	**2.965.403**	**1.344.041**	**1.621.362**	**978.330**	Cuadro V1. Capital Federal. Viviendas particulares ocupadas por tipo de vivienda según cantidad de hogares y de personas en la vivienda. Año 1991	**no hay datos**	**978.330**
2001	**2.776.138**	**1.258.458**	**1.517.680**	**1.008.867**	Cuadro 4.15 Ciudad de Buenos Aires. Viviendas ocupadas, hogares y población censada en ellos por tipo de vivienda según cantidad de hogares en la vivienda. Año 2001	**no hay datos**	**1.008.867**
2010	**2.890.151**	**1.329.681**	**1.560.470**	**1.082.998**	Cuadro V1-P. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Total de viviendas por comuna. Año 2010	**340.975**	**1.425.840**
2022	**3.121.707**	**1.439.873**	**1.681.834**	**1.391.258**	Cuadro 3.1. Ciudad Autónoma de Buenos A ires. Total de viviendas particulares ocupa das y total de hogares, por tipo de vivienda parti cular, según comuna. Año 2022	**224.042**	**1.615.300**

Fuente elaboración propia en base a los datos publicados de los Censos realizados por el INDEC

De todas formas, aun no contando con el número exacto de viviendas construidas, sí estamos en condiciones de sostener que la construcción de viviendas por parte de los desarrolladores inmobiliarios fue permanente.

En el cuadro 2 podemos ver como cada vez hay más viviendas por habitante: si dividimos la cantidad de viviendas por la cantidad de habitantes podemos ver que en 1991 había una vivienda cada 3 habitantes y que en el año 2022 ese valor pasó a ser una vivienda cada 1,9 personas. Es decir, hay una vivienda cada 2 personas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y aun así resulta muy difícil y costoso conseguir alquiler para vivienda permanente.

Cuadro 2

Año	Población	Viviendas	Personas por vivienda
1991	2.965.403	978.330	3,0
2001	2.776.138	1.008.867	2,8
2010	2.890.151	1.425.840	2,0
2022	3.121.707	1.615.300	1,9

Fuente elaboración propia en base a los datos publicados de los Censos realizados por el INDEC

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

¿Para qué se construye? ¿Para quién se construye? Si cada vez hay más viviendas, ¿por qué los precios no bajan y es tan difícil alquilar? Con estas preguntas esta organización interpeló e interpela al sector de inquilinos que cada vez es más grande.

Gervasio Muñoz, fundador y presidente de la Federación Nacional de Inquilinos, responde a la pregunta "¿Por qué cree que surge en ese momento histórico la agrupación?" en una entrevista realizada el 28 de septiembre del año 2023 por ANCCOM Noticias [6]:

> Nosotros nacimos en el final del Kirchnerismo, en donde la recuperación económica fue importante (…) los salarios le habían ganado a la inflación, que post 2001 se crean muchísimos puestos de trabajo, una economía recuperándose. Pero de fondo, a esa economía recuperándose, yo creo que sucedían 2 cosas, por un lado, una economía que se concentraba que es el agro, con el boom de la soja a partir del 2006 y eso se lleva, se focaliza en el negocio inmobiliario. Todo ese excedente del negocio del agro, de exportación de soja a precios altísimos y ganancias muy importantes la llevan al desarrollo inmobiliario. Ahí tenemos un impacto entonces, sobre el acceso a la vivienda en épocas de desarrollo económico. Y lo otro que sucedía era que, mientras crecían los salarios, crecía la economía, y el acceso a la vivienda en el alquiler estaba completamente desregulado, entonces el mercado ve que los salarios se están recuperando y lleva adelante estrategias para quedarse cada vez con más salario. Néstor y Cristina empiezan con más propietarios de los que terminan. O sea, el proceso del Kirchnerismo termina con menos propietarios con más propiedades y con más inquilinos con los que había empezado. Entonces, la recuperación económica no te garantiza que no se concentre la economía, yo

[6] https://www.youtube.com/watch?v=J3MR1-eFrxc&ab_channel=ANCCOMNoticias

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

diría que quizás todo lo contrario sin regulaciones fuertes. Y en el caso del acceso a la vivienda las regulaciones en la Argentina son casi nulas. Y en ese momento 2013/2014 nosotros veíamos que estaba sucediendo algo con este tema. (…) veíamos que cada vez era más difícil pagar el alquiler, y bueno todo lo que ya se sabe ahora. Un poco lo que vimos o leímos es que no solo alcanza con tener buenos salarios, sino que hay que volver a discutir qué rol tiene el Estado en el acceso a la vivienda en alquiler. (del minuto 7:12 a 10:45)

Ley nacional de alquileres Nº 27.551

El proyecto de ley fue elaborado por la agrupación Inquilinos Agrupados, quienes, como venimos desarrollando, venían planteando la necesidad de que el Estado vuelva a intervenir en los contratos de alquiler para que esta relación deje de ser tan desproporcionada y abusiva. El 3 de noviembre de 2016 es presentado en la Cámara de Senadores por la senadora Silvina García Larraburu con el Nº 894/16, y fue votado por unanimidad el 23 de noviembre en el Senado de la Nación. Sin embargo, perdió el estado parlamentario y pasó a su archivo el 19 de febrero de 2019.

Menos de un mes después, el 15 de marzo de 2019 se presentó nuevamente el proyecto, pero esta vez en la Cámara de Diputados. Bajo el Expediente: 0693-D-2019 firmado por los diputados: Agustín Oscar Rossi, Leonardo Grosso, Adrián Eduardo Grana, Vanesa Raquel Siley, Carlos Daniel Castagneto, María Cristina Álvarez Rodríguez, Sandra Daniela Castro, Mayra Soledad Mendoza, Daniel Arroyo, Mónica Macha, María Emilia Soria, Juan Cabandie, Fernando Espinoza y Luana Volnovich.

El 14 de noviembre de 2019 en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados se logró un dictamen unificado. Todos los diputados de la Comisión estuvieron de acuerdo con el proyecto de ley.

El 20 de noviembre de 2019 el proyecto de ley obtiene media sanción en la Cámara de Diputados.

La aprobación llegó el 20 de noviembre de 2019 con amplio acuerdo: 191 votos a favor, ninguno en contra y 24 abstenciones. El interbloque Cambiemos no pudo

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

evitar la ruptura: tanto el PRO como la UCR y la Coalición Cívica se dividieron entre el apoyo y la abstención. Paradójicamente, algunos de los que votaron a favor de la ley ahora promueven cambios, como la peronista Graciela Camaño, la macrista Silvia Lospennato y los radicales Mario Negri, Martín Lousteau y Karina Banfi. “Hemos trabajado mucho y dado un ejemplo de búsqueda de consenso y de diálogo”, se enorgulleció Lipovetzky, de corbata negra a rayas verdes, desde su banca.[7]

Este proyecto fue denominado incorrectamente por los medios de comunicación hegemónicos como la “Ley Lipovetzky”, porque fue quien inició la sesión por ser el presidente de la Comisión de Legislación General, donde argumentó en defensa del mismo. En su discurso hizo hincapié en que se venía desde hace 4 años debatiendo el proyecto pero que esta vez se lograría sancionar porque “la tercera es la vencida”. Reconociendo expresamente que se trataba del mismo proyecto presentado por la Senadora Larraburu en el año 2016. Vale la pena destacar sus palabras en aquella jornada en la Cámara Baja:

> Se calcula que en la Argentina hay 8 millones personas que viven en una vivienda alquilada y a pesar de ello este Congreso hace 30 años que no aprueba una ley de alquileres, estamos saldando una deuda que le debíamos a mucha gente en el sentido de que está claro que en la relación entre propietario y locatario es una relación desigual. Claramente hay una relación desequilibrada y ahí es donde la legislación puede intervenir para equilibrar la situación. Esto mismo ocurre con otras relaciones de derecho privado como por ejemplo la relación con defensa del consumidor, o del consumidor frente al comerciante o también la relación laboral, del derecho del trabajo, donde claramente el sector más débil es del trabajador. En este caso también estamos hablando de una relación desigual entre locador y locatario y esta Ley que estamos proponiendo

[7] https://cenital.com/la-ley-de-alquileres-en-su-laberinto/

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

viene de alguna manera a equilibrar, por supuesto, las relaciones entre ambas partes. Y corregir algunos de los abusos que se producen y que la experiencia de tanto tiempo que hemos recogido sobre todo de las organizaciones de inquilinos que han participado de las reuniones de comisión nos han ido trayendo. (intervención de Lipovetzky)[8]

Finalmente, en junio del año 2020, pandemia de por medio y mientras estaba vigente el ASPO (aislamiento social preventivo obligatorio) se votó en la Cámara de senadores, entrando en vigor la Ley Nacional de Alquileres Nº 27.551.

se sancionó la ley con 41 votos afirmativos del bloque oficialista. Juntos por el Cambio se desconectó del debate virtual, argumentando que el tema no estaba vinculado a la situación sanitaria. “Se enojan porque trabajamos”, se quejó el jefe de la bancada oficialista, José Mayans. [9]

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

¿Qué modificaciones introdujo esta nueva normativa?

La nueva ley de alquileres Nº 27.551 tiene 4 capítulos. El capítulo 1 modificó varios artículos del Código Civil y Comercial (en adelante, CCyCN); el capítulo 2 incorporó regulaciones; el capítulo 3 desarrolló el Programa Nacional de Alquiler Social y el capítulo 4 estableció Métodos alternativos de resolución de conflictos.

A continuación, desarrollaremos algunos puntos que consideramos clave a partir de la entrada en vigor de la ley de alquileres. En primer lugar, se modificó el art. 75 del CCyCN estableciendo la posibilidad de constituir domicilio electrónico para realizar notificaciones fehacientes entre las partes, evitando de esta manera el costo que implica el intercambio telegráfico a la hora de reclamar o exigir el cumplimiento de un derecho.

[8] Sesión del 20-11-2019 media sanción de la ley: https://www.youtube.com/watch?v=gmB2TPt_Vd0&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

[9] https://cenital.com/la-ley-de-alquileres-en-su-laberinto/

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Con respecto al depósito en garantía, el CCyCN establecía en el art 1196 que:

> si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; c) El pago de valor llave o equivalentes.

Con esta normativa las inmobiliarias y/o rentistas cobraban 2 meses de depósito (uno por cada año de contrato) al valor del precio del último mes (este monto ya estaba definido en el contrato debido a la prohibición de indexar vigente por la Ley de Convertibilidad, volveremos sobre esto más adelante). Y cuando el depósito se devolvía al finalizar el contrato no solo, no se actualizaba por inflación, sino que podían demorar hasta 60 días para hacerlo, cuando lo hacían.

La ley de alquileres modificó el inciso b e incorporó el inciso c. El inciso b quedó redactado de la siguiente manera:

> Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

Esta modificación no solo le puso un límite a la cantidad de meses que podían exigirse como depósito, sino que estableció que debía ser al valor del primer mes y que debía devolverse al valor del último mes en el momento de la entrega de llaves, descontando las facturas por los servicios que aún estaban impagos.

El inciso d incorporó la prohibición de la utilización de pagarés: “d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.”

Con respecto al plazo mínimo de duración del contrato de alquiler, éste pasó de 2 a 3 años, modificando el art 1198 del CCyCN. Además, modificó el inciso b del art 1199 de excepciones al plazo mínimo para evitar que sean utilizados para sortear la ley. Previo a la ley de alquileres, el inciso b sostenía que:

> No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

El “espíritu” de este artículo era evitar que se realicen contratos turísticos más cortos encubriendo alquileres para vivienda cuyo plazo mínimo era de 2 años. Sin embargo, eso ocurría ya que se realizaban varios contratos turísticos consecutivos de 3 meses (no superando ese plazo) cuando en realidad se trataba de alquileres de vivienda permanente, para poder actualizar monto, comisiones, condiciones y depósitos de manera muy frecuente, aunque la ley lo prohibía. Por ello, la ley de alquileres modificó el inciso b, que quedó redactado de la siguiente forma: “b) Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;”. De este modo, se intentó aclarar y poner un límite a una práctica abusiva existente.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Es muy importante destacar que con la ley de alquileres se incorporan los arreglos por cuenta del propietario. Previamente el art 1201 del CCyCN sostenía la obligación del propietario de “conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenidos y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto”. Sin embargo, no establecía ningún mecanismo para poder hacer efectivo este derecho, ya que lo que ocurría era que cuando un inquilino reclamaba el arreglo de alguna instalación si el propietario no lo hacía no había manera de exigirlo, salvo judicializar que por supuesto por los plazos tan cortos de los contratos nunca merecían el esfuerzo. Por lo tanto, sucedían dos cosas, el inquilino lo arreglaba por su cuenta para poder ganar calidad de vida o continuaba con el deterioro o rotura hasta finalizar el contrato y luego se iba.

Con la ley de alquileres se incorpora un mecanismo para que los inquilinos puedan arreglar la vivienda y descontarlo del pago del alquiler en caso de que el propietario se niegue o ignore su obligación. Así quedó redactado el art 1201:

> Art 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

De esta manera, se otorgó una herramienta a los inquilinos para que, ante la negativa por parte de los propietarios frente al reclamo por arreglos de la vivienda, puedan realizarlos y descontarlos previa notificación fehaciente. Como se señaló, si el domicilio electrónico estaba constituido en el contrato podía realizarse por email.

Con respecto a las cargas y contribuciones, el art 1209 del CCyCN establecía que:

> El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

La ley de alquileres no solo modificó este artículo, sino que aclaró a qué se refería con cargas y contribuciones para eliminar las ambigüedades que suelen favorecer a la parte más fuerte en las relaciones contractuales. Quedó redactado de la siguiente manera:

> El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Con la modificación queda establecido que los impuestos que graven la cosa, como el ABL por ejemplo, corresponden al propietario y no al inquilino. Lo mismo ocurre con las expensas extraordinarias, donde se aclara que, aunque no vengan correctamente discriminadas en el resumen que realizan las administraciones, a los inquilinos solo les corresponde las que deriven de gastos normales y habituales, es decir los gastos de limpieza, encargado, electricidad de espacios comunes, entre otros. Y esta modificación va directamente relacionada con la incorporación del art 1204 bis, que estableció el mecanismo para poder compensar los gastos que realizara el inquilino pero que le correspondan al propietario sin la necesidad de una autorización.

> Art 1.204 bis: Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

El mecanismo para aplicar este artículo sería pagar las cargas y contribuciones que correspondan al propietario para no generar deuda, y luego descontar el monto del pago del alquiler siguiente, previa notificación fehaciente.

Por otro lado, la ley incorporó cláusulas relativas a la renovación del contrato y a la rescisión anticipada. El inquilino es el único habilitado para terminar de manera anticipada el contrato y puede hacerlo sin pagar multa si notifica al propietario con 3 meses de anticipación.

Con respecto a la renovación se incorporó el art. 1221 bis, que habilitó al inquilino a consultar sobre la intención del propietario de renovar o no el contrato y en qué condiciones, 90 días antes de que finalice el mismo, y ante la negativa o no respuesta lo exime de pagar multa por irse antes de finalizar el contrato. Esta regulación es para proteger al inquilino cuando no tiene certeza de poder quedarse en la vivienda o

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

directamente le informan que tiene que mudarse. En caso de que consiga un alquiler que le resulte conveniente, tiene la posibilidad de terminar el contrato sin tener que pagar multa y mudarse.

En el capítulo 2 de la ley se estableció en el artículo 14 que la actualización del alquiler será anual y se basará en un índice que publicará el Banco Central que promedia salarios e inflación. Esta modificación a su vez derogó los artículos 7 y 10 de la ley de Convertibilidad, que prohibían la indexación de los contratos.

Es importante mencionar que, si bien hasta la sanción de la ley de alquileres estaba prohibido indexar los contratos de alquiler, los propietarios e inmobiliarias se las ingeniaban para incumplir la normativa. Se realizaban contratos de alquiler por 2 años en donde establecían un monto total que se pagaría en diferentes tramos y con diferentes montos. Por ejemplo, el contrato se establecía por un monto total de $4.200.000 pagaderos de la siguiente manera: los primeros 6 meses $100.000 (total 600.000); los segundos 6 meses $150.000 (total acumulado $1.500.000); los siguientes 6 meses $200.000 (total acumulado $2.700.000) y finalmente los últimos 6 meses de $250.000 (total acumulado $4.200.000). Es definitiva, el monto se actualizaba estimando previamente un porcentaje que lo determinaba la inmobiliaria o el propietario.

Con la ley de alquileres se eliminan los artículos 7 y 10 de la Ley 23.938 y se estableció un mecanismo público de actualización del alquiler, algo que no ocurría desde hacía décadas en nuestro país.

> Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario. A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

La ley incluyó más modificaciones, pero solamente nos detuvimos a analizar los aspectos más relevantes de la misma.

Repositorio Digital de
Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

Capítulo 3: Derechos humanos versus propiedad privada

La Ley de alquileres 27.551 entró en vigor en plena emergencia sanitaria en junio del año 2020, mientras el Estado llamaba a combatir la pandemia con la consigna “quédate en tu casa”. Previamente, el 12 de marzo entró en vigor el decreto 320/20 que prohibía los desalojos y suspendía los aumentos de alquileres. Es importante tener en cuenta el contexto en el cual se logró sancionar la norma, dado que los argumentos que utilizaron aquellos que intentaron modificarla se basaban en que la misma había fracasado.

Recién iniciado el año 2021, aún vigente la pandemia y la emergencia sanitaria a nivel mundial, pero con un inicio de apertura debido a la vacunación, las críticas a la ley de alquileres y el control del Estado sobre los ajustes durante el contrato fueron en aumento. De manera formal, se presentaron en la Cámara de Diputados diferentes proyectos para su modificación.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

El primer proyecto presentado para modificar la ley fue solo un mes después de la entrada en vigor de la ley, bajo el Nº de Expediente 4126-D-2020. El 11/08/2020 Fernando Iglesias junto a otros diputados del mismo partido[10] presentaron en la Cámara baja un proyecto titulado “Abreviación del procedimiento de desalojo. Modificación de los códigos civil y comercial de la nación y procesal civil y comercial de la nación, y de las leyes 23898 y 27551.” En dicho proyecto, además del propósito de reducir el proceso de desalojo, como su título indica, proponía en el artículo 2 la modificación el artículo 14 de la ley 27.551, el cual establecía el ajuste anual durante la vigencia del contrato de alquiler.

> Art. 2°. - Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley 27.551 por el siguiente:

[10] Junto a Pablo Torello, Federico Angelini, Omar De Marchi, Soher El Sukaria, Francisco Sánchez, Jorge Ricardo Enríquez, Alejandro García, María Carla Piccolomini, todos diputados del PRO.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

> “En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, valor que será ajustado trimestralmente. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.”

A menos de 2 meses de vigencia de la ley de alquileres, que por primera vez, después de la desregulación total en la última dictadura militar, estableció un índice público para ajustar los alquileres anualmente durante el contrato de alquiler de vivienda familiar, se propuso que este ajuste sea cada 3 meses. Aunque este proyecto no prosperó, es una clara evidencia de la permanente intención de modificar la ley 27.551 desde el principio.

Luego, el 25 de noviembre del 2020, el Diputado Federico Fagioli del Frente de Todos presentó un proyecto bajo el Nº de Expediente 6375-D-2020, con el título “Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1196, sobre depósitos en garantía por locación y del artículo 1209 sobre exención al locatario del pago de cargos y contribuciones. Incorpórese el artículo 16 bis sobre contratos en moneda de curso legal.”

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

El único artículo de este proyecto proponía incorporar el art 16 bis:

Artículo 1º- Incorpórese como artículo 16 bis a la ley 27551 el siguiente texto:

> “Artículo 16 bis. - En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.”

El 18 de enero del 2021 con el Nº de Expediente 6839-D-2020 se presenta el proyecto titulado: “Derogación de la Ley Nº 27.551 que modifica al Código Civil y Comercial respecto del contrato de locación. Impleméntese nuevo sistema de desalojo”.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Ahora sí, diputados tanto del PRO como de la UCR[11] presentaron un proyecto que directamente planteaba la derogación de una ley que tenía 5 meses de vigencia.

En su artículo 1 planteaba: "*ARTÍCULO 1. Deróguese en su totalidad la ley Nº 27.551.*"

Por otro lado, incorporaba una serie de modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación con el objetivo de lograr que los desalojos sean más rápidos y sin costos para los propietarios. Queda claramente queda expresado en el artículo 8 del proyecto:

> ARTÍCULO 8. Sustitúyase el artículo 684 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:
>
> Art. 684 bis. - Desocupación inmediata. En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, después de trabada la litis, la parte actora obtendrá también, bajo caución juratoria, la desocupación inmediata del inmueble, si el derecho invocado fuese verosímil. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución se le impondrá una multa de hasta diez veces el valor del último pago locativo en favor de la contraparte.

Sin embargo, el verdadero debate inició en el año 2022, cuando se pusieron en consideración 36 proyectos de modificación de la ley presentados para su tratamiento en la Cámara de Diputados. Para ello, el 5 de abril del 2022 se constituyó la Comisión

[11] Firmaron el proyecto los diputados del PRO: Alberto Asseff, Pablo Torello, Jorge Ricardo Enríquez y Virginia Cornejo. De la UCR: Gonzalo Pedro Antonio Del Cerro, Lidia Inés Ascarate y Aida Beatriz Máxima Ayala. Diputada de la Coalición Cívica: Alicia Terada.

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

de Legislación General, donde se establecieron una serie de reuniones informativas de las que participaron diferentes actores interesados y especializados en el debate.

En el debate participaron diferentes actores que podríamos agrupar en: cámaras inmobiliarias, colegios de martilleros, propietarios rentistas, organizaciones inquilinas y el Estado. De los 131 expositores que participaron en el transcurso de las 4 audiencias, se distribuyeron de la siguiente manera: 7 representantes de martilleros y abogados; 40 corredores y cámaras inmobiliarias; y 4 representantes de propietarios directos. Por otro lado, 32 representantes de organizaciones inquilinas; 21 representantes de universidades, académicos y centros de estudio; y 19 representantes de organizaciones políticas, sindicales, barriales o sociales. Además, participaron 8 representantes del Estado, como las oficinas de defensa del Consumidor, por ejemplo.[12]

De los 36 proyectos presentados que se pusieron en consideración, surgieron un dictamen de mayoría y otro de minoría[13]. De éstos, 7 proyectos proponen la derogación de la ley y que se restituya la vigencia previa al CCyCN, mientras que el resto plantean diferentes modificaciones a la ley. Por un lado, existe una abrumadora mayoría que proponen principalmente modificaciones al plazo mínimo, sugiriendo que vuelva a ser de 2 años y que el ajuste se libre entre las partes, es decir sin un índice público obligatorio. Además, algunos proyectos plantean que se pueda cobrar más de un mes de depósito en garantía a los inquilinos al inicio de contrato. También, uno de los proyectos incluye la implementación del desalojo exprés.

Por otro lado, hay algunos proyectos que intentan profundizar el “espíritu” de la ley. Por ejemplo, proponen que se establezca un límite en el precio inicial de las viviendas y también para las renovaciones de los contratos de alquiler. Otro plantea elaborar un proyecto de ley modelo para grabar las viviendas vacías. Además, hay un proyecto que propone la creación de la Cámara de Alquileres, conformada como un cuerpo colegiado integrada por representantes de propietarios, inquilinos y el Estado. Esta cámara se encargaría de fijar ajustes anuales, controlar el alquiler turístico y establecer precios máximos, entre otras facultades. Otra propuesta es cambiar el índice

[12] Para más detalle ver el Anexo 2

[13] Ver Orden del Día N°67 de la Cámara de Diputados de 2022

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

de ajuste por el “Casa propia[14]”, suspender aumentos y que el depósito se pueda pagar en cuotas.

Es llamativo que prácticamente en todos los proyectos de modificación se incluya un programa de beneficios impositivos y fiscales para propietarios y desarrolladores.

Análisis del debate parlamentario en la Comisión de Legislación General

Para poder analizar los diferentes discursos de los actores que intervinieron en el debate parlamentario en las audiencias informativas de la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados, trabajaremos en función de tres dimensiones: derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental; derecho a la propiedad privada: la vivienda como producto y el derecho a comerciar libremente y el rol y la intervención del Estado garantizando el cumplimiento de ambos. Es importante aclarar que las dimensiones están relacionadas y que no están claramente diferenciadas en los discursos. Sin embargo, intentaremos identificar cruces y puntos de coincidencia entre ellas.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

La vivienda como un derecho humano fundamental

Si bien en general todos los expositores reconocen que la vivienda es un derecho, el hecho de concebirla como un derecho humano fundamental y presupuesto necesario para garantizar otros derechos, plantea una perspectiva diferente. Esta postura la podemos ver en las intervenciones de las organizaciones inquilinas, diferentes investigadores sobre urbanismo, sectores representantes de oficinas estatales de defensa al consumidor, al inquilino, así como también integrantes de diferentes organizaciones sociales, sindicales y políticas. A continuación, transcribimos algunos fragmentos de las exposiciones más representativas. [15]

[14] Este coeficiente tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo del 0,9.

[15] Para mayor profundidad ver Anexo 1. Los destacados son nuestros.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

La investigadora Daniela Gargantini, del Centro Experimental de la Vivienda Económica del CONICET de la Universidad Nacional de Córdoba, sostiene que la vivienda no es un negocio sino un derecho humano y que hoy el alquiler es la única forma de acceso a la vivienda que tiene una gran parte de la población:

> En primer lugar, quisiéramos recordar que lo que se está legislando no es una actividad económica, un negocio, sino es un derecho humano constitucional e internacionalmente reconocido, como es el acceso al hábitat y a la vivienda. Un derecho que es fundante y básico de la vida y de otros derechos, como la pandemia incluso lo puso en evidencia con contundencia. En segundo lugar, también exponer la gravedad de la problemática habitacional en nuestro país, como varios de ustedes también lo mencionaron, en particular del acceso a la vivienda en alquiler, debido a cambios demográficos y también económicos **alquilar es hoy la única opción de acceso a la vivienda** para un importante porcentaje de la población. (min 1:15:45 de audiencia N°1)

En ese mismo sentido interviene Laura Silvia Ceroli, Docente de Planificación Urbana:

> … destacar que la vivienda es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a nivel de vida adecuado y como tal la urgencia en tratarse esta ley. Existe un relativo consenso acerca del fenómeno de inquilinización en la región que se debe el incremento de los hogares que habitan bajo este régimen y que ha tenido un incremento sostenido en las últimas décadas en yuxtaposición con el proceso especulativo por parte del sector privado inmobiliarias y martilleros. (min 9:32 de audiencia N°2)

César Lera, de la Asociación de Inquilinos de Jujuy, en su intervención plantea que directamente se interprete el art 14 bis de la Constitución de manera operativa hacia los inquilinos. Es decir, entender dentro del derecho a la vivienda el acceso mediante el alquiler, que debe ser protegido por el Estado:

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

nosotros queremos plantear, queremos solicitar, pedir, que la interpretación del artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional cuando habla de acceso a la vivienda digna sea interpretado operativamente como la protección del Estado hacia los inquilinos para que accedamos dignamente un techo con nuestras familias. (…) Además, queremos resaltar que este derecho al acceso a la vivienda no es solamente un derecho constitucional sino que también surge de pactos internacionales y tenemos documentos como el del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de las Naciones Unidas que hoy en día trabajó estrechamente con el Consejo de los Derechos Humanos que está presidiendo Argentina y que establece que el derecho a una vivienda adecuada, dice que el acceso a la vivienda no solo es el otorgamiento por parte del Estado a una vivienda para los sectores más vulnerables, sino también es adoptar las diversas formas entre ellas el alojamiento del alquiler, las viviendas cooperativas los arrendamientos y todo tipo de otra ocupación que tenga que ver con la tenencia por parte de los inquilinos (min 1:12:36 de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Germán Hiralde, titular de la Cátedra Derecho a la Vivienda de la UNDAV, afirma que:

Lo que está en juego en la discusión sobre la ley de alquileres es el derecho a la vivienda. En la universidad intentamos transmitir que la discusión sobre la vivienda debe ser en clave de derechos y no de bienes, de mercancías o de rentabilidad, como cuando se discute sobre educación, sobre salud. La vivienda es un derecho constitucional, es un derecho humano, es un derecho fundamental. Es presupuesto de otros derechos, porque no puede haber un verdadero derecho a la salud, a la educación, al trabajo si no se tiene un lugar donde vivir en paz. Y esto no es una cuestión de buenas intenciones, sino que es a lo que se obligó el Estado con la incorporación de tratados internacionales a la Constitución Nacional del año 94 y uno de los principales instrumentos

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

jurídicos que regula el derecho a la vivienda es el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales. El alcance del Pacto está determinado en la Observación General Nº 4, por la cual el Estado se obliga no sólo a brindar seguridad jurídica en la tenencia, sino a proteger por medios adecuados a las personas inquilinas contra aumentos desproporcionados de los alquileres en especial cuando se trata de grupos desaventajados como son las personas que necesitan alquilar un lugar para vivir. Además, ya hace varios años que Naciones Unidas a través de la relatora de vivienda en el informe que elaboró sobre la situación de vivienda en nuestro país exhortó al Estado a que establezca una política de regulación de alquileres. Y esto se va a dar cada vez más por el proceso de inquilinización que estamos atravesando por la cual hay cada vez más personas locatarias y cada vez los inmuebles están concentrados en menos propietarias. (min 16:38 de audiencia N°4)

Magalí Zirulnikoff, miembro de la Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria, afirma que:

así como la salud y la educación que son derechos fundamentales, son servicios públicos que pueden ser brindados tanto por el sector público como por el sector privado, es necesario que el alquiler sea considerado un servicio público dado que compromete el derecho humano y constitucional a la vivienda digna y en condiciones adecuadas. (min 51:11 de audiencia N°2)

Guadalupe Granero Realini, del Centro de Estudios Metropolitanos, afirma que:

es fundamental que no sigamos confundiendo lo que es un antagonismo entre sectores que, por supuesto tienen intereses diversos, con la hipótesis de que hay distintas maneras de resolver el problema. **No hay distintas maneras de resolver el problema, la vivienda como un vehículo de inversión es**

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

incompatible con la vivienda como un derecho (min 2:49:24 de audiencia N°2)

Adrián Canteros Sandoval, de la Asociación de Inquilinos de Corrientes, sostiene que:

> Acá lo que estamos discutiendo es algo mucho más amplio, estamos discutiendo si es que el sector inmobiliario y ciertos sectores políticos tienen que sostener sus privilegios por encima de los derechos de 9 millones de inquilinos e inquilinas en todo el país. Se trata de si la vivienda es un derecho humano que, así como está consagrado en la Constitución Nacional y en tratados internacionales, debe respetarse y promoverse o si es simplemente una mercancía. Y fundamentalmente se está discutiendo si es que el Estado tiene que intervenir activamente o si tiene que capitular ante los intereses del mercado inmobiliario y no interferir de ninguna forma (min 3:05:09 de audiencia N°2)

Andrés Bernal, integrante de Abogados y Abogadas de Interés Público y parte de la mesa por las y los inquilinos, sostiene que: “es necesario que el Estado asuma el rol que le corresponde que no es optativo, que es una obligación y haga cumplir la norma. Acá no se trata de negocios, acá estamos hablando de derechos humanos” (min 1:11:43 de audiencia N°3)

Por otro lado, tenemos a Miguel Federico, miembro del Colegio Profesional de Martilleros de Córdoba, quien sostiene que: “escucho hablar mucho del acceso a la vivienda, discúlpenme, pero espíritu del artículo 14 bis no creo que tuviera por fin el alquilar, sino el famoso sueño del techo propio”. (min 2:06:55 de audiencia N°1)

Javier Grandinetti, de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario, reconoce que el derecho a la vivienda es un derecho constitucional y que es el Estado quien debe garantizarlo:

> en primer lugar, creo que el derecho a la vivienda un derecho constitucional de acuerdo con los que expusieron antes, creo que a eso tiene que darle respuesta el Estado. Creo que cuando el Estado no está suficientemente apto para dar la

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

respuesta adecuada se busca alternativas o recursos en el resto de la población o el sector privado. Esto lo vemos en salud, lo vemos en educación, que también son derechos constitucionales que tiene que establecer el Estado. Dicho esto, creo que la vivienda tendría que ser una política de Estado, la vivienda de alguna manera nos da a raíz, nos permite crecer realmente como sociedad. (min 14:34 de audiencia N°2)

Claramente hay un reconocimiento acerca de que la vivienda es un derecho, la diferencia radica en cómo se garantiza. Fernando Esteban Guzmán, del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán sostiene que el Estado debería construir viviendas "El acceso a la vivienda como un derecho lo tiene que dar el Estado a través de construcción de vivienda" (min 2:21:49 de audiencia N°1)

Derecho a la propiedad: La vivienda como producto, como mercancía, como bien de cambio, como negocio

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Con respecto a quienes enfatizan en la defensa del derecho a la propiedad privada como inviolable, se observa que se refieren a la vivienda como producto, como mercancía, como inversión o como reserva de valor. Y por consecuencia, todas las argumentaciones redundan en la necesidad de libertad contractual, beneficios a los desarrolladores inmobiliarios, bajas de impuestos a la actividad inmobiliaria y facilidades para desalojar inquilinos. Como veremos, las frases recurrentes son: convencer a los inversores brindándoles seguridad jurídica y garantizando mayor rentabilidad y menor riesgo para que quieran hacer negocio con la vivienda. Lo que finalmente, gracias a la autorregulación del mercado, terminará beneficiando a ambas partes, sobre todo a los inquilinos.

Para ello, seleccionamos algunos fragmentos de las intervenciones que hicieron hincapié en ella. Se trata de representantes de Colegios de Corredores inmobiliarios, de inmobiliarias, de propietarios, empresarios y desarrolladores inmobiliarios. Allí podremos observar cómo se entrelazan la defensa del derecho a la propiedad con el derecho a hacer negocios sin ningún tipo de control o impuestos por parte del Estado.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Con respecto a los ajustes que con la ley eran solamente anuales, Andrés Gariboldi del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina y perteneciente a la COFESI, sostuvo que:

> no hay ningún **producto ni ningún servicio** en la República Argentina que se actualice una sola vez al año. Nosotros decimos que tenemos que tener un acompañamiento de características similar a los que tienen hoy las **paritarias a nivel laboral**, que son una vez al año, pero son en una forma escalonada. Necesitamos una reforma del monotributo, no puede ser de que por cada uno de los inmuebles sea considerado una actividad, sino de que el que tenga uno dos o tres inmuebles pueda ser considerada una sola actividad dentro del monotributo. Consideramos que tenemos que llevar **incentivos para que haya inversiones** en inmuebles para que ingresen al mercado locativo y nos parece que esos incentivos están dados en bienes personales, esos incentivos pueden estar dados a lo mejor en un **blanqueo de capitales** por el término de 180 días y de que el propietario de ese inmueble se vea obligado a tener la propiedad alquilada por el término de ocho años. Y por supuesto consideramos que sería sumamente conveniente una **desgravación impositiva en el sector de la construcción**" (min 36:12, de audiencia N°2)

Por un lado, plantea que los ajustes de los alquileres deberían ser como las paritarias de los trabajadores, como si los inquilinos fueran patronales que contratan a los propietarios y rentistas para producir algún bien o servicio y obtener un plusvalor. Cuando se trata exclusivamente de una actividad usurera, que no produce ningún tipo de valor. A continuación, solicita una serie de beneficios tributarios y fiscales, que reduzcan los pocos impuestos que tiene la actividad, reiterando el mismo argumento, incentivo a la inversión en la construcción para aumentar la oferta de vivienda, que la autorregulación del mercado llevará a una baja de los precios de los alquileres, al final, beneficiando a los inquilinos.

Andrés Brody, de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), integrada por 110 empresas del país, afirma que ellos son quienes producen viviendas

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

en donde luego vivirán tanto inquilinos como propietarios, pero también con las que harán negocios los rentistas. Su preocupación radica en la rentabilidad negativa producida por la intervención del Estado:

> la única conclusión que llegamos es: la **falta de oferta.** Frente a la falta de oferta lo que vemos es una suba en los precios y ¿por qué creen que hay una falta de oferta? la falta de oferta, aunque algunos de los que hablaron antes que yo les moleste la palabra renta, está dada porque **hoy el sector no tiene renta**, la rentabilidad de hecho es negativa, y si me permiten en un minuto lo voy a tratar de graficar en números. Hoy sacarle el 2% anual al valor de una propiedad, es una renta establecida en la Argentina del año 2018 hasta la fecha, por las distintas consecuencias y vaivenes que ha tenido la moneda dura que se utiliza en la Argentina, de alguna manera que es el dólar como reserva de lógica no como moneda de uso. ¿Qué sucedió? Si yo tengo una renta que me deja el 2% anual y tengo un impuesto a los bienes personales que me come el 1,75 y si encima tengo que pagar impuesto a las ganancias y si encima tengo que pagar los impuestos provinciales y municipales esa renta se convierte en negativa. ¿Ustedes creen que alguien va a tener intención en prestarle el departamento a algún amigo para que le cubra los gastos? y que encima ese amigo no es un amigo, porque es una persona que no conoce, y encima si no le paga tiene que hacerle un juicio de desalojo, que por lo menos en la Ciudad de Buenos Aires estos procesos son largos, que duran uno o dos años, me parece que la problemática que tenemos es esa. ¿Cómo hacemos para revertirla? Creo que lo que hay que hacer es **volver a seducir a los propietarios** para que vuelvan a poner sus propiedades en alquiler y en definitiva **los únicos beneficiarios de ese proceso van a ser los inquilinos** porque van a tener más oferta, más posibilidad de elección y por ende los precios, siempre que la oferta es excesiva los precios tienden a la baja. (…) nuestro cliente habitual como han dicho antes

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

era el **pequeño ahorrista** que a lo largo de toda su vida iba **comprando una, dos o tres propiedades** como mucho, (…) resguardaba sus ahorros y encima pretendía una renta para el día de mañana utilizarlo como una jubilación o como un modo de vida. Hoy lamentablemente al ser la renta negativa eso desapareció (min 2:51:09, de audiencia N°2)

Volver a seducir a los propietarios para que inviertan en el negocio de la vivienda, sin condiciones, ni impuestos mejoraría la oferta y los únicos beneficiados serían los inquilinos. Describe a sus clientes como pequeños ahorristas, quienes invierten en 1, 2 o 3 propiedades y que producto de la rentabilidad negativa este negocio ya no les resultaría un negocio viable.

Estanislao Puelles Milán, representante del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza, si bien reconoce que el derecho a la vivienda "está bien", lo contrapone con el derecho de propiedad:

escucho algunos decir con mucha realidad que es el derecho a la vivienda, sí por supuesto el acceso a la vivienda digna está bien y el derecho a la propiedad también es importante. Entonces la responsabilidad social nuestra y de los ciudadanos argentinos, no es solamente estar (del sector privado) **estar dando viviendas** en forma si se quiere, de acuerdo a los momentos que… no, no, no, es el Estado el que tiene que intervenir" (min 3:07:57 de audiencia N°1)

Sostiene que es el sector privado quien garantiza las viviendas, "estar dando viviendas" como si las estuvieran donando o como si fueran expropiadas por el Estado. Así también lo asevera Santiago Debé, representante de la Agrupación Inmobiliarias Argentinas, cuando sostiene que el Estado estaría disponiendo de la propiedad privada de los particulares, regulando y estableciendo impuestos. Es decir, según este argumento, el Estado no puede regular la propiedad privada "para tapar los déficits", si quiere disponer de bienes deben ser solamente los propios.

Lo que corresponde es también el respeto a un derecho sin el cual no hay democracia, por eso está garantizado tres veces en la Constitución Nacional, que es el derecho a la propiedad privada. Evidentemente **disponer de la**

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

> **propiedad de los demás**, y no con los bienes propios, diciendo que hay que grabar una propiedad ociosa, ¿qué es una propiedad ociosa? ¿cuándo está ociosa? ¿cómo podemos comprobarlo? Bueno, en este caso, utilizar recursos de los sectores que pagamos impuestos, que trabajamos, para t**apar los déficits del Estado**, no es bueno y no ha traído nada bueno en aquellos países que han actuado de esa manera. (min 3:12:40 de audiencia N°1)

Lo que subyace es que el derecho a la propiedad privada es absoluto, sin límites, ni regulaciones, ni impuestos, ni responsabilidades. Así continúa afirmando que: "en una palabra, hay que modificar la situación económica del país y tener presente un viejo adagio: sin rentabilidad no hay inversión y por lo tanto, sin propietarios que inviertan no hay inquilinos (min 3:14:28, de audiencia N°1)

El núcleo del argumento es: la vivienda es una inversión, sin esa inversión no hay viviendas. Por lo tanto, si el Estado no garantiza la rentabilidad de los inversores, no habrá viviendas para que alquilen los inquilinos. Es decir, el Estado debería garantizar que la situación económica del país mejore, porque es un problema más general, pero sin afectar en nada al sector propietario, ya que sin su inversión los inquilinos no tienen dónde alquilar. El Estado no debería intentar resolver el déficit habitacional con las viviendas privadas, pero sí debería garantizar la rentabilidad de los inversores en vivienda para que haya oferta de alquiler, ya que de lo contrario no habría inquilinos.

Con respecto a la necesidad de ampliar la oferta el presidente Cámara Inmobiliaria de Catamarca, Raúl Kotler, sostiene que:

> es fundamental la necesidad de ampliar la oferta que tenemos en el mercado. Si logramos incentivar a que la gente compre, construya o remodelen para alquilar **vamos a solucionar gran parte del mercado** y no vamos a solucionar de ninguna manera poniendo obstáculos a la inversión en propiedades para renta (min 3:38:43, de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

La solución la dará el mercado, pero esto es posible solamente si el Estado incentiva a los propietarios. Al respecto Luna Miguens integrante del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), afirma que:

> no es un mercado cualquiera, es un mercado donde está en juego un derecho, el derecho a la vivienda. Y por otro lado es un mercado, como ya se dijo acá varias veces y me parece importante insistir, es un mercado marcado por una desigualdad estructural entre dos partes muy desiguales (min 3:13:05 de audiencia N°3)

Mirta Libera, presidenta de la Cámara Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires, afirma que con la ley de alquileres el incremento del plazo de alquiler fue excesivo (de 2 a 3 años) y que las regulaciones que se establecieron, sumadas al decreto 320/20 en el marco de la pandemia, "vulneraron el derecho de los propietarios":

> cuando se promulgó la ley fue absolutamente **inoportuna** en un momento de pandemia en el que la **vulnerabilidad emocional social era muy alta**, se agregaron cuestiones que acrecentaron **la incertidumbre**, que acrecentaron la **desconfianza.** La intervención por excesivo plazo con respecto a los decretos de necesidad y urgencia también **vulneró de alguna manera el derecho de algunos propietarios que por temor se pueden haber retirado**. (min 1:15:25, de audiencia N°2)

Acá se mencionan la vulnerabilidad emocional social, la incertidumbre, la desconfianza; todo referido a los propietarios en el contexto de pandemia, un contexto en el cual todas las personas debían quedarse en "sus casas" como método de cuidado sanitario. Y profundiza la posición diciendo que el DNU 320/20 vulneró el derecho de los propietarios y que por esa razón pudieron retirar las viviendas de la oferta de alquiler. Recordemos que el decreto 320/20 planteaba congelar los alquileres, prorrogar los contratos que estaban por vencer y prohibir los desalojos, durante el periodo más rígido de la pandemia. Con lo cual, en ningún momento se toma en cuenta siquiera, la situación de vulnerabilidad social, emocional, de incertidumbre, desconfianza o miedo de aquellos inquilinos que podían quedarse en la calle en medio del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Intervención y rol del Estado

Luego de analizar las principales posiciones entre aquellos que consideran que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental y los que entienden que la propiedad privada no puede ser afectada para poder garantizar los derechos humanos por parte del Estado, pasamos a las posturas sobre el rol que debería tener el Estado.

Es importante recordar que el debate se realizó en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados, donde se le planteó a legisladores y legisladoras cuales deberían ser las modificaciones a la ley de alquileres. Hubo un reclamo concreto sobre cuál es la forma de intervención del Estado para solucionar el problema del acceso a la vivienda, en particular el acceso a través del alquiler.

Los representantes de inquilinos, organizaciones sociales, políticas, sindicales o representantes de universidades u oficinas estatales de atención al ciudadano estuvieron de acuerdo en que el Estado debe garantizar el derecho a la vivienda de los sectores más vulnerables que son los inquilinos, por lo que debe regular el mercado de alquileres.

Sin embargo, los representantes de los propietarios, corredores inmobiliarios o empresarios de la vivienda sostuvieron que el Estado debe intervenir para proteger la propiedad privada y garantizar la rentabilidad para que el mercado funcione ya que se trata de un contrato entre privados. Según esta postura, el Estado solo tiene que limitarse a brindar incentivos fiscales, diferentes beneficios tributarios y facilidades a inversores que quieran hacer negocio con la vivienda, argumentando que sin viviendas no hay inquilinos.

El Estado debería disponer solamente de las viviendas que sean construidas con fondos propios y en todo caso incentivar a los privados a que construyan más viviendas para que aumente la oferta. Veamos algunas de las intervenciones:

Carlos Spina, presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda, afirma que el problema es que la ley congeló los alquileres por un año en un contexto de alta inflación y que esa es la causa por la que cayó la oferta de vivienda en alquiler, porque a los propietarios no les convendría alquilar sus propiedades:

> la ley que congela los alquileres por un año pretende hacerlo escondiendo esta inflación, pero **a costa del bolsillo del propietario** y eso generó desencuentros

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

de oferta y demanda y es la razón por la cual ha caído la oferta 38% desde la vigencia de la ley. Se parte de una asimetría de poder entre las partes y lo hemos escuchado durante el día de hoy, no escuchamos ningún estudio respecto a esta asimetría**. No entendemos que el mercado esté concentrado** desde el lado de la oferta, más bien al contrario, es un mercado lo más parecido a lo que se estudia como **mercados perfectos o cuasi perfectos** donde digamos está atomizado de ambos lados. Respecto a que la vivienda es un derecho, somos obviamente los primeros en defenderlos, lo es con jerarquía constitucional como muchos otros derechos que también se vulneran en la Argentina, pero el error es **tratar de pretender que este derecho sea satisfecho desde el bolsillo de un ciudadano**, sopena de no incurrir en la penalidad por no volcar su vivienda en alquiler. Estamos en total desacuerdo en ese sentido con el impuesto a las viviendas vacantes, porque quien retira una propiedad del mercado ya está pagando en lo que se llama el costo de oportunidad (min 1:30:15, de audiencia N°2)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Nuevamente encontramos el planteo de la autorregulación del mercado de alquileres, sustentado en la afirmación de que existe igualdad de partes y desconociendo la relación de poder entre propietarios e inquilinos. Sumado al desacuerdo de regulación sobre las viviendas vacías, porque el propietario saldría perjudicado tanto si ofrece en alquiler con pautas estatales, como si decide tenerlo vacío. Guadalupe Granero Realini, del Centro de Estudios Metropolitanos, afirma que:

> Este es el contexto problemático en el cual estamos trabajando, aunque el lobby inmobiliario insista en general en desconocer teorías e investigaciones urbanas o peor aún, que presente algunos estudios pretendidamente científicos, ningún razonamiento de mercado perfecto funciona con el mercado inmobiliario. Ni porque se retiren masivamente las propiedades los precios suben ni bajan, ni lo contrario, ni viceversa, no funciona la ley de oferta demanda clásica, aunque por momentos haya algunas cuestiones que se hagan parecer como correlaciones.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Esto es fundamental, es **economía urbana básica** a la cual todos pueden acceder con un poco de dedicación. Un ejemplo de esto, que lo venimos viendo sobre todo en el Centro Estudios Metropolitanos en los análisis que hacemos en la Ciudad de Buenos Aires, se ve entre el año 2013 y principio de este año con la reducción de la superficie disponible en alquiler de 138 mil metros cuadrados pasó a menos de 40 mil, en ese mismo período el precio de los alquileres aumentó 1700%. Y también, esto acompañado de un fenómeno que se puede medir fácil intercensalmente, que es la concentración de la propiedad, cada vez más tenemos menos propietarios y más inquilinos. Sin embargo, bueno hemos visto a lo largo toda la tarde de hoy que a pesar de esta evidencia de lo que son tendencias históricas, pareciera que los responsables del aumento de los precios de alquileres fue la ley del 2020 y se ha nombrado también el decreto 320 que funcionó durante la pandemia. (min 2:44:53, de audiencia N°2)

Claudio Vodanovich de la Fundación de Estudios para el Desarrollo Inmobiliario, sostiene que hay que incentivar a los inversores, porque habiendo tantas opciones la manera de inducirlos a hacerlo en “ladrillo” (negocio con la vivienda) es garantizando la mayor rentabilidad. Y para ello, al igual que las intervenciones que apuntan a esta lógica, sostiene que los impuestos desalientan y desincentivan a los inversores. Y que si hay inquilinos que no pueden pagar un alquiler para eso está el Estado. En su opinión, lo demás debería quedar librado al mercado:

> para que exista un inquilino en primer lugar, tiene que haber alguien, una familia, una persona una pareja que tenga **capacidad de ahorro** y esa capacidad de ahorro frente a una canasta impresionante de alternativas de inversión que hoy hay, no sólo en nuestro país sino en el mundo, **decida invertir en lo que los argentinos llamamos ladrillo, en una vivienda.** (…) lo que tenemos que hacer en primer lugar, es alentar a quien tiene esa inversión, más allá de la función del Estado social de atender a quienes tienen alguna necesidad y no pueden con el fruto de su trabajo llegar a alquilar una vivienda en condiciones digamos,

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

> equitativas, razonables para lo que es la oferta de inmuebles en alquiler. Pero sí hay que entender que, si **desalentamos** con un impuesto, si desalentamos con un precio máximo, significa decirle a una persona señor invierta plata y después ponga el esfuerzo de su trabajo y **usted va a perder mes a mes** lo que la inflación le va a comer. Yo siempre hago una comparación comparo el equivalente a un mes de alquiler digamos a un kilo de azúcar al mes siguiente el inquilino va a pagar y yo voy a poder comprar 950 gramos, en otro mes voy a poder comprar 800, cuando llega el año no se va a comprar medio kilo de esa azúcar o sea no hablo de rentabilidad ni de ganancias hablo de conservar y mantener el valor de compra del dinero más allá que hoy la rentabilidad es mínima" (min 2:13:05, de audiencia N°2)

Finalmente, la comparación de la renta del alquiler de vivienda con el kilogramo de azúcar es una clara evidencia de la concepción que se tiene de la vivienda como una mercancía, susceptible de ser medida exclusivamente en términos de ganancia.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Enrique Abatti, presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, planteó que los procesos de desalojo sean más cortos y sencillos, protegiendo la propiedad privada y nuevamente brindando seguridad y tranquilidad al rentista para que pierda el miedo de poner en alquiler la vivienda. Menor riesgo para los propietarios, garantizar facilidades para que los rentistas puedan lanzar sin demora a un inquilino que no puede pagar el alquiler y de esta forma no pierda rentabilidad:

> invitar a las provincias a reformar sus respectivos códigos procesales en lo que se refiere al capítulo del desalojo para abreviar los plazos del desalojo. Porque esto funciona así, como en las compañías de seguro: mayor es el riesgo pues mayor es el costo de la póliza, y acá mayor es el plazo que insume en un juicio de desalojo, hoy día en Capital Federal desalojar por las causales más comunes que son vencimientos del plazo contractual o falta de pago de los alquileres insume no menos de dos años, **esto desalienta la inversión**, desalienta el mercado locativo. (…) **hay que generar confianza en los inversores**, porque

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

si no los inversores, como ya se dijo acá, van a invertir a otro lado ¿a dónde? Van a invertir al Uruguay" (min 46:32, de audiencia N°3)

Karina González, miembro de Propietarios Unidos de Argentina, se presentó como la única voz de los propietarios sin intermediarios y sostuvo que se sienten discriminados por el Estado que protege solo a los inquilinos y no a su sector. Que las políticas de control del Estado violan el derecho a la propiedad privada y los obligan a vender sus propiedades debido a la poca rentabilidad, el alto riesgo y la gran cantidad de impuestos que deben afrontar:

> Somos más de tres mil propietarios unificados por redes sociales con un común denominador: sufrimos las consecuencias de una ley injusta y descompensada y la violación a la propiedad privada que votaron por unanimidad todos ustedes señores diputados, señores políticos. **Somos quienes retiraron las propiedades en alquiler y las colocamos en ventas para evitar la pérdida de nuestro patrimonio y el sacrificio de toda nuestra vida.** Somos todo clase media con una o dos propiedades en alquiler, muchos jubilados con la mínima que subsisten con lo que obtienen de esta renta para paliar su magra jubilación. Somos en síntesis y en muchos casos **más vulnerables que los propios inquilinos,** con esto decimos que es un mito lo de las corporaciones inmobiliarias, un eslogan vacío para marcar un enemigo imaginario y una batalla ideológica que a nadie beneficia, ni al real inquilino, ni al real propietario. Se preguntarán por qué nosotros vendemos en lugar de alquilar. (…) Vendemos porque no nos dejan libertad de acordar ajustes **y nos obligan a aceptar lo que el Estado decide sobre nuestra propiedad privada**. (…) Vendemos porque no tenemos ningún tipo de seguridad jurídica y nos sentimos totalmente desamparados ante cualquier conflicto sabiendo que existe una Defensoría del Inquilino, pero no del propietario, una desigualdad que roza lo discriminatorio y debe solucionarse ya. Vendemos porque un juicio por desalojo tarda entre 3 y 5 años en resolverse y durante ese periodo debemos pagar las expensas,

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

servicios y costas para encontrarnos con el inmueble totalmente destrozado al momento del lanzamiento. Vendemos porque se habla de impuesto a la vivienda o a la vivienda ociosa, congelamiento de precios, ajustes limitados, cuando tenemos una inflación galopante mayor al 65%. Estos son algunos de los motivos que redujeron al mínimo histórico la oferta de alquileres, nadie lo hizo por capricho o por gusto, se hizo porque tenemos una ley fracasada y esto es lo que llevó el aumento del precio para los inquilinos" (min 2:53:53, de audiencia N°3)

La representante de los propietarios plantea que, así como existe una Defensoría del Inquilino, debería existir una defensoría del propietario, desconociendo que todo el sistema jurídico está construido alrededor de la protección de la propiedad privada y que justamente una defensoría pública actúa para proteger a la parte más vulnerable en una relación asimétrica. Además, sostiene que decidieron retirar las viviendas de la oferta de alquiler porque perdían patrimonio. Surge la pregunta: ¿de qué manera resulta más rentable tener la vivienda ociosa que alquilada? La vivienda en sí no pierde valor, sino todo lo contrario. Además, si está vacía implica un gasto, como ella misma plantea, debido a mantener impuestos y servicios sin obtener ningún ingreso. Sin embargo, sostiene que los propietarios son clase media y jubilados que complementan su jubilación con el cobro de la renta, y aun así deciden tenerla vacía para evitar pérdidas patrimoniales. Finalmente, cierra su intervención estableciendo condiciones: "nuestras condiciones para volver a volcar los alquileres al mercado son: contrato dos años, libre acuerdo de partes, incentivos fiscales, desalojo exprés y seguridad jurídica y recuerden señores sin propietarios no hay inquilinos" (min 2:59:13, de audiencia N°3)

Franca D´Amico, de la Cooperativa Inquilinos e Inquilinas de Córdoba, parte de Frente de Inquilinos Nacional, desarrolla por qué es necesario **que el Estado intervenga protegiendo a la parte más débil**, ya que no se trata de una relación entre iguales:

no se puede tratar esta situación como una igualdad de partes que pueden negociar condiciones contractuales, esto no se da en la práctica, jamás se dio ni se va a dar. Si o si el inquilino, la comunidad inquilina necesita la intervención del Estado, en la regulación el control del Estado. No basta con escribir el

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

derecho y dejarlo plasmado en un texto, es necesario acompañar esa esa modificación normativa, esos avances normativos que aplaudimos y que festejamos, que celebramos y que queremos que se sigan dando, pero es necesario acompañarlo con una autoridad de aplicación que controle y garantice su cumplimiento, porque si no nos quedamos a mitad del camino. Y se da en la práctica de la normativa sancionada no se cumple que el inquilino y la inquilina siguen desprotegidos (min 2:11:29, de audiencia N°1)

Federico Prior, integrante de Inquilinos agrupados de Neuquén, plantea que:

el único garante de poder equilibrar una relación totalmente asimétrica en una relación locativa (que lógicamente esto de plantear de la autonomía de la voluntad de las partes y que pactan de igual a igual realmente es un discurso que ya nadie cree porque es una relación totalmente asimétrica), y el garante y quien debe equilibrar y esa relación es el Estado (min 4:06, de audiencia N°2)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

José Ellena, de la Cámara inmobiliaria de Rosario insistió en la necesidad de beneficios impositivos para la construcción de viviendas, argumentando que de esa forma se generan puestos de trabajo. También pide al Estado una ley de blanqueo de capitales para la compra de viviendas usadas, que podrían ser puestas en alquiler por un periodo determinado:

también proponemos una desgravación impositiva a la construcción de nuevas viviendas. Se sabe que cada 10.000 metros de vivienda en construcción generan 2.000 puestos de trabajo, cada peso invertido en la construcción tiene un derrame de 2,2 en la economía. Los dividendos de la región quedarían en la región y no se irían al exterior (…) y una ley de blanqueo que permita la compra del usado con obligación de ocho años en alquiler (min 1:01:26, de audiencia N°1)

Flavio Tomatis, vicepresidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe sostuvo, exactamente igual que todos los representantes de los corredores y colegios

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

inmobiliarios, que hay que modificar el plazo del alquiler y que el ajuste durante el contrato debe ser según el acuerdo de partes, es decir, sin índice público:

> consideramos que la legislación de la ley 27.551 debería sufrir al menos dos modificaciones que tienen que ver con lo que venimos avanzando o tratando de visualizar cada vez más claramente que tiene que ver con el plazo y con el acuerdo entre las partes de poder reajustar (min 46:34, de audiencia N°1)

Matías Sironi, del Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chaco, propone incentivos no solo para la construcción sino también para la compra de viviendas que luego se pongan en alquiler:

> debemos ampliar la oferta alquileres con incentivos para quien posee un capital para construir para comprar una vivienda nueva o refaccionar una usada y volcarlo al mercado locativo por un tiempo determinado y evitar que se revienten esas inversiones a meramente financiera especulativa o que no contribuyan al desarrollo de la ciudad y de la oferta (min 13:23, de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Febo Capponi, del Colegio de Martillero de Río Negro, sugiere nuevamente que el Estado promueva "la construcción de unidades destinadas a alquiler" (min 23:09, de audiencia N°1). En ese sentido Matías Ezequiel Solano, representante de la agrupación Inquilinos de Santa Cruz sostuvo que:

> no es en la construcción de la vivienda el camino para mejorar la situación de las familias que alquilan, acá ni en ningún lugar del mundo se ha solucionado el acceso a la vivienda digna construyendo viviendas. Matemáticamente imposible que todo el país tenga la vivienda propia así que eso dejémoslo de lado, es otra falacia sobre lo que no se puede aceptar ninguna discusión. (min 3:58:25, de audiencia N°1)

Daniela Gargantini, del Centro Experimental de la Vivienda Económica del CONICET de la Universidad Nacional de Córdoba, respondiendo a los planteos sobre **beneficios e incentivos a la construcción sostiene:**

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

que a pesar de los fuertes incentivos otorgados a la construcción y al desarrollo inmobiliario en los últimos años la situación habitacional deficitaria no mejoro en el país. Para dar algunos datos en la ciudad de Córdoba la población entre el 2001 y el 2010 creció sólo un 3,5% mientras que los jóvenes inquilinos aumentaron un 7%, mientras que la superficie edificada con destino de vivienda creció un 26%. Es decir, estamos hablando que del total de viviendas existentes el 19% del parque construido está deshabitado, **demostrando que los incentivos a la construcción no se han reflejado en una mayor accesibilidad a la vivienda**, sino que la inversión inmobiliaria responde a una única demanda, que parece estar vinculada a la canalización de inversiones y al blanqueo de capitales de diverso origen hacia un bien de cambio estable (min 1:18:16, de audiencia N°1)

Por lo tanto, propone:

contar con una regulación del precio inicial de las viviendas en alquiler vinculándolo a los factores de ubicación, calidad constructiva, valor catastral, etcétera; mantener el plazo mínimo de tres años para disminuir los gastos de renovación; avanzar sí, hacia una renovación, a una modificación del índice de actualización, reemplazando el RIPTE por el salario mínimo vital y móvil que es mucho más representativo de los ingresos de trabajadores y jubilados; avanzar en el registro de contratos ante la AFIP para transparentar las operaciones, vincular ese registro con el ANSES para favorecer la distinción entre los distintos tipos de propietarios y considerar la vulnerabilidad económica de los hogares inquilinos; (…) Bajo estas precisiones consideramos que **cualquier regulación a implementar sobre la vivienda deberá considerar que se trata de un derecho y no sólo un bien de consumo/intercambio** (Ídem. min 1:20:45, de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Antonio Salinas, jefe de la Oficina Municipal del Consumidor de Rosario, afirma en relación con el cumplimiento de la ley que **el Estado debe garantizar que la ley se cumpla.** A diferencia de otras exposiciones no hace eje en modificaciones de la ley, sino que apela al poder de policía del Estado como autoridad de aplicación de las normas vigentes:

> en 2021 recibimos en nuestra oficina 1.181 denuncias provenientes de inquilinos e inquilinas de nuestra ciudad. El dato novedoso para nosotros y nosotras cuando analizamos el informe de gestión tiene que ver con que 5 de cada 10 de esas denuncias relatan incumplimientos a la Ley Nacional de Alquileres vigente. Es decir, el 50 % de las denuncias recibidas por inquilinos e inquilinas básicamente nos dicen que se están incumpliendo distintos artículos de la ley nacional de alquileres y por ende nos surge una pregunta que tiene que ver con: ¿si es que la ley fracasó, que la ley no funciona? o en parte también y esto se viene escuchando muy poco es que la ley no se está cumpliendo, y hay sectores que están haciendo lo posible para que esto no se cumpla (min 40:06, de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Valeria Toledo, de Inquilinos Villa La Angostura, incorpora un elemento necesario a la hora de pensar en por qué el Estado debe intervenir el mercado de alquileres. No solo la falta de oferta estaría perjudicando a las y los inquilinos que no encuentran donde vivir, sino que además esto generó que puestos de trabajo para médicos, docentes o fuerzas de seguridad queden vacantes por no poder instalarse en determinadas zonas turísticas:

> no hay personas que puedan cubrir todos aquellos puestos de trabajo que se están presentando y (…) me refiero tanto a la gastronomía, como al sistema de salud, la educación es un problema generalizado, todo aquel que podía venir a alquilar y/o vivir en Villa la Angostura en este momento no está consiguiendo alquiler, o si consigue algún tipo de alquiler es cobrado en dólares. Y por supuesto un trabajador no lo puede pagar, así que debe irse a su lugar de origen,

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

> o vivir con otra persona. El alquiler turístico ha arrasado totalmente con la vivienda permanente en nuestra localidad, (…) va a llegar un momento en que no va a haber nadie realmente porque son muy pocos los propietarios en Villa la Angostura (min 2:40:38, de audiencia N°1)

Es decir, la intervención y el rol del Estado como garante del funcionamiento de la sociedad y la comunidad, y del respeto a los derechos humanos como la vivienda, la educación, el trabajo, entre otros. Si la actividad económica vinculada al turismo no tiene ningún tipo de límites, y encuentra solo incentivos para garantizar su rentabilidad, esto genera un desequilibrio mucho mayor en toda la población que reside de manera permanente en esas ciudades.

En ese sentido Ezequiel Solano Matías miembro de Inquilinos Santa Cruz, afirma que:

> no hay ninguna ley que sea parcial o imparcial, sino que tiene objetivos de política pública y objetivos de derecho y sobre esa base tenemos que avanzar en profundizar la protección del sector que alquila y no la rentabilidad de algunos que viven de la renta y del sacrificio de la gente que tiene que trabajar para poder alquilar (min 4:00:23, de audiencia N°1)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Se pueden observar claramente las dos posturas que evidencian el núcleo del debate. Por un lado, los desarrolladores y corredores inmobiliarios que pretenden que el Estado continúe fomentando el negocio con la vivienda garantizando más rentabilidad, argumentando que de esta forma se resolverá el problema de la oferta. Y, por otro lado, estudiantes, investigadores y organizaciones inquilinas que plantean que la permanente construcción de viviendas no favoreció el acceso, sino que profundizó la especulación. Por lo que proponen un Estado que se ocupe de controlar el cumplimiento de la ley, de regular el precio inicial y los ajustes, de registrar y cobrar impuestos a la actividad, incluso dando beneficios a quienes cumplan con la normativa. Que, finalmente, se implementen programas para garantizar el alquiler social para los sectores más vulnerables y que existan organismos públicos de atención a los inquilinos.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Conclusiones

> Donde hay poder hay resistencia, y la resistencia es interior a la relación de poder. No hay poder sin dominador, pero tampoco hay poder sin dominado. El papel del derecho depende, pues, de una relación de fuerzas en el marco del conflicto social. En manos de grupos dominantes constituye un mecanismo de preservación y reconducción de sus intereses y finalidades, en manos de grupos dominados, un mecanismo de defensa y contestación política, por lo tanto, de cambio social. (…) en momentos de graves crisis, en que los niveles de conflicto se acentúan, ese discurso meramente ideológico se transforma en una formidable herramienta de lucha, de denuncia y de resistencia a la opresión. (Cárcova, 2009, p. 124)

Como mencionamos al inicio de este trabajo, partimos de la idea de que la vivienda es un derecho humano fundamental y que debe ser garantizado por el Estado. Además, en la actualidad, debido al proceso de inquilinización que vivimos, el acceso a la vivienda por parte de las mayorías es a través de un alquiler.

También pudimos ver en el desarrollo del trabajo como el mismo debate se repite con muy similares posturas a lo largo de los años. Sin ir más lejos el fallo de la CSJN Ercolano de 1922 representa el vivo debate de la actualidad, reflejado en el voto mayoritario y en el de disidencia. Rescatamos la siguiente idea de su voto mayoritario “no puede afirmarse que la locación fuese un negocio de mero interés privado que no autorizara un contralor especial”. 100 años después, como bien lo analiza Fernando Muñoz en su libro, el negocio de la vivienda, la no intervención del Estado y la desigualdad persisten. Y a pesar de que hubo un periodo de más de 30 años en donde existió un Estado que le puso un límite a la propiedad privada y a la especulación, actualmente (con la entrada en vigencia del DNU 70/23) hemos retrocedido a momentos pre-yrigoyenistas, es decir anteriores a la primera ley de alquileres de 1921.

Aun así, es muy importante rescatar la idea de que no siempre fue así, porque las leyes cambian junto a los procesos políticos, económicos y sociales. Es necesario recordar que en Argentina hubo un Estado que efectivamente entre 1943 y 1976 tuvo la

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

determinación política de intervenir en el mercado de alquileres y poner un freno a quienes hacían negocio con la necesidad de vivienda. En el capítulo I queda demostrado que, con un Estado a favor del pueblo, con voluntad y determinación política es posible limitar el negocio con la vivienda. Que consagrar como principio constitucional la función social de la vivienda y que las políticas públicas se piensen desde esta premisa modificó cualitativamente la manera en que el Estado intervino garantizando efectivamente el bien común.

Esto marcó un antes y un después en la historia. La constitución de 1949, que solo duró 6 años, es la demostración empírica de que es posible construir otro tipo de sociedad, incluso dentro de los marcos de este sistema económico. La incorporación en la ley suprema de la Nación del principio de la función social de la propiedad fue el punto de partida para priorizar los derechos humanos y ponerle un freno a los negocios y la especulación.

> Art. 38 – La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. (…) Art. 39 – El capital debe estar al servicio de la economía nacional y tener como principal objeto el bienestar social. (…) Art. 40 – La organización de la riqueza y su explotación tienen por fin el bienestar del pueblo. (Constitución Nacional de 1949)

El Estado no sólo intervino y reguló los alquileres en nuestro país mediante el dictado de normas, sino que tuvo la decisión política de que estas leyes sean cumplidas.

Fue Martínez de Hoz y la dictadura más genocida de la historia nacional quien terminó con las leyes proteccionistas para el alquiler de vivienda. Videla inició una nueva historia, que aun no ha sido revisada ni modificada, viviendas dolarizadas y un Estado ausente frente al gobierno del mercado inmobiliario.

El meollo del debate que analizamos en el trabajo se ubica alrededor de la pregunta sobre el rol Estado: ¿debe garantizar el derecho humano a la vivienda, consagrado no solo en la Constitución Nacional sino en varios tratados internacionales de Derechos Humanos con jerarquía constitucional? o ¿debe proteger a los inversores mediante beneficios y estímulos para hacer más rentable el negocio de la vivienda y así fomentar la construcción?

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Ambas posturas apuntan a que el Estado defienda un interés y actúe en consecuencia: el derecho humano a la vivienda digna frente al derecho a la propiedad privada, con libertad para comerciar sin ningún tipo de responsabilidad social ni control por parte del Estado.

Por un lado, los desarrolladores inmobiliarios e intermediarios sostienen que el derecho a la vivienda es un derecho constitucional y que el Estado debe garantizarlo, pero sin afectar en nada al sector privado. Solicitan principalmente incentivos y facilidades impositivas para inversores que adquieran, remodelen y construyan viviendas, destinadas a incrementar la oferta de alquiler. Se basan en la teoría económica liberal de la autorregulación del mercado, argumentando que un aumento de la oferta de viviendas en alquiler debido a mayores inversiones en la construcción y remodelación llevaría a una baja de los precios, lo que favorecería a los inquilinos. Sin embargo, nada garantizaría que esas viviendas efectivamente sean destinadas a incrementar la oferta de alquiler, ya que de forma unánime se oponen a la regulación de las viviendas vacías.

Plantean que el Estado intervenga protegiendo la propiedad privada y el comercio, donde sin duda la vivienda se concibe como una mercancía, como un producto, como un bien de cambio. De esta forma pueden dimensionarse las intervenciones referidas a que es necesario estimular la inversión, garantizando rentabilidad con una casi nula regulación del Estado para que los desarrolladores deseen invertir en la construcción de viviendas, que según sostienen eso “derramaría” en una mayor oferta que finalmente beneficiaria a los inquilinos. Además, la protección del Estado hacia la propiedad privada se observa en el reclamo de desalojos abreviados y plazos más cortos de contrato de alquiler para poder imponer condiciones más frecuentemente y sin regulaciones.

Como bien desarrollaron Abramovich y Curtis (2002), los derechos patrimoniales exigen al Estado la infraestructura para su conservación y defensa, pero también solicitan exenciones impositivas e incentivos para maximizar su rentabilidad.

En general podemos observar que, si bien reconocen discursivamente que la vivienda es un derecho humano, entienden que este debe ser garantizado por el Estado sin afectar a los privados, como cuando se afirma: “el error es tratar de pretender que este derecho sea satisfecho desde el bolsillo de un ciudadano”. Con ciudadano se refieren a los propietarios de las viviendas, que pretenden hacer negocio con la necesidad de las mayorías sin ningún control por parte del Estado.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

El Estado debería limitarse, según este discurso a proteger a los inversores, garantizar y maximizar la rentabilidad de los desarrolladores, dejar librado a las partes las condiciones de contratación (es decir, imposición del más fuerte) y finalmente construir más viviendas para los sectores vulnerables. Es decir, la única forma de resolver el problema de acceso a la vivienda que proponen es que el Estado construya viviendas y deje actuar al mercado.

La propiedad privada se entiende como algo absoluto, sin responsabilidad social, sin contribución tributaria, solamente como una inversión privada que no acepta ningún tipo de límite. Argumentan que el derecho a la propiedad privada garantiza la libertad de comerciar y de mantener la vivienda vacía, por lo que se oponen a que exista una ley que grave la vivienda ociosa.

Por otro lado, tanto los sectores de organizaciones inquilinas, como investigadores y miembros de organismos estatales de atención al ciudadano o al consumidor, sostienen que la vivienda es un derecho humano fundamental, que el Estado debe garantizarlo protegiendo a la parte más vulnerable de la relación contractual. Diferentes expositores sostienen que el desarrollo inmobiliario en los últimos años ha generado que haya más viviendas que hogares en la Argentina, por lo tanto, es evidente que no es necesario continuar construyendo, sino que hace falta que el Estado regule y le ponga un límite al derecho a la propiedad privada. Es decir, que intervenga en esa relación para equilibrar un poco esa desigualdad, limitando a la parte más fuerte y protegiendo a la más débil.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Para ello es necesario que el Estado intervenga el mercado inmobiliario, no dando facilidades a quienes se dedican al negocio, ni construyendo más viviendas, sino de manera directa regulando las viviendas que ya existen. Para ello es necesario limitar los valores de los alquileres regulando tanto el precio inicial como los ajustes durante el contrato, tener plazos de contrato más largos, regular o prohibir la vivienda ociosa, crear organismos estatales de asesoramiento, mediación, control del cumplimiento de las normas y facultado para sancionar en caso de incumplimiento, para mencionar solo algunas.

Esto quedó evidenciado a partir de 1943, cuando el Estado intervino para poner fin al negocio de la vivienda, prohibiendo los desalojos y los aumentos en los precios de los alquileres. En ese contexto, al dejar de ser rentable el negocio de la vivienda, los inversores eligieron otras opciones para obtener ganancias. También lo han planteado desde los sectores desarrolladores “hay un abanico muy grande de posibilidades de

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

inversión". No es necesario que el Estado estimule o incentive más a la construcción, y sí debería garantizar que las viviendas que ya existen no estén ociosas. Las viviendas no son una reserva de valor. La vivienda como inversión, como reserva de valor, como mercancía, desdibuja el verdadero valor que tienen, garantizar la vida de la manera más primaria.

Gervasio Muñoz, planteó que incluso en contextos de recuperación económica y salarial de las y los trabajadores, sin una fuerte intervención del Estado que garantice una distribución la economía tiende a concentrarse. De hecho, sostiene que al finalizar el periodo de crecimiento económico desarrollado durante los gobiernos Kirchneristas, había mas propiedades, menos propietarios y mas inquilinos.

Se ha planteado en varias intervenciones, que el incremento en la construcción no significa un incremento en la oferta de viviendas, sino todo lo contrario. Guadalupe Granero Realini lo desarrolla de manera muy clara cuando explica que, al disminuir la superficie disponible para construir, el valor sube. En otras palabras, lejos de bajar los precios ante una mayor producción, los valores se incrementan.

Sin embargo, desde la concepción que prioriza la defensa de la propiedad privada de manera absoluta, insisten con que: sin inversores no hay viviendas, y sin viviendas no hay inquilinos. Si bien reconocen que el derecho a la vivienda es importante y que el Estado debe ocuparse, por supuesto, pero de ninguna manera aceptan o contemplan que sea estableciendo algunos límites a los negocios. El Estado debe construir viviendas para los pobres y solo ahí se puede regular. Los negocios de los privados son sagrados, y el Estado solo debe intervenir para garantizar rentabilidad, seguridad jurídica y facilidades impositivas.

Como bien lo plantearon varios expositores, se trata de posturas antagónicas. Históricamente se demostró que cuando la vivienda se convierte en un negocio, deja de ser un derecho. "No hay distintas maneras de resolver el problema, la vivienda como un vehículo de inversión es incompatible con la vivienda como un derecho", así lo afirma Guadalupe Granero Realini, del Centro de Estudios Metropolitanos en la audiencia N°2.

El debate que analizamos mayormente gira alrededor del rol del Estado, sobre cómo debe intervenir para garantizar el derecho a la vivienda y a la propiedad privada. Como punto de acuerdo podemos destacar que desde los diferentes sectores se plantea que es el Estado el que debe garantizar esos derechos, pero discrepan en cómo debería hacerlo.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Las dos posiciones que se enfrentan son, por un lado, entender la función social de la vivienda, como derecho humano fundamental y sin el cual no es posible acceder a los demás derechos como salud, trabajo, educación, cultura. Y la visión que entiende que es un negocio, que hay que seducir a los inversores para que les sea aún más rentable construir y poner en alquiler, pero de ninguna forma imponer o regular.

No hay posibilidad de pensar en una justicia equilibrada o en un Estado equilibrado, sino que se gobierna para un sector para ampliar derechos o se gobierna para las minorías para aumentar los negocios y la rentabilidad.

Como lo plantea Cárcova (2009) la función paradojal del discurso jurídico con la doble articulación del derecho con la ideología y con el poder, posee una función que es a la vez conservadora y renovadora. Prometer igualdad intentando ocultar la desigualdad, a la vez instala la posibilidad de reclamar esa igualdad prometida (p. 124), es por ello por lo que la justicia es justicia cuando hay un pueblo organizado, sino es una herramienta al servicio del poder económico.

Por ello, podemos concluir que para que la vivienda vuelva a ser un derecho humano es necesario un Estado que intervenga en el mercado de manera activa limitando y desalentando el negocio con la vivienda. Mientras la vivienda sea considerada una mercancía y el Estado solo garantice la rentabilidad de quienes hacen negocios con ella, seguirá siendo solo un sueño para las mayorías.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

Adenda

¿Qué modificaciones le hizo el DNU 70/23 a la Ley de Alquileres 27.551-27.737?

Es importante aclarar que el DNU 70/23 no forma parte del período en estudio del presente trabajo, sin embargo, consideramos fundamental realizar una actualización de la legislación vigente al momento de presentar la investigación. El decreto en los considerandos expresa de manera textual que: "deviene imprescindible la derogación de la nefasta Ley de Alquileres N° 27.551."[16] Esto luego esto se confirma en el Titulo X Justicia, donde en el artículo 249 del DNU dice concretamente: *"Derógase la Ley N° 27.551."*

Es decir, que con un simple artículo en un decreto presidencial se derogó una ley debatida y votada democráticamente en el Congreso. Luego largamente debatida para su modificación y posterior sanción de la ley 27.737 que entró en vigor el 18 de octubre del 2023.

A partir de la eliminación de la ley de alquileres se eliminaron las modificaciones que esta le hacía al CCyCN. Pero es importante aclarar, que no solo se eliminó la ley, sino que a continuación se reescribieron varios artículos del CCyCN. Por lo tanto, con la eliminación de la ley el Código vuelve a su redacción previa, con excepción de los artículos que el mismo DNU modificó.

A continuación, enumeramos los artículos y regulaciones que fueron eliminados al derogar la ley de alquileres y los que fueron reformados a su vez por decreto:

- **Art 75 Domicilio especial:** con la Ley de alquileres establecía el domicilio electrónico como comunicación legal y fehaciente afirmando que *"Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan."* Con la derogación de la ley se vuelve a la redacción anterior que no contempla esta

[16] Página 8 y 9 del DNU 70/23

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

posibilidad. Es decir, para comunicarse legalmente solamente será válida la Carta Documento, con los costos que ella conlleva.

- **Art 1196 Locación habitacional:** Este artículo no solo vuelve a la redacción anterior, sino que es modificado por decreto.

Originalmente el CCyCN decía en el art 1196: "Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; c) el pago de valor llave o equivalentes."

Con la ley de alquileres el art 1196: los incisos a y c, se mantuvieron iguales. Se modificó el inciso b) quedando redactado de la siguiente manera: "b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;" Y además se agregó el inciso "d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original."

Con el Decreto 70/23 se reescribió el artículo, quedando redactado de la siguiente manera: "Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación. Las partes pactaran libremente la

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual." (Modificado por el art 255 DNU70)

Este artículo sostenía que el depósito en garantía debía ser al valor del primer mes y que debía devolverse al inquilino al valor del último mes (para que no se deprecie por la inflación) al momento de la entrega de las llaves. Además, prohibía que se le pida al inquilino la firma de pagares o adelantos de pago mayores de un mes. Con la modificación habilita a que se puedan cobrar como deposito en garantía cualquier monto y en cualquier moneda sin criterios de devolución.

- **Art 1198: Plazo.** Nuevamente, además de eliminar la modificación por ley modifica por decreto la versión previa. Estableciendo que "*El plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.*" (art 256 DNU70)

Ya no existe plazo mínimo para los contratos de alquiler, solo de forma subsidiaria (es decir cuando en el contrato no diga nada sobre plazo) se presume que fue por 2 años.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

- **Art 1199:** Este artículo establecía las excepciones al plazo mínimo legal, pero como ahora no existe el plazo mínimo, se modifica completamente su espíritu y contenido, quedando redactado de la siguiente manera:

  "Art 1199: Moneda de pago y actualización. Los alquileres podrán establecerse en **moneda de curso legal o en moneda extranjera**, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de **cualquier índice** pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada. No será de aplicación a los contratos incluidos en este Capítulo el artículo 10 de la Ley N° 23.928. (Modificado por el Artículo 257 del DNU70)"

Aquí se establecen varias cuestiones, como la posibilidad de "pactar" o "elegir" que el pago del alquiler sea en cualquier moneda y con cualquier índice y periodicidad para la actualización de los valores. Además, instituye que si en el contrato figura que se paga en una moneda el inquilino no podrá liberarse de ella abonando su equivalente en pesos. Es decir, que pueden aumentar lo que quieran cuando quieran y en la moneda que quieran.

Finalmente, y no por ello menos importante, aclara que no se aplicará a los contratos de alquiler el art 10 de la Ley de Convertibilidad que prohíbe las indexaciones. Es decir, habilita las indexaciones para los contratos de alquiler. [17]

> **ARTICULO 10 Ley 23.928.** — Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1° de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional —inclusive convenios colectivos de trabajo— de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar.

- **Art 1201: Arreglos y reparaciones de la vivienda.** Este artículo vuelve a la redacción anterior a la Ley de Alquileres. De esta manera se elimina la capacidad

[17] Aclaración: los art 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad estuvieron vigentes hasta la entrada en vigor de la ley 27.551. Estos artículos prohibían la indexación de los contratos y con la ley de alquileres se derogaron estableciendo un método de indexación público a través del ICL publicado por Banco Central.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

del inquilino de realizar arreglos en la vivienda y luego descontarlos del alquiler cuando el propietario no responda ante los reclamos que se le hagan. Esto quiere decir, que si se rompe algo en la vivienda lo tiene que arreglar y pagar el inquilino sin posibilidad de reclamar la devolución del gasto.

- **En el caso del art 1202 directamente es derogado por el DNU**, es decir que ya no hay artículo. “Derógase el artículo 1202 del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.” (Modificado por el Artículo 258 del DNU70)

  El artículo 1202 derogado por decreto decía: “Pagar mejoras. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.”

- **Art 1203 Frustración del uso o goce de la cosa.** Vuelve a la redacción anterior a la Ley de alquileres y se elimina la posibilidad que tenía el inquilino de rescindir el contrato con causa o reducir el pago del alquiler ante la frustración del uso y goce de la vivienda. Solo se contempla la rescisión en caso fortuito o fuerza mayor. Esto quiere decir que, por ejemplo, si no hubiere luz o gas en la vivienda o hubiere algún problema que haga inhabitable la misma, el inquilino ya no puede terminar antes el contrato (sin pagar multa) ni descontar un solo peso del pago del alquiler.

- **Los art 1204 y 1204 bis son derogados y dejan de existir directamente por decreto.** *“Deróganse los artículos 1204 y 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.”* (Modificado por el Artículo 259 del DNU70)

  En el caso del art 1204 Perdida de luminosidad del inmueble. establecía que si el propietario afectara la vivienda alquilada generando perdida de luminosidad **a propósito** (solo demostrándose que fue a propósito) el inquilino podía finalizar el contrato o disminuir el pago del alquiler. Ahora, ni siquiera en el caso que se demuestre que hubo intencionalidad del propietario en perjudicar al inquilino puede terminar el contrato antes o descontar algo del pago del alquiler. (art 259 DNU70)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

En el caso del art 1204 bis *Compensación.* *"Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos."*

Este artículo permitía compensar mediante el descuento en el pago del alquiler, gastos y pagos que haya realizado el inquilino de obligaciones a cargo del propietario. Por ejemplo: si el inquilino pagara expensas extraordinarias, el ABL, arreglos o deudas del propietario, con la ley podía descontarlo del pago del alquiler mediante la compensación, con esta modificación ya no podrá hacerse. (art 259 DNU70)

- **Art 1209 Pagar cargas y contribuciones por la actividad:** vuelve a la redacción anterior. El inquilino deberá pagar expensas extraordinarias cuando no vengan correctamente discriminadas, porque se elimina la incorporación que hizo la ley de alquileres que especificaba que vengan o no discriminadas correctamente las expensas, el inquilino solo pagaba las normales y habituales. Con la modificación, se habilita a que se acuerde en el contrato que la obligación de pagar impuestos que graven la vivienda sea del inquilino. Es decir, que, si en el contrato figura que el ABL y las expensas extraordinarias las paga el inquilino, será válido y no tendremos posibilidad de reclamar.

- **Art 1219 Resolución imputable al locatario.** En el caso del artículo 1209 el decreto modifica la redacción original, porque la ley de alquileres no lo modificaba. Este artículo planteaba que el propietario solo podía rescindir el contrato de alquiler por 3 motivos: cambio de destino de la vivienda, falta de conservación de la vivienda o incumplimiento en el pago por 2 meses consecutivos. La modificación por decreto incorpora una cuarta razón, que es "*d) por cualquier causa fijada en el contrato."* (Modificado por el Artículo 260 DNU70**)**

Esto significa que se podrán incorporar clausulas en el contrato que digan que ante cualquier situación que el propietario decida puede terminar el contrato de manera unilateral vulnerando la estabilidad mínima establecida en el contrato.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

- **Art 1220 Resolución imputable al locador:** Nuevamente este artículo es reformado en su redacción original por decreto, (ya que no era un artículo modificado por la ley de alquileres.) Modifica el inciso a) limitando la posibilidad del inquilino de rescindir el contrato (terminar antes del plazo acordado el contrato) incluso cuando exista una causa justificada, por lo tanto, deberá pagar multa igual si quiere irse. Originalmente el inciso decía: "*El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple: a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido."* Y la modificación le agrega "*salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario.* Esta excepción posibilita plantear que cualquier causa de rescisión sea culpa directa o indirecta del inquilino. (Modificado por el articulo 261 DNU70)

- **Art 1221 Resolución anticipada:** Acá no solo se elimina la modificación realizada por la ley de alquileres, sino que se reescribe por completo el artículo. La ley de alquileres incorporaba la posibilidad de que el inquilino, avisando con 3 meses de anticipación pueda terminar el contrato sin pagar multa. (Dejando la redacción previa que establecía que avisando con 30 días de anticipación podía terminar el contrato pagando un mes o un mes y medio de multa si lo hacía durante el primer año o no). Con el decreto el articulo queda redactado así: "*El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato."* (Modificado por el artículo 262 DNU70)

Es importante remarcar, que como el valor del alquiler se actualiza periódicamente (según el índice y el plazo que figure en el contrato) no es posible calcular "el saldo del canon locativo" por lo que este monto también será una arbitrariedad impuesta por la inmobiliaria o propietario.

- **Art 1221 bis Renovación del contrato:** era una incorporación que hacia la ley de alquileres que le daba la posibilidad al inquilino de iniciar la negociación sobre la renovación del contrato, 3 meses antes de finalizarlo. Y ante la negativa o silencio del propietario lo habilitaba a rescindir sin pagar multa. Con la eliminación de la ley, si el inquilino se va antes de la vivienda, porque el

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

propietario no quiso renovar o le impuso un monto impagable, el inquilino deberá continuar hasta finalizar el contrato o pagar la multa por terminarlo antes.

Aclaración: Si bien no era necesario derogar este articulo aparte, porque al derogar la ley de alquileres se estaría eliminando, lo incluye en el art 263 del DNU. “Derógase el artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley N° 26.994 y sus modificatorias.”

Por supuesto con la derogación de la ley se eliminaron los Títulos II, III y IV, con los artículos que regulaban, ajustes y garantías. Como el artículo 14 que establecía el índice público de actualización durante el contrato: anualmente con el ICL con la Ley 27.551 vigente hasta el 17/10/2023 y semestralmente por el índice Casa propia con la Ley 27.737 vigente desde el 18/10/2023 hasta la entrada en vigor del DNU 70 el 29/12/2023.

Por si no queda claro, la gravedad de esta modificación, podrán aumentar el alquiler cuando quieran, cuanto quieran y en la moneda que quieran y esto será legal.

Se elimina la posibilidad de presentar varias garantías, con lo que el propietario puede exigir la que más le convenga, normalizando el seguro de caución, que es el más perjudicial para los inquilinos. El seguro de caución no solo implica un costo para el inquilino, sino que además protege solamente al propietario en casos que el inquilino no cumpla con alguna cláusula del contrato, no protege a los inquilinos.

Además de derogar, modificar o reescribir artículos específicos referidos de los contratos de alquiler, se incorporan otras modificaciones muy específicas al CCyCN:

- **El Artículo 250 DNU70 modifica el Art 765: Obligación de dar dinero.** Este artículo habilitaba a cancelar obligaciones y abonando en pesos deudas contraídas en dólares.

  Originalmente el CCyCN decía en el art 765: “Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, **la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.”**

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Con el DNU 70/23 queda redactado de la siguiente forma: **"**Concepto. La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación, sea o no de curso legal en el país**. El deudor solo se libera si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada. Los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes."**

Con la modificación establecida en el DNU, para liberarse de una deuda tiene que pagarla en la moneda pactada. Es decir, que, si se firma un contrato en dólares o euros, el inquilino deberá abonar si o si en esa moneda, no pudiendo hacerlo con un monto equivalente en pesos. Aclarando inclusive que no podrá intervenir la justicia para modificarlo.

- **El Articulo 251 DNU70 modifica el Art 766:** Obligación del deudor. Reafirma la idea de pago en moneda extranjera. Aclarando sea o no de curso legal.

Originalmente el CCyCN decía en el art 766: "Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada."

Con el DNU 70/23 queda redactado de la siguiente forma: "Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada, tanto si la moneda tiene curso legal en la República como si no lo tiene."

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

- **El Articulo 252 DNU70 modifica el Art 958 Libertad de contratación:** Referido a los contratos en general, establece que las leyes son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes.

Originalmente el CCyCN decía en el art 958: "Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres."

Con el DNU 70/23 queda redactado de la siguiente forma: "Libertad de contratación. Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. **Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato,** aunque la ley no lo determine en forma

expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva."

Elimina el orden público en la contratación, estableciendo la supletoriedad de toda la normativa, estableciendo que todo tipo de contrato puede ser materia de acuerdo entre las partes "salvo que sea expresamente imperativa". Esto quiere decir que, todas las normas protectorias en relaciones desiguales donde existía una normativa que protegía a la parte más débil prácticamente se elimina, entendiendo que, las partes son iguales y tienen la misma capacidad de negociar.

Esto se puede observar en el siguiente agregado que impone: "Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva."

- **El articulo 253 DNU70 modifica el Art 960: Facultades de los Jueces**. elimina la posibilidad de que los jueces intervengan de oficio en contrato entre partes cuando se afecta el orden público.

  Originalmente el CCyCN decía en el art 960: "Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecte, de modo manifiesto, el orden público."

  Con el DNU 70/23 queda redactado de la siguiente forma: "Facultades de los jueces. Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley."

Con la entrada en vigor del DNU los contratos están por encima de las leyes y de la justicia. Prohíbe a la justicia intervenir en contratos, aunque sean abusivos, restringiéndolo exclusivamente al pedido de parte.

Actualmente en materia de regulación de alquileres volvimos a una etapa pre yrigoyenista, es decir, previa a la primer ley de alquileres votada en el Congreso de la Nación en 1921.

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

Anexo 1

Alquileres en el Congreso:

El martes 5 de abril del 2022 fue la constitución de la comisión de Legislación General. En donde se realizó la elección de las autoridades y se estableció la agenda de reuniones informativas en donde luego participaron los diferentes sectores, como asociaciones, agrupaciones, entidades vinculadas al tema de alquiler de viviendas a nivel nacional.

https://www.youtube.com/watch?v=yU2ltOWsxN4&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

El martes 12 de abril del 2022 fue la primera sesión informativa de debate, donde participaron de manera virtual diferentes actores que intervienen en el debate sobre la ley de alquileres. Para ver la jornada completa se puede ingresar a los links.

https://www.youtube.com/watch?v=HfWPiW5Ylvs&t=12s&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Citaremos a continuación algunas intervenciones que resultan representativas de los colectivos que representan.

SIRONI, Matías - Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chaco propone: “debemos ampliar la oferta alquileres con incentivos para quien posee un capital para construir para comprar una vivienda nueva o refaccionar una usada y volcarlo al mercado locativo por un tiempo determinado y evitar que se revienten esas inversiones a meramente financiera especulativa o que no contribuyan al desarrollo de la ciudad y de la oferta” (min 13:23)

OLIVARES, Víctor - Consejo de Abogados de Resistencia Chaco sostiene que: “si no hubiera habido tan alta inflación en el 2020 y salarios tan bajos probablemente no estaríamos hablando de esta es la ley de alquileres nunca

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

hubiera dictado se pretendió con esa ley solucionar problemas importantes que atravesaban los locatarios que pretenden o pretendían acceder a un techo" (min 14:22)

"es perjudicial para las dos partes (…) nunca la renta del locador estuvo tan baja y fíjense qué curioso, nunca pago tanto un inquilino por tener un techo" (min 15:38)

"nosotros proponemos una reforma no una derogación a secas creemos que una derogación a secas va a agravar el problema porque la ley de alquileres tiene cosas muy positivas como por ejemplo aclarar quién paga las expensas y qué expensas, quién paga los servicios y la posibilidad de las notificaciones electrónicas, algo que en esta era digital ya no puede estar ausente. La posibilidad de que el locatario no abone la multa por rescindir anticipadamente pre avisando con tiempo suficiente al locador, los métodos alternativos de resolución de conflictos. A ver, la ley tiene muchísimas cosas muy positivas y hay cosas que son muy perceptibles que deben mejorarse" (min 17:03)

"obligarse a tres años en la Argentina es un terrible largo plazo" (min 18:23)

CAPPONI, Febo - Colegio de Martillero de Río Negro propone: "promover la construcción de unidades destinadas a alquiler" (min 23:09)

DÍAZ, Roberto - Unión de Inquilinos de Río Negro: "la situación que se está viviendo en la Patagonia, en nuestra provincia puntualmente en Río Negro, hay personas viviendo en carpas, hay personas que se tuvieron que ir de la ciudad en bicicleta, hay personas que están viviendo en autos, otros en colectivos. No

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

es una cuestión de opinión si no es algo que ha salido en los medios en las últimas semanas" (min 27:54)

"la mitad de los inquilinos se queja de que no tiene contratos, los contratos que se están firmando son por menos de 3 años con aumentos semestrales e incluso que no se dan con aumentos entre el 100 y el 120 %, obviamente es el lugar en donde estamos mirando digamos y lo que más expulsa a familias, no de clase baja estamos hablando de que en las encuestas hay trabajadores del estado, de los sectores de la policía, docentes, sectores que son trabajadores formales de la economía, entonces realmente la situación es muy preocupante" (min 29:03)

OLCESE, Fernando - Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Luis afirma que: lamentablemente hoy no existen ofertas de inmuebles para el alquiler (min 39:02)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

SALINAS, Antonio - Jefe de la Oficina Municipal del Consumidor de Rosario, afirma en relación al cumplimiento de la ley que: "en 2021 recibimos en nuestra oficina 1.181 denuncias provenientes de inquilinos e inquilinas de nuestra ciudad. El dato novedoso para nosotros y nosotras cuando analizamos el informe de gestión tiene que ver con que 5 de cada 10 de esas denuncias relatan incumplimientos a la Ley Nacional de Alquileres vigente. Es decir, el 50 % de las denuncias recibidas por inquilinos e inquilinas básicamente nos dicen que se están incumpliendo distintos artículos de la ley nacional de alquileres y por ende nos surge una pregunta que tiene que ver con: si es que la ley fracasó, que la ley no funciona o en parte también y esto se viene escuchando muy poco, es

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

que la ley no se está cumpliendo, y hay sectores que están haciendo lo posible para que esto no se cumpla (min 40:06)

“el problema se agravó preparamos para hoy un informe de los primeros 100 días del 2022 y en ese 50 se transformó en un 67 % de las denuncias de inquilinos e inquilinas que ingresan a nuestra oficina relatan incumplimientos” (min 41:29)

“la ley tiene que avanzar en poder también regular el precio el precio inicial del contrato” (min 44:19)

“en un 69% logramos resoluciones favorables porque no hacemos más que intentar aplicar y que se respete la ley vigente, tenemos que avanzar en la autoridad de aplicación de la ley, tenemos que fiscalizar el cumplimiento de la ley, tenemos que avanzar en nutrir la oferta de alquileres en la ciudad de Rosario y entendemos que para eso hay que gravar a la vivienda ociosa, pero en el mismo instrumento normativo” (min 44:38)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

TOMATIS, Flavio – Vicepresidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe.

“consideramos que la legislación de la ley la 27 551 debería sufrir al menos dos modificaciones que tienen que ver con lo que venimos avanzando o tratando de visualizar cada vez más claramente que tiene que ver con el plazo y con el acuerdo entre las partes de poder reajustar el reajuste” (min 46:34)

“es obvio falta control” (min 49:19)

“estaría bueno que empecemos a focalizar que lo que queremos modificar, porque esto necesita tratamiento urgente en valores que tengan que ver con la

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

confianza de que el propietario vuelva a poner sus inmuebles en alquiler, salir a construir para alquilar como una inversión" (min 50:07)

ELLENA, José - Cámara inmobiliaria de Rosario. "sabemos que los 36 meses en nuestra economía, en la economía argentina, es demasiado tiempo y sólo es aplicado una actualización al año, cuando tenemos una inflación oficial de casi entre un 4 o 5% mensual. No existe otro producto ni servicio que se ajuste sólo una vez al año, eso es una realidad." (min 1:00:06)

"también proponemos una **desgravación impositiva a la construcción de nuevas viviendas.** Se sabe que cada 10.000 metros de vivienda en construcción generan 2.000 puestos de trabajo, cada peso invertido en la construcción tiene un derrame de 2,2 en la economía. Los dividendos de la región quedarían en la región y no se irían al exterior, como sabemos que también está sucediendo últimamente. Y bueno, y una ley de blanqueo que permita la compra del usado con obligación de ocho años en alquiler, ósea que todo lo que se compre usado volcarlo en el mercado del alquiler con 8 años como mínimo" (min 1:01:26)

LERA, César - Asociación de Inquilinos de Jujuy. "nosotros queremos plantear, queremos solicitar, pedir, que la interpretación del artículo 14 bis de nuestra constitución nacional cuando habla de acceso a la vivienda digna sea interpretado operativamente como, la protección del Estado hacia los inquilinos para que accedamos dignamente un Techo con nuestras familias. Y como se hace con otras cuestiones, nos parece importante que algún acuerdo entre nación en las provincias para sacar los obstáculos que tenemos algunos

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

inquilinos al entrar a vivir que es la eliminación del impuesto al sello y que también haya acuerdo con respecto a la comisión de las inmobiliarias. Porque en algunos lugares se paga, en otros no, en otros se paga menos y nos parece que eso vulnera el derecho constitucional del acceso a la vivienda. Y fundamentalmente a la igualdad entre todos los argentinos para poder acceder a la vivienda. Además, queremos resaltar que este derecho al acceso a la vivienda no es solamente un derecho constitucional sino que también surge de pactos internacionales y tenemos documentos como el del alto comisionado para los derechos humanos de las naciones unidas que hoy en día trabajó estrechamente con el consejo de los derechos humanos que está presidiendo argentina, y que establece que el derecho a una vivienda adecuada, dice que el acceso a la vivienda no solo es el otorgamiento por parte del Estado a una vivienda para los sectores más vulnerables sino también es adoptar las diversas formas entre ellas el alojamiento del alquiler, las viviendas cooperativas los arrendamientos y todo tipo de otra ocupación que tenga que ver con la tenencia por parte de los inquilinos" (min 1:12:36)

GARGANTINI, Daniela – Centro Experimental de la Vivienda Económica del CONICET de la Universidad Nacional de Córdoba. "En primer lugar quisiéramos recordar que lo que se está legislando no es una actividad económica, un negocio, sino es un derecho humano constitucional e internacionalmente reconocido, como es el acceso al hábitat y a la vivienda. Un derecho que es fundante y básico de la vida y de otros derechos como la pandemia e incluso lo puso en evidencia con contundencia. En segundo lugar, también exponer la gravedad de la problemática habitacional en nuestro país, como varios de ustedes también lo mencionaron, en particular del acceso a la vivienda en

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

alquiler, debido a cambios demográficos y también económicos, alquilar es hoy la única opción de acceso a la vivienda para un importante porcentaje de la población. Si tomamos los datos intercensales, por ejemplo entre el 2001 y el 2010 la población inquilina pasó de un 11 a un 16%, incremento que seguramente el próximo censo confirmará en aumento. Y este promedio nacional esconde situaciones incluso más complejas como la que vivimos en la provincia de Córdoba donde el aumento fue en ese mismo periodo del 16 al 21% de la población y en la ciudad capital este porcentaje ascendió al 30% de los hogares" (min 1:15:45)

"en tercer lugar, nos parece importante considerar que la satisfacción del derecho al acceso a un hábitat digno y a la vivienda no supone de por sí la propiedad del bien que se habita y que a pesar de los fuertes incentivos otorgados a la construcción y al desarrollo inmobiliario en los últimos años la situación habitacional deficitaria no mejoro en el país. Para dar algunos datos en la ciudad de Córdoba la población entre el 2001 y el 2010 creció sólo un 3,5% mientras que los jóvenes inquilinos aumentaron un 7%, mientras que la superficie edificada con destino de vivienda creció un 26%. Es decir, estamos hablando que del total de viviendas existentes el 19% del parque construido está deshabitado, demostrando que los incentivos a la construcción no se han reflejado en una mayor accesibilidad a la vivienda, sino que la inversión inmobiliaria responde a una única demanda, que parece estar vinculada a la canalización de inversiones y al blanqueo de capitales de diverso origen hacia un bien de cambio estable" (min 1:18:16)

"la dolarización del marco inmobiliario parece haberse extendido a la rentabilidad pretendida para el alquiler olvidándose que los ingresos de la población del país siguen siendo en pesos" (min 1:19:53)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

Sus propuestas: “contar con una regulación del precio inicial de las viviendas en alquiler vinculándolo a los factores de ubicación calidad constructiva valor catastral etcétera; mantener el plazo mínimo de tres años para disminuir los gastos de renovación; a avanzar sí hacia una renovación a una modificación del índice de actualización, reemplazando el RIPTE por el salario mínimo vital y móvil que es mucho más representativo de los ingresos de trabajadores y jubilados; avanzar en el registro de contratos ante la AFIP para transparentar las operaciones, vincular ese registro con el ANSES para favorecer la distinción entre los distintos tipos de propietarios y considerar la vulnerabilidad económica de los hogares inquilinos; poder avanzar en la reglamentación del programa nacional de alquiler social; garantizar el acceso a servicios de concejalía popular, para recibir asesoramiento y receptar denuncias; desalentar la tenencia de vivienda vacía u ociosa; incentivar impositivamente a quienes ofrezcan sus propiedades en alquiler cumpliendo con el registro establecido; considerar programas de garantías estatales y considerar también programas de acceso a la vivienda en alquiler con opción a compra. Bajo estas precisiones consideramos que cualquier regulación a implementar sobre la vivienda deberá considerar que se trata de un derecho y no sólo un bien de consumo/intercambio” (min 1:20:45)

DOMÍNGUEZ, Pablo - Colegio Inmobiliario de San Juan, con respecto al impuesto a la vivienda vacía aclara que están en contra porque “cada vez que el Estado intervino, nos muestran las estadísticas de la Federación Inmobiliaria, allá con la pandemia cuando se estableció el DNU y cuando se implementó esta ley de alquileres, mostraron un mercado locativo resentido. Entonces, si este impuesto si se introduce dentro de esta modificación de la ley, seguramente va

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

a ser perjudicial y vamos a seguir teniendo problemas no solo nuestra provincia sino también a nivel nacional (min 1:37:11)

VILLANUEVA, Jonathan - Inquilinos de Entre Ríos. “es importante que el acceso a la vivienda de alquiler también sea más fácil y para eso nosotros creemos que esto de que, bueno hay mucha demanda y poca oferta, no es más que una medida por parte de las inmobiliarias porque las construcciones en pandemia no pararon eso basta con salir a caminar a las ciudades capitales y las ciudades con mayor densidad poblacional de cada provincia. No se paró de construir en ningún momento. He escuchado también que se estaba pidiendo bueno beneficios económicos para fomentar la construcción para que para ponerlo en venta porque en alquiler no lo están poniendo. Por eso nosotros creemos que un impuesto a la vivienda vacía y también porque no un beneficio para quien lo ponga en alquiler a su vivienda va a traer un poco de comodidad es decir va a igualar la demanda y la oferta, pero nosotros no creemos que esta teoría del libre mercado funcione porque así están las cosas. Por otro lado fijar un precio inicial si no me equivoco el diputado y Gioja era quien lo manifestaba en su proyecto, celebramos que haya proyectos que no vayan en detrimento nuestro, sino a buscar la posibilidad de que ambas partes se vean beneficiadas” (min 1:44:15)

“por otro lado también creemos que los honorarios lo deberían pagar el propietario, porque el servicio del corredor inmobiliario no es más que para el propietario de la vivienda. Nosotros buscamos un techo, que de hecho aprovecho para decir que como bien decía alguien que me antecedió en el uso de la palabra es un derecho, nuestra constitución dice que es un derecho no una mercancía” (min 1:45:40)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“el Estado bien gracias, ausente durante estos casi dos años de la ley de alquileres, en ningún momento se abrió esa tal oficina que iba a atendernos a nosotros cuando tuviéramos inquietudes o denuncias. Para eso nacimos nosotros, las distintas organizaciones de inquilinos que estamos repartidos por suerte en todo el país, pero que no somos suficiente porque no somos tan grandes como el Estado” (min 1:46:06)

ARMANDOLA, José - Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos. **“coincidimos totalmente con el resto de los colegios del país,** (…) en la modificación de esos dos artículos de la ley, en el resto de la ley todos coincidimos de que la ley ha sido positiva y que tiene cosas muy buenas” (min 1:47:59)

“en las propuestas de las dos modificaciones es la opinión de todos los colegios que forman el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios y también están presentes acá los colegios que forman la Federación Inmobiliaria de la República Argentina, que también coinciden en este solo pedido. Esta vez, por favor, porque se los advertimos en el 2018 que esto iba a pasar y no nos escucharon. Esta vez les pedimos que, nosotros que somos los actores que estamos día a día con esto, que nos manejamos con las dos partes, las dos partes son nuestros clientes, nosotros no representamos a una parte, representamos a las dos. Entonces, por favor, escúchenos y solo toquen esos puntos y **vamos a ver si vuelve la confianza**” (min 1:52:25)

FERNÁNDEZ BORSOT, Ana - Plataforma por la Vivienda Digna El Chaltén en Santa Cruz y el Observatorio por el derecho a la región de la Patagonia. “cuando

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

les escucho decir que representan a ambas partes, la verdad, pienso que vivo en una realidad paralela porque, si vieran la cantidad de contratos con cláusulas abusivas y los atropellos que diariamente tenemos que tratar de alguna manera de paliar, algunos de los que nos dedicamos muchas veces a costa de nuestra propia vida personal, a tratar de acompañar las relaciones de alquiler quizá tendrían otra mirada. No sé en qué realidad paralela viven, pero bueno basada en esta práctica adquirida pre y post ley 27 551. También me sorprende que digan que antes todo funcionaba de maravilla cuando esta ley es producto de años de lucha de organizaciones inquilinas que venían ya viendo vulnerados sus derechos y ver crecer cada vez más el problema de acceso a una vivienda a través del alquiler" (min 1:54:38)

"no hay fórmulas mágicas, por ello les pedimos que no traten de salvar la cuestión con propuestas maniqueas que hablan de cambiar un plazo en detrimento de la estabilidad del alquiler de vivienda para que todo se resuelva. O por lo menos, no lo hagan en nuestro nombre, no en nombre de las personas, sobre todo de mujeres y de hogares monomarentales y de niñeces que a lo largo y ancho del territorio argentino vienen sufriendo la ausencia y el desentendimiento del Estado en esta cuestión. Hoy la población inquilina y trabajadora del país está en una situación paupérrima que cuando trata de acceder a una vivienda en alquiler la sitúa en un lugar mucho más próximo a una forma moderna de esclavitud que la de libre contratación entre las partes. Entonces, de ninguna manera reduzcan la cuestión a dos o tres artículos del Código Civil y Comercial de la Nación y evalúen correctamente la magnitud y el componente sistémico del problema. No es cierto ni fundado el relato de que la ley 27 551 fracasó o perjudicó por sí misma a la población inquilina, por eso quienes así lo pretenden no aportan ningún dato cierto que pueda mostrar la

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

relación de causa-efecto. La contemporaneidad de dos sucesos no significa que uno sea causa del otro ¿o se olvidaron del Fondo Monetario Internacional? ¿se olvidaron de la de la inflación tremenda? ¿se olvidaron de la pérdida del poder adquisitivo de los salarios? Hoy quien alquila en general no lo hace por elección o por opción, sino porque no tiene ninguna otra alternativa. Cuando esto ocurre, el terreno del abuso y de vulneración de la legalidad vigente está abonado y cualquier regulación debe encaminarse antes que nada a prevenir estos abusos" (min 1:56:05)

"al legislador lo que le pido es un necesario y urgente pacto social habitacional y eso implica hablar del problema de la dolarización de la vivienda y de la necesidad imperativa de ejercer un control sobre el mercado inmobiliario" (min 1:58:50)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

HADROWE, Alejandro - Colegio Profesional Inmobiliario de Córdoba. "creemos que el problema de fondo que tenemos a nivel nacional es la falta de vivienda, la falta de créditos hipotecarios como venían hablando algunos colegas para la adquisición de la vivienda propia y la inflación elevada que tiene en nuestro país actualmente. Tenemos una caída en la oferta de los desarrollos de en Córdoba de aquellos que desarrollistas que, comparados con el año 2011 cayó un 30% la venta en los últimos tres años. Tenemos un efecto de la Ley de Alquileres que en mayo del 2021 se retiraron de la oferta de alquiler un 20,3 % los inmuebles residenciales. Las regulaciones de la ley generó un desequilibrio entre la oferta y la demanda, que genera una escasez de inmuebles en alquiler y una elevada oferta de inmuebles a la venta. (…) Consideramos como dijeron muchos de nuestros colegas de otros colegios de Cofesi, consideramos la no derogación de la ley 27 551, sino únicamente la modificación de dos artículos. Volver al plazo

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

de dos años, en vez de tres como tenemos en la actual ley, y hacer un cambio en los ajustes de precios, realizar ajustes semestrales escalonados o acuerdo entre las partes. Por último, consideramos que debería reglamentarse el alquiler social que existe en la ley en el artículo 17 al 20 y que aún no se ha regulado." (min 2:01:10)

MIGUEL, Federico - Colegio Profesional de Martilleros de Córdoba. "escucho hablar mucho del acceso a la vivienda, discúlpenme, pero espíritu del artículo 14 bis no creo que tuviera por fin el alquilar, sino el famoso sueño del techo propio. Entonces realmente tiene que haber una política que colabore con esto, entonces cuando vemos proyectos que promueven créditos para alquilar, estamos viendo que esto atenta especialmente contra el mercado, contra los inquilinos que van a estar sacando un crédito para pagar un gasto que lo tienen como parte de su vida" (min 2:06:55)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

D´AMICO, Franca - Cooperativa Inquilinos e Inquilinas de Córdoba, parte de Frente de Inquilinos Nacional. "la ley después de que se sancionó, la reacción del mercado inmobiliario fue pretender instalar o lograr instalar, a través de los medios de comunicación masivos que era un error, que es perjudicial para ambas partes. Por un lado, dicen, que aumentaron terriblemente los alquileres, el precio de los alquileres con posterioridad a la sanción de esta ley, y al mismo tiempo por otro lado manifiestan que se han retirado propiedades del alquiler y se han colocado a la venta por la baja de rentabilidad. Lo cual, yo les diría que se pongan de acuerdo, porque **una cosa y la otra al mismo tiempo no pueden coexistir, es decir, son un oxímoron. O baja la rentabilidad o han aumentado los precios en detrimento de los inquilinos e inquilinas"** (min 2:08:15)

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“antes de la sanción de esta ley el mercado inmobiliario aplicaba índices semestrales y acumulativos que todos y todas desconocemos qué método utilizaban para adivinar cuál iba a ser la inflación de acá a dos años. Me gustaría que nos expliquen de qué manera sabían o adivinaban, cuál iba a ser la inflación de acá a dos años para poder aplicar índices semestrales de actualización. En todo caso lo más correcto y lo más lógico es lo que se ha aplicado a través de esta ley, la de fijar un índice anual sujeto a variaciones publicadas por el INDEC que son ciertas que no dependen de un criterio subjetivo el mercado inmobiliario o del conjunto de inmobiliarias y de corredores y de Martilleros” (min 2:09:40)

Esta ley “es el fruto de la lucha de años de la comunidad inquilina y que derogar esta ley o suspenderla va a ser, va a tener como efecto dejar desprotegidos a los inquilinos e inquilinas” (min 2:10:33)

“no se puede tratar esta situación como una igualdad de partes que pueden negociar condiciones contractuales, esto no se da en la práctica, jamás se dio ni se va a dar. Si o si el inquilino, la comunidad inquilina necesita la intervención del Estado, en la regulación el control del Estado. No basta con escribir el derecho y dejarlo plasmado en un texto, es necesario acompañar esa esa modificación normativa, esos avances normativos que aplaudimos y que festejamos, que celebramos y que queremos que se sigan dando, pero es necesario acompañarlo con una autoridad de aplicación que controle y garantice su cumplimiento, porque si no nos quedamos a mitad del camino. Y se da en la práctica de la normativa sancionada no se cumple que el inquilino y la inquilina siguen desprotegidos” (min 2:11:29)

“el precio de la locación no puede estar sujeto al antojo o el criterio subjetivo del mercado inmobiliario, tiene que si o si estar regulado por el Estado (que) tiene que equilibrar la balanza en favor de los inquilinos e inquilinas” (min 2:12:27)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

Propone “también incorporar en esta modificación la regulación del precio inicial porque hemos visto que en la práctica al mercado inmobiliario al desarrollar abierta la puerta de no poder aumentar antojadizamente durante la vigencia del contrato pero si poder fijar el precio inicial se ha comportado en forma extremadamente abusiva” (min 2:13:22)

GUZMÁN, Fernando Esteban, Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán. “apoyamos la no derogación y si la modificación de tres puntos fundamentales que son la reducción del plazo de 3 a 2, volver al anterior. Una porque estamos en una provincia donde tiene mayor cantidad de impuestos, sellar un contrato de este tipo de dos a tres años le acrecentó el gasto al inquilino. Así también, si uno compara con cualquier otro tipo de actividad son plazos realmente muy extensos para darle una solvencia al propietario. Ahí los pongo, los junto a los dos. El segundo punto es que, bajo este contexto inflacionario es imposible no actualizar por lo menos cada seis meses, proponemos que se lleve la actualización de un año a seis meses” (min 2:15:49)

“creo que se está encaminando mal esto de hacer una batalla y simplemente agruparnos todos. Cuando se habla del acceso a la vivienda como un derecho me parece que tiene que ser así, pero el acceso a la vivienda como derecho, no podemos poner únicamente el alquiler, aquí haga que ver en todo. **El acceso a la vivienda como un derecho lo tiene que dar el Estado a través de construcción de vivienda**. En Tucumán no se entrega vivienda por parte del (…) Instituto la Vivienda no se entregan viviendas, por lo tanto, el acceso a la vivienda por parte el Estado no lo hay. No se hace nada con respecto para apoyar, para tratar de fomentar a las empresas constructoras para que ellas destinen estas viviendas para alquileres, entonces no se está legislando para

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

incentivar el alquiler. Y como un último punto podemos decir que tampoco se está haciendo nada con respecto a los créditos hipotecarios donde que cualquier parte del mundo son la base principal para el acceso a la vivienda como derecho de cada persona. Si ahí únicamente queremos generar un acceso a la vivienda queremos hablar del alquiler y seguramente en esta modificación no va a tener un buen resultado" (min 2:20:49)

BOWER, María - Colegio de Corredores Públicos de Misiones. "nuestros legisladores son nuestros representantes han sido elegidos y tienen en sus manos legislar para todos los ciudadanos por igual pensando en cada uno de ellos lo mejor, pero también que es lo que corresponde así que yo les deseo a mis legisladores sapiencia generosidad, escucha y mucha acción" (min 2:29:57)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

TOLEDO, Valeria - Inquilinos Villa La Angostura. "no hay personas que puedan cubrir todos aquellos puestos de trabajo que se están presentando y (…) me refiero tanto a la gastronomía, como al sistema de salud, la educación es un problema generalizado, todo aquel que podía venir a alquilar y/o vivir en Villa la Angostura en este momento no está consiguiendo alquiler, o si consigue algún tipo de alquiler es cobrado en dólares. Y por supuesto un trabajador no lo puede pagar, así que debe irse a su lugar de origen, o vivir con otra persona. El alquiler turístico ha arrasado totalmente con la vivienda permanente en nuestra localidad, (…) va a llegar un momento en que no va a haber nadie realmente porque son muy pocos los propietarios en Villa la Angostura" (min 2:40:38)

"la única posibilidad de alquilar que tenemos los residentes en Villa la Angostura es alquilar en marzo y dejar la vivienda en noviembre ya que los propietarios te

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

la piden para alquilar para el turismo, dejando en la calle a los residentes" (2:42:30)

"todavía no tenemos ningún tipo de respuesta, sabemos que debemos atender esta necesidad que es urgente y que está dejando a muchos inquilinos en la calle viviendo en carpas o en casas de algunos familiares o amigos. Necesitamos y pedimos por favor que esta ley se cumpla y defendemos los tres años y el aumento anual" (min 2:43:19)

ARROQUY, Sergio - Colegio Profesional de Martilleros de Tierra del Fuego. "no estamos de acuerdo en que sirva de algo la regulación ni del precio inicial de los contratos. creemos que ello que esa intervención que iría en desmedro de la rentabilidad y la rentabilidad también irían desde lo de la seducción que tiene que hacer para que cualquier inversor desarrolle el inmueble. Nosotros lo que necesitamos ya dar garantía en el futuro de que las reglas no van a cambiar las reglas van a hacer necesitamos estabilidad. Y otra de las cosas que necesitamos que en realidad, generando una grieta sin querer entre locatarios y locadores porque los locatarios los culpan a los locadores de ser la causa de todo esto y en realidad tampoco es así y los inquilinos en realidad deberían estar llamándonos hasta nosotros para los profesionales para buscar directamente un inmueble que esté al alcance del crédito preaprobado del hipotecario pre aprobado que deberían tener ellos. No pueden ser que sean trabajadores que hayan 5 10 15 20 años y que no tengan acceso a la vivienda propia. Esto va más allá inclusive del tema de los alquileres, nosotros necesitamos estabilizar la situación para que ellos también puedan tener créditos hipotecarios" (min 2:51:16)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

IRRERA, Roberto - Cámara Inmobiliaria de Mendoza. “realmente desde hace años a esta parte el mercado de los alquileres cambio su paradigma, antiguamente cuando yo comencé hace 40 años atrás alquilaba a la persona que se casaba y si no vivía con sus padres, hoy realmente alquila el que se casa, el que se descasa, porque que se divorcia. La persona que se va a vivir solo, los turistas, los estudiantes, entonces vemos que realmente el mercado que se ha visto digamos, un poco avasallado por la cantidad de demanda que puede tener. Realmente en un contexto inflacionario como el que estábamos, como ha pasado en otros años, realmente hice una pequeña investigación, en el año 2021 es cuando se echa manos por primera vez a la ley de alquileres, después de 43 y del 43 - 53 no se construyeron más viviendas en el tema de locación, destinado a alquiler. En este caso en particular vemos una situación realmente, la imposición de normas del 2020 eso hizo que los alquileres aumentaran arriba el 60% más el incremento que vino después y entonces más partido de una base muy alta” (min 2:58:02)

PUELLES MILÁN, Estanislao - Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza. “porque en el año 2009 por ejemplo no hablábamos de ley de alquileres porque en el año 2009 no hablamos de actualización de contratos porque en el 2009 no había agrupaciones de inquilinos saben porque la respuesta es fácil 7,7 % de inflación anual ahí está la respuesta y este debate es muy interesante va a ser estéril en la medida que el estado no intervenga el tema de la inflación” (min 3:05:58)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“escucho algunos decir con mucha con mucha realidad que es el derecho a la vivienda sí por supuesto el acceso a la vivienda digna, está bien y el derecho a la propiedad también es importante, entonces la responsabilidad social nuestra y de los ciudadanos argentinos no es solamente estar del sector privado estar dando viviendas en forma se quiere de acuerdo a los momentos que, no no no, es el Estado el que tiene que intervenir” (min 3:07:57)

DEBÉ, Santiago - Agrupación Inmobiliarias Argentinas. “la inestabilidad económica y la ineficiencia en la administración pública lo que genera la falta de armonía en un vínculo contractual donde ambas partes hacen es un esmerado sacrificio. Lo que corresponde es también el respeto a un derecho sin el cual no hay democracia, por eso está garantizado tres veces en la constitución nacional, que es el derecho a la propiedad privada. Evidentemente disponer de la propiedad de los demás, y no con los bienes propios, diciendo que hay que grabar una propiedad ociosa, ¿qué es una propiedad ociosa? ¿cuándo está ociosa? ¿cómo podemos comprobarlo? Bueno, en este caso, utilizar recursos de los sectores que pagamos impuestos, que trabajamos, para tapar los déficits del Estado, no es bueno y no ha traído nada bueno en aquellos países que han actuado de esa manera. Esto quiere decir que, antes hace unos años inquilinos y propietarios podían reunirse por el profesional a cargo de la intermediación entre las partes” (min 3:12:30)

“en una palabra, hay que modificar la situación económica del país y tener presente un viejo adagio: sin rentabilidad no hay inversión y por lo tanto, sin propietario que inviertan no hay inquilinos” (min 3:14:28)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

D'ORAZIO, Ariel - Coordinador del Consejo Asesor de vivienda de Rosario: "no vengo a discutir en el formato de tenencia de una vivienda, venimos a defender un derecho, un derecho constitucional, un derecho humano que hoy está siendo avasallado producto de la reacción del mercado una ley que tanto se discutió. Cinco años de debates llevó conseguir esta ley que, por supuesto es perfectible, pero que de ningún modo podemos decir que perjudicó a todas las partes intervinientes. Y si así lo hiciera, digo, no escuché ninguna de las formas de reparación, lo que si escuché es mercado, escuché negocios, escuché rentabilidad y escuché inversión. Pero nosotros no venimos a hablar de esto, acá venimos a trabajar o aportar en la legislación de algo que venga a resguardar un interés legítimo de millones de argentinos que tiene que ver con el acceso al techo" (min 3:16:23)

"para la salida de la crisis del 2001 Rosario tenía un 13% de inquilinos y de inquilinas, hoy el último censo habla de un 19% de inquilinos e inquilinas en la ciudad de Rosario, con más de 60 mil viviendas ociosas. Estos son datos concretos, no hace falta que lo vayamos a buscar a ningún lado, basta con agarrar los últimos dos censos" (min 3:18:33)

"es una ciudad que, en el 2007, y esto no lo decimos nosotros, lo dicen los mismos representantes de las cámaras inmobiliarias, fue la ciudad que más metros cuadrados sumo en Latinoamérica, por encima de Córdoba, por encima de Buenos Aires, pero por encima del San Pablo de Río de Janeiro, del DF en México, ¿dónde están esos inmuebles? Digo, si no hay especulación inmobiliaria me gustaría saber dónde están esos inmuebles y si no hay necesidad de gravar la propiedad ociosa. Y qué vamos a aclarar, no atacamos al inmueble de fin de semana, no buscamos tampoco perseguir a aquellos que tienen menos de tres viviendas vacías, hablamos de ahí para arriba. O sea, no nos confundamos,

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

hablamos de los especuladores en serio, no hablamos de doña Rosa como dijo alguno que ahorro toda la vida para comprar un inmueble, hablamos de aquellos que compran para garantizar el ahorro de activos financieros producto de otras actividades algunas lícitas y otras ilícitas porque también escucho hablar de blanqueo" (min 3:19:16)

"no hay prisa, me parece que hay que tomarse el tiempo necesario porque todavía esta ley no cerró ni un ciclo, no hay ni un contrato que haya finalizado en el marco de la Ley Nacional de Alquileres y sí hay algunos que la quieren modificar para ampliar la rentabilidad, porque eso es lo que se viene escuchando sistemáticamente" (min 3:22:17)

KOTLER, Raúl - Presidente Cámara Inmobiliaria de Catamarca.

"es fundamental la necesidad de ampliar la oferta que tenemos en el mercado. Si logramos incentivar a que la gente compre, construya o remodelen para alquilar vamos a solucionar gran parte del mercado y no vamos a solucionar de ninguna manera poniendo obstáculos a la inversión en propiedades para renta" (min 3:38:43)

EZEQUIEL SOLANO, Matías - Inquilinos Santa Cruz.

"quisiera dejar en claro que toda la posición que se ha visto reproducida hoy por todas las cámaras inmobiliarias y los corredores inmobiliarios se asienta sobre algunas falacias que les quiero marcar muy brevemente. La primera falacia es que el índice sea obligatorio, es una falacia porque el índice es un máximo. Alguno de los que habló dijo que les daba lástima aplicar un aumento tan alto

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

nadie lo obliga, le informó que el índice se puede aplicar por debajo o sea funciona como un tope. Otra falacia es que haya autonomía de la voluntad o igualdad entre las partes, lo que sucede con los alquileres los contratos de alquiler son contratos tipos de adhesión donde uno firma y no tiene las posibilidad ni siquiera de leer lo que está escrito en el contrato. Si uno no está de acuerdo con algunas de las cláusulas tienen que buscar otro inmueble o buscar otra inmobiliaria y así sucede que los inquilinos, las inquilinas firman pagarés en blanco, convenios de desalojo anticipado, etcétera, etcétera, etcétera, cuestiones en la que no está en condiciones de discutir porque necesita un techo urgente donde vivir. Así que, no nos apoyemos la falacia de que hay autonomía de la voluntad o igualdad entre las tres partes porque, además hay un sector claramente vulnerable que es el que esta ley viene a proteger y tiene que seguir protegiendo o incluso profundizar la protección." (min 3:54:38)

"por otra parte, hay otra falacia que se asienta sobre la imprevisibilidad o la falta de previsibilidad y que la solución a eso sea derogar la ley o dejar a la libre voluntad de las inmobiliarias y de los propietarios de fijar los aumentos, fijar los índices, fijar las pautas del contrato, lo cual va a recaer en un mayor perjuicio para los inquilinos y las inquilinas. Así que no nos asentemos tampoco sobre que hay una cuestión de previsibilidad y que la vamos a solucionar derogando la ley o modificando en detrimento de los inquilinos y de las inquilinas. Otra de las falacias, la cuarta, es que las inmobiliarias sean imparciales o mediadoras, nada que ver esto ya lo sabemos y creo que no escapa el conocimiento de nadie que funcionan como administradores o representantes de los propietarios y le quiero informar al (…) de Neuquén que habló por los propietarios, que se quede tranquilo que todas las inmobiliarias hablaron en representación de todos los locadores del país incluso algunos corredores que tuvieron la gentileza de

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

reconocerlo como , Sergio Arroquy de Tierra del Fuego, reconociéndose como locadores, que es lo que son. Así también, reconoció este señor y algunos otros que el problema de la rentabilidad y que el problema es que la inflación en realidad está proyectada por encima del índice que establece la ley, hablaron por ahí de 101 % de inflación del 70 del 60 % y

“lo que le preocupa realmente es que el índice está por debajo y que sea anual, que tengan que esperar un año para cobrar el aumento cuando quieren cobrarlo cada seis meses. Y la preocupación clara es no quedar atrás de la inflación y decir bueno cada seis meses veamos a ver cuánto está y lo cobremos para no perder rentabilidad, que además también se ha reconocido acá, que esa rentabilidad está pensada en dólares, tienen dolarizada de la rentabilidad y pretenden no perder rentabilidad. **La otra falacia es que la construcción de viviendas vaya a mejorar la situación del acceso a la vivienda a través del alquiler, no es en la construcción de la vivienda el camino para mejorar la situación de las familias que alquilan, acá ni en ningún lugar del mundo se ha solucionado el acceso a la vivienda digna construyendo viviendas. Matemáticamente imposible que todo el país tenga la vivienda propia así que eso dejémoslo de lado es otra falacia sobre lo que no se puede aceptar ninguna discusión.”** (min 3:57:20)

“Así que yo les pido a los señores inmobiliaria que sinceremos lo que estamos discutiendo acá y centralmente está claro que lo que se discuten son dos puntos de la ley uno es la duración de tres años que no hay que ser Paenza para darse cuenta de que lo que pretenden es cobrar la comisión inmobiliaria cada dos años y no cada tres. Si uno hace una cuenta fácil y dividiendo la comisión inmobiliaria en tres años y le conviene dividirlas en dos, así que en ese punto en el único en el que ha representado realmente sus propios intereses y no los de los

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

propietarios. Pero también representa lo de los propietarios que pretenden cobrar el depósito en garantía que jamás lo devuelven y lo pretenden cobrar cada dos años no cada tres.” (min 3:56:13)

“y el otro punto es el índice que recién me referí que lo que frente en mayor rentabilidad y ha quedado bastante claro así que los señores legisladores acá lo que se van a tener que preguntar y poner en discusión es a qué sector quieren proteger ese sector vulnerable o la rentabilidad del sector inmobiliario. Y yo quiero resaltar los proyectos de Gioja y de Marziotta que vienen a proteger al sector que tiene que proteger la ley,

“no hay ninguna ley que sea parcial o imparcial, sino que tiene objetivos de política pública y objetivos de derecho y sobre esa base tenemos que avanzar en profundizar la protección del sector que alquila y no la rentabilidad de algunos que viven de la renta y del sacrificio de la gente que tiene que trabajar para poder alquilar muchas gracias” (min 4:00:23)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

El día 19 de abril del 2022 fue la 2 sesión informativa. También citamos las intervenciones que consideramos más relevantes.

https://www.youtube.com/watch?v=tUkwd5weRJM&t=463s&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

PRIOR, Federico - Inquilinos agrupados de Neuquén:

“nosotros planteamos yendo a la cuestión del acceso a la vivienda y al mercado de alquileres que el único garante de poder equilibrar una relación totalmente asimétrica en una relación locativa (que lógicamente esto de plantear de la autonomía de la voluntad de las partes y que pactan de igual a igual realmente

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

es un discurso que ya nadie cree porque es una relación totalmente asimétrica), y el garante y quien debe equilibrar y esa relación es el Estado" (min 4:06)

CEROLI, Laura Silvia - Docente de Planificación Urbana:

"En primer lugar, destacar que la vivienda es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a nivel de vida adecuado y como tal la urgencia en tratarse esta ley. Existe un relativo consenso acerca del fenómeno de inquilinización en la región que se debe el incremento de los hogares que habitan bajo este régimen y que ha tenido un incremento sostenido en las últimas décadas en yuxtaposición con el proceso especulativo por parte del sector privado inmobiliarias y martilleros. Según censos cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino y en las grandes ciudades este porcentaje asciende al 30. Porcentaje que según la última encuesta permanente de hogares llega al 50 en jóvenes, adultos mayores, mujeres jefas de hogar y disidencias. A su vez la población inquilina destina en promedio el 45 % de sus ingresos al pago meramente del alquiler, en jóvenes llega un 77 y en mujeres jefas de hogar trepa a un 49. Estos datos nos dan cuenta de la segregación que se expresa, no solamente en los indicadores de ingreso, ocupación, distancia salarial, género y rango etario, sino en el acceso real a las ofertas urbanas de calidad. No todos y todas tienen los mismos recursos materiales y simbólicos para apropiarse de igual manera de las ciudades y para transformarlas de acuerdo con sus deseos e intereses. Como resultado de esta segregación se pone en tensión la calidad de vida urbana y los derechos de la ciudadanía en materia de vivienda. La ciudad como como construcción social colectiva deja librado el mercado los valores de la vivienda regulándolos de acuerdo sus propios intereses. Con estas consideraciones

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

entendemos que la actual ley es perfectible conservando en su esencia y espíritu, la legitimación del sujeto inquilino como sector, como actor vulnerable, frente a la avanzada financiarización del suelo por parte del sector inmobiliario, el cual impone a la vivienda como un bien especulativo, pero a la vez carece de una implementación ajustada a la estratificación que componen la población inquilina estandarizando las diversas situaciones y perfiles. De la misma manera ocurre con el monto inicial que se estipula ya que el mismo es tomado uniformemente de acuerdo a la ubicación del inmueble y con el máximo valor del mercado. Si bien intenta regular algunos aspectos se deberá profundizar en la protección de la población inquilina respecto al sector inmobiliario, **para ello se propone:** introducir y promover el acceso a la vivienda posicionando el alquiler como una alternativa válida; establecer una regulación en el monto inicial teniendo en cuenta población objetivo y ubicación; mantener el plazo de mínimo de tres años para disminuir los costos de renovación; implementar la inscripción de los contratos en AFIP y mantener su registro; reemplazar el índice de actualización por uno más representativo que abarque a toda la población inquilina como por ejemplo el salario mínimo vital y móvil; crear herramientas que penalicen de manera incremental a los propietarios que mantengan viviendas ociosas sin volcarlas al mercado de alquiler; aumentar el parque habitacional asequible a través de la construcción de nuevos edificios con fin de inversión pública y público-privada; impulsar créditos de refacción a propietarios que se comprometan a volcar las mismas al mercado de alquiler. Y por último, mencionar (min 9:32)

“otro debate que es urgente en la regulación del uso del suelo que tiene que ver con el uso de tierra pública en todo el territorio nacional ante la urgencia de la problemática del acceso a la vivienda digna de millones de argentinos y

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

argentinas resulta inadmisible que se destinen tierras públicas para la especulación inmobiliaria en la ciudad de buenos aires- más de 400 hectáreas de tierras nacionales se están destinando por este fin. Bajo estas precisiones entendemos que se deben abordar estos aspectos de una forma integral y urgente ya que la misma trata sobre el derecho fundamental en la vivienda y para el desarrollo social de toda la población inquilina de nuestro país" (min 12:56)

GRANDINETTI, Javier Grandinetti - Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario. "en primer lugar, creo que el derecho a la vivienda un derecho constitucional de acuerdo con los que expusieron antes, creo que a eso tiene que darle respuesta el Estado. Creo que cuando el Estado no está suficientemente apto para dar la respuesta adecuada se busca alternativas o recursos en el resto de la población o el sector privado. Esto lo vemos en salud, lo vemos en educación, que también son derechos constitucionales que tiene que establecer el Estado. Dicho esto, creo que la vivienda tendría que ser una política de Estado, la vivienda de alguna manera nos da a raíz, nos permite crecer realmente como sociedad. Y en este tratamiento de la vivienda como aspecto social a regular, lo primero que tendríamos que hacer es una segmentación del mercado locativo, no es lo mismo un alquiler en Puerto Madero o de una gran empresa que un alquiler social." (min 14:34)

"lo que notamos en la última etapa donde se piensa se genera un recalentamiento, que hizo necesaria el tratamiento de una ley o alguna regulación en los últimos tres años, fue porque se empezó a generar una baja en la oferta de propiedades y un incremento en la demanda. Y la demanda ¿por qué se incrementa? porque lamentablemente desde el año 2001 no tenemos transferencia de inquilino a propietario, no hay crédito hipotecario sostenible que

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

nos permita que los inquilinos se transformen en propietarios de manera regular, (…) con lo cual se genera un dique, un endicamiento de familias de inquilinos que empiezan a ser inquilinos de por vida sea no hay no hay transferencia de inquilino a propietario. Con lo cual por crecimiento vegetativo se empieza a generar cada mes una mayor demanda, esa mayor demanda en un momento dado, año 2002 en adelante, fue suplida por ese boom de la construcción que se debió a una crisis financiera que hizo que mucha gente en vez de guardarlo en el banco lo invirtiera en inmuebles, eso nos permitió incrementar en forma sostenida la oferta y nos permitió solventar esa demanda creciente, pero en los últimos años esa oferta empezó a mermar. Y después de la ley, esa oferta todavía se redujo aún más, con lo cual generó una crisis de presión no buscada por la ley pero que fue resultado por no tener un buen diagnóstico. Lo que nosotros proponemos en este momento es dos cosas: primero buscar la forma a mediano y largo plazo de que vuelva a aparecer una política de créditos hipotecarios para que los inquilinos puedan ser propietarios. Y mientras tanto, dos políticas o tres políticas de corto y mediano plazo, para incrementar la oferta. Lamentablemente nosotros planteamos un incentivo a la construcción de vivienda destinada a alquiler, pero eso va a traer resultados y lo decimos hoy con suerte, en dos o tres años, porque es el tiempo de producción de esos bienes. ¿qué hacemos en esos dos o tres años? Una alternativa sería resolver temas por ejemplo de regulación impositiva. (…) No entiendo por qué cada alquiler es una actividad comercial para los monotributistas, y no es los alquileres como una actividad. Entonces, aquel que tiene tres propiedades y una actividad saca del mercado una para no ser responsable inscripto, eso lo podríamos arreglar regulando (…) Lo otro es tratar de dar algún incentivo, porque creemos en la regulación del Estado, pero no que el Estado tenga como única herramienta la punición o el tema recaudatorio impositivo. También está la promoción, entonces

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

saquemos por ejemplo de bienes personales aquellos inmuebles que se destinen al alquiler" (min 17:40)

VITTAR, Maximiliano - Movimiento Inquilino Nacional/Inquilinos de Córdoba. "Acá lo que hoy se está planteando son dos cuestiones (…) primero es el rol del Estado, que cumple y que va a cumplir el rol del Estado, esto no solamente en Argentina sino lo que está sucediendo a nivel internacional en el marco de la pandemia (…). En estos últimos dos años es una presencia activa del Estado en la regulación del acceso a la vivienda para el alquiler (…) para ser muy claros nosotros teníamos una regulación en lo que fue desde el año 1930 hasta el 70 donde había una actividad activa de por parte del Estado y la incidencia del mercado de lo que era el precio del alquiler en un salario promedio pasó del 25 al 4%. Entonces ¿la solución es que los aumentos sean libres? ¿La solución es que tengamos más inestabilidad? Nosotros creemos que no es esa la solución (…) ¿es necesario la mayor construcción de viviendas? Para ser concretos, en la ciudad de Córdoba en el último censo (…) desde el 2001 al 2010 la población de la ciudad de Córdoba aumentó un 3,7 casi un 4%, los inquilinos aumentaron un 7%, el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Córdoba pasó del 25% ¿qué pasó con el 19 %?. Entonces el problema no está siendo que faltan viviendas para alquilar, no falta construcción, si nos falta una mejor redistribución y una presencia mejor del Estado." (min 31:31)

GARIBOLDI, Andrés - Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina. (COFESI)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“no hay ningún producto ni ningún servicio en la República Argentina que se actualice una sola vez al año. Nosotros decimos de que tenemos que tener un acompañamiento de características similar a los que tienen hoy las paritarias a nivel laboral, que son una vez al año pero son en una forma escalonada. Necesitamos una reforma del monotributo, no puede ser de que por cada uno de los inmuebles sea considerado una actividad, sino de que el que tenga uno dos o tres inmuebles pueda ser considerada una sola actividad dentro del monotributo. Consideramos que tenemos que llevar incentivos para que haya inversiones en inmuebles para que ingresen al mercado locativo y nos parece que esos incentivos están dados en bienes personales, esos incentivos pueden estar dados a lo mejor en un blanqueo de capitales por el término de 180 días y de que el propietario de ese inmueble se vea obligado a tener la propiedad alquilada por el término de ocho años. Y por supuesto consideramos que sería sumamente conveniente una desgravación impositiva en el sector de la construcción” (min 36:12)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

MUÑOZ, Fernando - Oficina de atención de inquilinos de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. “Jamás en la historia hubo tanto hacinamiento, como se verificó en ese censo escolar anterior al 43. Jamás hubo tantas familias compartiendo vivienda, ni tantas personas compartiendo habitación. **Desde el 43 se congelaron por decreto los alquileres y se prorrogaron todos los alquileres los de vivienda y los de trabajo. Y el peronismo generó la mayor cantidad de propietarios de vivienda, de inquilinos que pudieron comprar vivienda, por única vez en la historia, que prácticamente se triplicó la cantidad de propietarios en la Argentina entre el 46 y el 55. Ya el censo del 60 daba una cifra de dos veces y media la**

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

cantidad de propietarios que había el 43, porque el gobierno popular le había permitido comprarla con sus medias restrictivas y sus medias protectoras. La libertadora quiso cambiarlo y no pudo, nadie en realidad podía cambiar semejante cambio que había producido el peronismo. Recién Onganía decidió terminar con la protección del alquiler para el trabajo, en el 68 y en el 69 en la Argentina se vio la mayor cantidad de desalojos comerciales, de comercio porque también estaba protegido el comercio en Argentina. Esto es, se prorrogará se prorrogaban por leyes que votaba el Congreso los contratos se extendían, para darles garantías de permanencia a los que trabajaban y a los que vivían de alquiler. La vuelta del peronismo del 73 volvió a legislar protección e inclusive una garantía votada en el 74 que fue la caja nacional de ahorro que fue la garantía pública. Esto es el congreso voto en el 74 que los inquilinos accedían a la garantía a través del Estado, es la caja de ahorros hoy y privada. **Vaciaron el mercado de viviendas en el 75 nunca fue tan difícil alquilar después de esa ley votada en el Congreso, se venía la dolarización y lo logró la dictadura: terminó con el régimen peronista definitivamente de protección a la vivienda y dolarizó**. (…) El negocio se amplió, muchos vieron el negocio, comenzó a aparecer y se comenzó a multiplicar la tarea del comisionista. La ley alfonsinista del 84 en este Congreso pesificó los alquileres, esto es resolvió en su primer artículo la ley 23.091, que los contratos de locación sólo podían firmarse en moneda de curso legal, la dolarización de la convertibilidad terminó con eso" (min 41:04)

"toda reforma, en este contexto, sería para que los inquilinos paguen más y los comisionistas hagan más negocios. El locador bien gracias, porque más caros no pueden estar los alquileres, han duplicado el tope que el propio Onganía por

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

decreto declaró que no se podía cobrar alquileres superiores al 25 % de los ingresos hoy están duplicados en relación a la dictadura en 66" (min 46:16)

ZIRULNIKOFF, Magalí - Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria. "hay personas que insisten en responsabilizar esta ley sin considerar que durante los primeros ocho meses de su sanción en medio de la pandemia estaba vigente el decreto 320 y sus prórrogas. Estas normas brindaban un marco de protección para los hogares inquilinos que se veían afectados por la pandemia, las prórrogas de contratos, postergación de aumentos y suspensión de desalojos fueron medidas que atenuaron la crisis habitacional. Pero se suspendieron sin incorporar ninguna política pública que contuviera la crisis económica de los hogares inquilinos que se encontraban endeudados, en muchos casos también con disminución de ingresos como consecuencia de la pérdida de empleos y de la disminución de horas de trabajo. Era evidente que la suspensión de estas medidas sin incorporar políticas públicas de contención traería consecuencias. (…) la solución a esta crisis habitacional no radica en la modificación de la ley vigente sino en la incorporación del programa nacional de alquiler social que indica el título 3 de la ley 27.551 que el poder ejecutivo nacional ha incumplido en los 21 meses de vigencia de la ley" (min 47:43)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

"la disminución del plazo mínimo legal deriva en la inestabilidad habitacional que perjudica especialmente a las infancias inquilinas obligadas a cambiar de escuelas a perder sus lazos de contención social a padecer el hostigamiento que recae sobre sus familias a no saber dónde van a dormir mañana" (min 49:21)

"si 35.000 corredores de todo el país han registrado sólo 160.000 contratos en la AFIP significa que cada corredor registro por lo menos en promedio menos de

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

cinco contratos al año. Y el resto ¿cómo lo realizó? lo realizó con incumplimiento legal sin tener ninguna penalidad ni ninguna consecuencia. Es por esto que exigimos un órgano de control estatal con poder de policía que sancione las malas praxis inmobiliarias, así como las conductas ilegales del sector rentista, la discriminación, estafas, hostigamiento, desalojos ilegales, violencia física o psíquica que han padecido principalmente por las mujeres, identidades diversas e infancias" (min 50:12)

"así como la salud y la educación que son derechos fundamentales son servicios públicos que pueden ser brindados tanto por el sector público como por el sector privado es necesario que el alquiler sea considerado un servicio público dado que compromete el derecho humano y constitucional a la vivienda digna y en condiciones adecuadas. La población inclina ya no puede seguir pagando comisiones que le implican el esfuerzo de al menos dos meses de trabajo completos y tampoco puede sostener mudanzas cada dos años. Es necesario que se sostenga el plazo mínimo de tres años por principio de estabilidad y seguridad en la tenencia ya que estos son elementos esenciales del derecho a la vivienda digna que deben garantizarse por un mandato constitucional y también por los del acuerdo de los tratados internacionales. Bajar ese plazo supone ir en contra del principio de la regresión en materia de derechos humanos, la única forma de limitar la especulación y la avaricia que vulnera el derecho a la población ingeniera es fijar precios de referencia o criterios de tasación objetivos" (min 51:11)

DONSANTO, Juan Carlos - Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“cuando pedimos una ley de estímulo no es para beneficiar al propietario es para beneficiar a las partes. (…) hay algunos que hasta proponen que el Estado compre vivienda la verdad que digo respetuosamente, no sé con qué medios y con qué fondos. Sería preferible en lugar de realizar ese tipo de inversiones, insisto, privilegiar a los privados para que colaboren en la realización de este este mercado que hoy se ve tan vapuleado” (min 55:25)

“todos somos contestes en el sentido de que faltan viviendas, insisto una vez más, esas viviendas solamente el Estado no la va a poder hacer. Hay que generar estímulos y los estímulos también tienen o deben ir a aquellos que construyen viviendas para ofrecer en el mercado de alquileres desgravando de pronto con el IVA a los materiales y demás” (min 57:20)

ARRIZABALAGA, Juan, Asamblea de Inquilinos de Tandil.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

“si hay algo que el mercado inmobiliario no cumple son las leyes, no cumplía la anterior, no cumple está y no va a cumplir ninguna que venga si el Estado sigue estando ausente en el acceso a la vivienda por alquiler” (min 1:06:47)

“en la provincia de Buenos Aires nos cobran 4% de comisión en vez de 1 o 2 %, nos roban miles y miles de pesos, en un alquiler de 30 mil pesos nos cobran 43 mil de comisión inmobiliaria ilegalmente, no ilegítimamente que también, sino ilegalmente. Estos señores de evasión y de la ilegalidad ahora tienen que expresar estando a la ofensiva lo que no es tan sencillo para los diputados votar ¿Por qué los contratos más chicos? porque los precios de inicio de contrato en Argentina están liberados” (min 1:08:02)

“como dicen, (la ley) generó escasez de vivienda y eso sube los precios, en realidad si yo copiara el argumento diría que en Argentina los alimentos son

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

caros porque se producen pocos alimentos. Nadie aquí levantaría la mano para decir que eso tiene algún grado de criterio, lo mismo las viviendas, la vivienda no son caras porque son pocas" (min 1:09:25)

LIBERA, Mirta – Presidenta de la Cámara inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires.

"cuando se promulgó la ley fue absolutamente inoportuna en un momento de pandemia en el que la vulnerabilidad emocional social era muy alta, se agregaron cuestiones que acrecentaron la incertidumbre, que acrecentaron la desconfianza. La intervención por excesivo plazo con respecto a los decretos de necesidad y urgencia también **vulneró de alguna manera el derecho de algunos propietarios que por temor se pueden haber retirado**." (min 1:15:25)

"la oferta de demanda resulta casi exclusivamente satisfecha por propietarios particulares que han invertido su capital o sus ahorros para adquirirlos y a partir de allí ofrecerlos en locación. Estos alquileres seguramente también necesitan regularse para mantener un equilibrio de partes, pero es en el equilibrio y no en el desequilibrio de medidas proteccionistas en exceso donde el inquilino encontrará una verdadera solución. Los señores legisladores al sancionar las leyes y el poder ejecutivo al administrar los recursos deben proveer el bien común y el bienestar general. Un Estado exclusivamente benefactor y desequilibrado corre el riesgo de convertir su accionar cada vez en más Estado y menos bienestar, si con medidas excesivas o desproporcionadas desacertadas o inapropiadas en oportunidad, mérito y conveniencia sólo atienden una parte del problema" (min 1:17:02)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

BAZÁN, Víctor - Asociación Civil de Locatarios de San Juan.

“yo no creo que quitándole derechos a los inquilinos y aumentando su rentabilidad a más van a bajar los alquileres y va a haber más puesta en disposición de vivienda la verdad que no lo creo. Yo les voy a hacer una comparación con la provincia de San Juan con la que vengo y por suerte de nuestra provincia es una de las que más edifican donde tiene un promedio de 3.500 a 5.000 viviendas entregadas año a año. Eso no solucionó el problema de los inquilinos, la verdad es que la puesta en marcha de más viviendas no mejora la situación de los inquilinos porque cuando terminan de construir esa vivienda hay 6000 personas en inscriptas nuevas en el IPV. Entonces, no se nos soluciona el problema con ese tipo de medidas, lo que soluciona las medidas hoy en día es un Estado presente y no tenemos un Estado presente desde que se sancionó la ley de alquileres” (min 1:25:50)

“demostrar de que un mercado inmobiliario no va a mejorar el problema, que dos artículos no van a mejorar el problema. Y eso de que hablan, de que tienen poca rentabilidad, lamentablemente hoy a los asalariados les ocupa el 55 % de los ingresos sólo destinado al pago del alquiler, y eso ellos llaman poca rentabilidad. ¿de dónde sacan la poca de rentabilidad? de una vivienda dolarizada. Entonces, lo único que les pido tanto ustedes como diputadas y diputados que por favor, se pongan a pensar que quitándole este tipo de derechos y aumentando el bienestar de unos pocos nos vamos a mejorar la situación de los inquilinos” (min 1:27:30)

SPINA, Carlos - presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda.

“el principal problema que tenemos que discutir no es tanto la ley en sí sino la inflación, qué es lo que está detrás de todo lo que estamos discutiendo. El

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

empobrecimiento que estamos sufriendo es debido a la inflación. En cuanto a alquileres, la ley que congela los alquileres por un año pretende hacerlo escondiendo esta inflación, pero a costa del bolsillo del propietario y eso generó desencuentros de oferta y demanda y es la razón por la cual ha caído la oferta 38% desde la vigencia de la ley. Se parte de una asimetría de poder entre las partes y lo hemos escuchado durante el día de hoy, no escuchamos ningún estudio respecto a esta asimetría. No entendemos que el mercado esté concentrado desde el lado de la oferta, más bien al contrario, es un mercado lo más parecido a lo que se estudia como mercados perfectos o cuasi perfectos donde digamos está atomizado de ambos lados. Respecto a que la vivienda es un derecho, somos obviamente los primeros en defenderlos lo es con jerarquía constitucional como muchos otros derechos que también se vulneran en la Argentina, pero el error es tratar de pretender que este derecho sea satisfecho desde el bolsillo de un ciudadano, sopena de no incurrir en la penalidad por no volcar su vivienda en alquiler. Estamos en total desacuerdo en ese sentido con el impuesto a las viviendas vacantes, porque quien retira una propiedad del mercado ya está pagando en lo que se llama el costo de oportunidad" (min 1:29:52)

VODANOVICH, Claudio - Fundación de Estudios para el Desarrollo Inmobiliario.

"para que exista un inquilino en primer lugar, tiene que haber alguien, una familia, una persona una pareja que tenga capacidad de ahorro y esa capacidad de ahorro frente a una canasta impresionante de alternativas de inversión que hoy hay no sólo en nuestro país sino en el mundo, decida invertir en lo que los argentinos llamamos ladrillo en una vivienda. Entonces ideas alentamos en primer lugar a que esa persona esa familia decide invertir esos ahorros que tiene

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

en una vivienda no vamos a tener inquilinos. Y lo que está sucediendo no sólo en el corto plazo sino en el mediano y largo plazo es que tampoco se está invirtiendo en lo que se llaman viviendas en pozo que va a significar que de acá 2-3 años no haya que ofrecerles a los inquilinos para acceder a una vivienda esto es fundamental entenderlo. Entonces lo que tenemos que hacer en primer lugar, es alentar a quien tiene esa inversión más allá de la función del Estado social de atender a quienes tienen alguna necesidad y no pueden con el fruto de su trabajo llegar a alquilar una vivienda en condiciones digamos, equitativas, razonables para lo que es la oferta de inmuebles en alquiler. Pero sí hay que entender que, si desalentamos con un impuesto, si desalentamos con un precio máximo, significa decirle a una persona señor invierta plata y después ponga el esfuerzo de su trabajo y usted va a perder mes a mes lo que la inflación le va a comer. Yo siempre hago una comparación comparo el equivalente a un mes de alquiler digamos a un kilo de azúcar al mes siguiente el inquilino a pagar y yo voy a poder comprar 950 gramos, en otro mes voy a poder comprar 800, cuando llega el año no se va a comprar medio kilo de esa azúcar o sea no hablo de rentabilidad ni de ganancias hablo de conservar y mantener el valor de compra del dinero más allá que hoy la rentabilidad es mínima" (min 2:13:05)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

ARTOLA, Sebastián - Inquilinos Agrupados de Rosario.

"está claro no, hay dos grandes modelos en disputa: si la vivienda es un negocio o un bien de especulación que tiene que quedar en manos del mercado y que los inquilinos se las arreglen como pueden; o si la vivienda como dice la constitución es un derecho tiene que estar el Estado regulando y cuidando a los inquilinos. Nosotros vamos a defender el mínimo de tres años, vamos a defender

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

el ajuste anual, consideramos que hay que avanzar en la regulación del precio inicial y un impuesto a los inmuebles ociosos” (min 2:23:13)

BENNAZAR, Alejandro - Cámara Inmobiliaria Argentina.

“pensamos que durante años nadie iba a poder cambiar algo que funciona, que venía funcionando mal o bien, pero venía funcionando. Y para dejar una foto, la foto era que una propiedad tardaba entre 15, 20, 30 días en alquilarse y no había cola de espera de inquilinos. Hoy la foto es que una propiedad sale y en cuestión de minutos está alquilada y hay una cola de 20, 30 inquilinos esperando la misma propiedad y esta foto es la que tenemos hoy” (min 2:37:47)

GRANERO REALINI, Guadalupe - Centro de Estudios Metropolitanos.

“lejos de cualquier aspecto técnico, lo que estamos discutiendo en realidad es cuál es el rol del sector público en materia de normativa y de política habitacional. Esto es fundamental que lo tengamos claro para que no nos quedemos en esta puja focalizada que parece que podría resolver alguna problemática que en sí misma no va a resolver. A mí me parece que sigue siendo necesario insistir en algunas cuestiones básicas: primero el precio del alquiler se conforma como una expectativa de renta, mensualizada o anualizada, en relación al precio del inmueble. Segunda cuestión en Argentina los precios de los inmuebles desde la dictadura están dolarizados. Tercera cuestión no sólo en Argentina sino a nivel global, el precio de los inmuebles se viene valorizando exponencialmente en las últimas cuatro décadas separándose cada vez más de los ingresos de los hogares. (min 2:44:03)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“Este es el contexto problemático en el cual estamos trabajando, aunque el lobby inmobiliario insista en general en desconocer teorías e investigaciones urbanas o peor aún, que presente algunos estudios pretendidamente científicos, ningún razonamiento de mercado perfecto funciona con el mercado inmobiliario. Ni porque se retiren masivamente las propiedades los precios suben ni bajan, ni lo contrario, ni viceversa, no funciona la ley de oferta demanda clásica, aunque por momentos haya algunas cuestiones que se hagan parecer como correlaciones. Esto es fundamental, es economía urbana básica a la cual todos pueden acceder con un poco de dedicación. Un ejemplo de esto, que lo venimos viendo sobre todo en el Centro Estudios Metropolitanos en los análisis que hacemos en la Ciudad de Buenos Aires, se ve entre el año 2013 y principio de este año con la reducción de la superficie disponible en alquiler de 138 mil metros cuadrados pasó a menos de 40 mil, en ese mismo período el precio de los alquileres aumentó 1700%. Y también, esto acompañado de un fenómeno que se puede medir fácil intercensalmente, que es la concentración de la propiedad, cada vez más tenemos menos propietarios y más inquilinos. Sin embargo, bueno hemos visto a lo largo toda la tarde de hoy que a pesar de esta evidencia de lo que son tendencias históricas, pareciera que los responsables del aumento de los precios de alquileres fue la ley del 2020 y se ha nombrado también el decreto 320 que funcionó durante la pandemia.” (min 2:44:53)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

“¿qué debería hacer el sector público? no solamente por una cuestión de compromiso ético con la justicia social, sino también porque tiene obligaciones que cumplir que emanan de los tratados internacionales a los que Argentina adscribe y emanan también de cuestiones de la propia normativa nacional. Hay algunos argumentos que hoy en general apuntan a instalar la idea de que la regulación de los alquileres genera un contexto de incertidumbre, esa

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

inseguridad sobre todo experimentada por los propietarios pero que, por supuesto también ha quedado manifiesta en los inquilinos, no es consecuencia de la ley, es previa a la ley y es estructural de un mercado donde no hay reglas que garanticen el funcionamiento acorde de lo que es la vivienda en primer lugar, que es un derecho. Así aún cómo se la piense con una mercancía que se tranza, porque por supuesto se valoriza y representa una opción de ahorro, el Estado lo que debe garantizar ante todo es su tratamiento como un derecho. La mejor manera de hacer previsible el aumento de los precios es por supuesto, que haya reglas claras para que todos, tanto propietarios como inquilinos, tengan una perspectiva. Esta ley, aunque no lo hace completa y exhaustivamente, es un paso certero en dar previsibilidad, por supuesto que por sí sola no va a transformar la problemática habitacional de la Argentina, porque por supuesto es necesario que haya una política habitacional concreta para que lo implemente, pero es una discusión y es una ley absolutamente valiosa. (min 2:46:48)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

“Frente a las obligaciones que tiene el Estado, (como decía la evidencia científica sobre cómo funciona el mercado de suelo es muy amplia hay datos suficientes, hay investigaciones, todo esto queda a disposición para los legisladores que lo necesitan) la premisa siempre es no retroceder y avanzar todo lo posible en los derechos que mejoran el acceso a la vivienda, extender el periodo de los contratos lo máximo posible para dar estabilidad, establecer precios iniciales y pautas de aumento lo más cercano posible los ingresos de los hogares, estas son medidas concretas. Además, como está planteado en algunos de los proyectos que se han presentado, es necesario tomar medidas excepcionales que frenen los aumentos que se están dando en un contexto de profunda crisis económica y donde el poder adquisitivo de las familias está muy lesionado. Y también, y esto es fundamental, fortalecer la implementación de la ley por

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

ejemplo con un organismo colegiado que a nivel nacional pueda coordinar, monitorear y generar información sobre cómo todo esto se da.” (2:48:26)

“es fundamental que no sigamos confundiendo lo que es un antagonismo entre sectores que, por supuesto tienen intereses diversos, con la hipótesis de que hay distintas maneras de resolver el problema**. No hay distintas maneras de resolver el problema, la vivienda como un vehículo de inversión es incompatible con la vivienda como un derecho.** Esto no quiero que genere un escenario dicotómico sino que por el contrario, y sobre todo en Argentina donde en general la propiedad inmobiliaria está dada por pequeños propietarios que invierten como reserva valor (y eso es una condición que nos plantea un escenario un poco más accesible que en otros lugares del mundo), tenemos que poder atender también a ese sector por ejemplo, desarrollando opciones de inversión que no se den en ladrillos, que es básicamente de vuelta, un derecho humano.” (min 2:49:24)

“Eso también es hacerse cargo de cómo esta ley se va a implementar entonces, para cerrar creo que hay que asumir la complejidad que tiene este este problema, pero bueno en definitiva lo que estamos discutiendo y acá la ley de alquileres tiene el deber fundamental de proteger a los inquilinos esa es la forma de mejorar el acceso a la vivienda gracias”

BRODY, Andrés - Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos. - CEDU. Integrada por 110 empresas del país.

“no somos propietarios, ni inquilinos, sí somos productores de esas viviendas, somos los que nos dedicamos a producir a lo largo de todo el país la vivienda en la cual generalmente van a vivir propietarios y/o inquilinos. Lo que estamos notando nosotros en detrimento de los inquilinos es la gran suba de precios que

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

estamos viendo, creo que la única conclusión que llegamos es: la falta de oferta. Frente a la falta de oferta lo que vemos es una suba en los precios y ¿por qué creen que hay una falta de oferta? la falta de oferta, aunque algunos de los que hablaron antes que yo les moleste la palabra renta, está dada porque hoy el sector no tiene renta, la rentabilidad de hecho es negativa, y si me permiten en un minuto lo voy a tratar de graficar en números. Hoy sacarle el 2% anual al valor de una propiedad, es una renta establecida en la Argentina del año 2018 hasta la fecha, por las distintas consecuencias y vaivenes que ha tenido la moneda dura que se utiliza en la Argentina, de alguna manera que es el dólar como reserva de lógica no como moneda de uso. ¿Qué sucedió? Si yo tengo una renta que me deja el 2% anual y tengo un impuesto a los bienes personales que me come el 1,75 y si encima tengo que pagar impuesto a las ganancias y si encima tengo que pagar los impuestos provinciales y municipales esa renta se convierte en negativa. ¿Ustedes creen que alguien va a tener intención en prestarle el departamento a algún amigo para que le cubra los gastos? y que encima ese amigo no es un amigo, porque es una persona que no conoce, y encima si no le paga tiene que hacerle un juicio de desalojo, que por lo menos en la Ciudad de Buenos Aires estos procesos son largos, que duran uno o dos años, me parece que la problemática que tenemos es esa. ¿Cómo hacemos para revertirla? Creo que lo que hay que hacer es **volver a seducir a los propietarios para que vuelvan a poner sus propiedades en alquiler** y en definitiva los únicos beneficiarios de ese proceso van a ser los inquilinos porque van a tener más oferta, más posibilidad de elección y por ende los precios, siempre que la oferta es excesiva los precios tienden a la baja. Esa sería la primera parte de mi postura, la segunda parte es la que más me preocupa, nosotros del año 2018 a la fecha **nuestro cliente habitual como han dicho antes era el pequeño ahorrista que a lo largo de toda su vida iba comprando una, dos o tres**

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

propiedades como mucho, (…) resguardaba sus ahorros y encima pretendía una renta para el día de mañana utilizarlo como una jubilación o como un modo de vida. Hoy lamentablemente al ser la renta negativa eso desapareció, pero no sólo desapareció cambio el consumidor, hoy nuestro consumidor, nosotros seguimos produciendo departamentos porque no es que no producen más departamentos, ahora la novedad es que se produce en la mitad de lo que se producía antes ¿por qué? porque **el único que está comprando es el consumidor final**, es el usuario que en Argentina va a seguir existiendo. En un país tan grande como el nuestro van a haber obras en todas las ciudades porque siempre hay gente que nace, se muere, se casan ese mercado va a existir siempre. **El mercado que ha desaparecido es el del ahorrista que compraba la propiedad para ponerlo en alquiler** y de ese alquilar tener una renta y de esa renta poder vivir en un futuro. Por lo cual y para ir cerrando mi exposición me parece central volver a seducir al propietario para que tenga ganas de volver a poner su propiedad en alquiler, incluso más allá de los plazos y ante la emergencia que estamos sufriendo en este momento, no sería descabellado que a través de alguna cláusula transitoria que se pueda agregar dentro de la misma ley se fije en plazos más cortos en forma transitoria, a los efectos de que exista un shock en la oferta y por otro lado dejar libremente la pauta del costo de la locación y la forma de actualización en cabeza de las partes. Eso por un lado, con respecto a nuestro trabajo al desarrollo urbano, sería interesante que las personas que vuelvan a tener la intención de meterse en un pozo, sea comprar un departamento en un pozo. Y hago una aclaración que se me estaba yendo, históricamente la rentabilidad en Argentina, la persona que compraba un departamento en pozo a la diferencia que tenía ese departamento estaba terminado era un 25% aproximadamente, hoy esa rentabilidad es cero. Hoy cuesta lo mismo comprar un departamento en un pozo que comprarlo terminado,

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

por lo cual estamos extinguiendo al futuro proveedor de departamentos para que los inquilinos puedan alquilar" (min 2:51:09)

PALOMBI, Ariel - Fundación Germán Abdala.

"estuvimos haciendo análisis de todos los proyectos que están presentados en esta cámara, los podemos definir de dos maneras aquellos que mejoran, pretenden mejorar la regulación y aquellos que pretenden eliminar la regulación o plantear algún incentivo. Que los incentivos hay que usarlos como premios y castigos, no usar incentivos per se. El incentivo per se no va a mejorar la situación si, si vos registras el contrato tiene sentido, puede ser bastante lógico. En ese sentido por ejemplo el proyecto de la diputada Marziotta plantea algo muy interesante en relación a la cámara digamos, de reponer un organismo estatal dentro del ministerio que pueda monitorear juntar a las partes determinar el precio y demás. También el tema interesante en este proyecto, entre otras cuestiones, el tema del depósito en cuotas, digamos que depósito no se pague solamente una cuota, sino que haya seis meses. Después tenemos en ese mismo proyecto el precio expresado en pesos, la obligación. También interesante que tenemos es el de Gioja, que plantea la regulación del precio inicial, plantea la protección de inquilinos monotributistas, mayor publicidad y transparencia, beneficios tributarios, bueno vivienda ociosa y un programa alquiler social. O sea, ustedes saben que Holanda aún después de todas las políticas que quisieron desregular sigue teniendo el 35% del mercado en alquiler social. Quiero decir, está bien estamos en otro contexto, pero la verdad que creo que hay que inventar, digo está nosotros pensamos que hay que inventar. Que hay que poder avanzar en nuevos instrumentos porque el alquiler como bien dijeron otros expositores y expositoras es una problemática encadenada al

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

funcionamiento del mercado de vivienda. Y como es una problemática muy heterogénea bueno tenemos que tener también instrumentos heterogéneos para poder abordarla. Así que bueno nada desde ya muchísimas gracias y ojalá podamos empezar a tomar estas cuestiones y no pensar que solamente en este país supuesto de propietarios vamos a resolver problemas con la construcción con los créditos es muchísimo más complejo" (min 3:00:28)

CANTEROS SANDOVAL, Adrián - Asociación de Inquilinos de Corrientes.

"esto no es una discusión sobre la ley de alquileres, no estamos acá para discutir sobre la ley de alquileres, si ley sí, si ley no, no estamos acá para discutir si tal artículo sí va, si tal artículo no va. Acá lo que estamos discutiendo es algo mucho más amplio, estamos discutiendo si es que el sector inmobiliario y ciertos sectores políticos tienen que sostener sus privilegios por encima de los derechos de 9 millones de inquilinos e inquilinas en todo el país. Se trata de si la vivienda es un derecho humano, que así como está consagrado en la constitución nacional y en tratados internacionales, debe respetarse y promoverse o si es simplemente una mercancía. Y fundamentalmente se está discutiendo si es que el Estado tiene que intervenir activamente o si tiene que capitular ante los intereses del mercado inmobiliario y no interferir de ninguna forma" (min 3:04:39)

El día 20 de abril del 2022 transcurrió la tercera jornada informativa en la Comisión de Legislación General:

https://www.youtube.com/watch?v=ecnxIR6g0-U&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

CAVALLERO, Lucia - Miembro de Ni Una Menos

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

“las violencias de género están relacionadas e imbricadas con las desigualdades económicas, entonces esta pedagogía que hemos ido haciendo de manera transversal en la fuerza de movilizaciones, pero que también ha permeado en las instituciones, ha puesto sobre la mesa que las violencias se sustentan en relaciones desiguales de poder. Y acá eso me parece un primer punto que hay que hay que poder decir claramente, que tenemos que partir de pensar que, **entre inquilinas, inquilinos y propietaries, inmobiliarias hay una relación desigual de poder y que ese tiene que ser el punto de partida. Y que el punto de partida de la discusión no puede ser tratar de pensar que hay un interés común porque no lo es”** (min 2:11)

“hoy el precio del alquiler se ha transformado en una fuente de endeudamiento y nos parece que el eje para esta discusión tiene que ser justamente pensar desde este problema general de ingresos que no es algo que se haya originado por la ley, sino que es un problema general de la economía. Y que además de estar de este problema en general de ingresos tenemos una privatización del acceso a la vivienda que impacta de manera más profunda en estas poblaciones vulneradas. Por eso creemos que lo que tenemos que estar discutiendo es este problema y no la reforma de la ley, más bien lo que habría que pensar es como avanzamos en mejoras en la protección del derecho de las inquilinas y esto me parece que corre un poco el eje de la discusión. Acá lo que hay es un problema de ingresos y un problema que afecta las mayorías sociales esa es la es la situación en la que nos encontramos que se profundizó en la pandemia. Y por eso pensamos que lo hay que discutir en todo caso reglamentar otras partes que ya existen en la ley y avanzar en la discusión desde el punto de vista de los derechos de los inquilinos y para eso no es necesario reformar esta ley. Por ejemplo avanzar en formas de regulación del precio inicial que estén de acuerdo

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

con los ingresos de las mayorías, (…) en crear un organismo que se encargue de la regulación y el control de las relaciones de alquiler algo que también establece la propia ley y que ayudaría por ejemplo a que todas estas inquilinas que muchas veces recurren a organizaciones de inquilinos pero también a organizaciones que luchamos contra la violencia de género que además encuentren un oído en el Estado" (min 5:50)

REESE, Eduardo - Universidad Nacional de General Sarmiento

"la madre de todas las zonceras, para parafrasear a Jauretche, es que el mercado inmobiliario reclama de que un Estado no intervenga porque el mercado funciona correctamente y se autorregula. Esto es una falacia extraordinaria porque efectivamente el mercado inmobiliario no cumple con ninguno de los postulados y de los principios que el sistema capitalista ha impuesto para que un mercado funcione correctamente. El mercado inmobiliario es opaco el mercado inmobiliario está plagado de prácticas especulativas, el mercado inmobiliario presenta una situación de enorme desigualdad en la negociación contractual, el mercado inmobiliario presentó una simetría extraordinaria en el acceso a la información entre oferta y demanda y por lo tanto entonces los inquilinos no tienen oportunidad de poder tomar las mejores decisiones. Por todas esas razones el mercado no funciona como debiera y por lo tanto es una obligación del Estado intervenir. Digo una obligación porque efectivamente no es una decisión discrecional, es una obligación impuesta por todos los tratados de derechos humanos que firmó la Argentina y por todas las constituciones, la nacional y las provinciales que establecen el derecho a la vivienda como un derecho humano. Con lo cual acá hay una obligación central de la intervención del Estado para regular este mercado" (min 8:35)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

DUEÑAS, Leonor - Unidad Inmobiliaria del Colegio de Martilleros de San Isidro

“en relación a la falta de inmuebles reiteramos debe haber incentivos para la locación de inmuebles desocupados. Evitemos la creación de impuestos que siguen ahogando a la sociedad, nos encontramos frente a propietarios que tienen duda en colocar su inmueble en alquiler y la solución que algunos pretenden es crear un impuesto para la vivienda desocupada. ¿Es así como creen que será resuelto este problema? Estamos equivocando el camino la libre oferta y demanda solucionará esta situación, reitero incentivos sí impuestos no” (min 17:09)

TEDESCHI, Sebastián - Investigador Facultad de Derecho Universidad de Buenos Aires

“recientemente el relator de Naciones Unidas ha dictado algunas directrices en materia de alquileres sobre todo en el año 2020 y 2021. Son informes recientes y que fueron aprobados por el Consejo de Derechos Humanos. En la directriz número 12, el relator advierte que muchos estados han facilitado y fomentado el cambio del papel desempeñado por el sector privado en el ámbito de la vivienda y han concedido de opciones fiscales a especuladores inmobiliarios, ventajas fiscales a los propietarios de viviendas y permisos especiales e inversores extranjeros, que han desregulado de alquiler y ha fomentado todo tipo de desarrollo principalmente para producir viviendas para ricos. Por eso sostiene el relator de Naciones Unidas que es urgente que haya un cambio de rumbo, a los Estados que incumplen sus obligaciones de vivienda lo hacen cuando no regular

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

el mercado inmobiliario y cuando dejan libres a los actores financieros para que operen en el mercado” (min 26:06)

ABATTI, Enrique - Cámara de Propietarios de la República Argentina.

“invitar a las provincias a reformar sus respectivos códigos procesales en lo que se refiere al capítulo del desalojo para abreviar los plazos del desalojo. Porque esto funciona así, como en las compañías de seguro: mayor es el riesgo pues mayor es el costo de la póliza, y acá mayor es el plazo que insume en un juicio de desalojo, hoy día en Capital Federal desalojar por las causales más comunes que son vencimientos del plazo contractual o falta de pago de los alquileres insume no menos de dos años, esto desalienta la inversión, desalienta el mercado locativo. Entonces por eso, lo que proponemos en estos tres proyectos es motorizar fundamentalmente la industria de la construcción, que es la industria madre de todas las industrias en el mercado interno eso lo reitero. Y voy a hacer muy breve, esto es generar confianza o sea hay que generar confianza en los inversores, porque si no los inversores, como ya se dijo acá, van a invertir a otro lado ¿a dónde? Van a invertir al Uruguay” (min 46:32)

BERNAL, Andrés - Abogados y Abogadas de interés Público, parte de la mesa por las y los inquilinos

“el alquiler viene a significar el vehículo a partir del cual una persona accede o no a un derecho que es básico. Que como planteaba el profesor de Tedeschi el Estado tiene la obligación de asegurar y no solamente asegurar o una vez asegurado, garantizar la progresividad en términos de acceso, esto es el alquiler. A partir de esa necesidad se activa una dependencia, que en general todos los

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

estados del mundo, más en este momento, en tanto la dependencia de por sí regresiva para la persona, una persona que depende (quizás cualquiera de nosotros y nosotras, incluso los diputados y diputadas que realmente nos cuentan cómo les va cuando vienen a alquilar la Capital Federal). A partir de esa dependencia la persona se pone en una situación de vulnerabilidad, bueno esa dependencia termina siendo bien redituable para un sector importante de la economía mundial. Bueno ese es el sector que hoy (…) el sector comerciante en sus distintas escalas, desarrolladores, inmobiliarias, financieras, el colegio de abogados, cámaras, cámaras, cámaras, cámaras y organizaciones de inquilinos. Es a partir de esa dependencia que se activa este negocio, es esa dependencia que el Estado regula a nivel mundial y así lo hizo el Estado Argentino y curiosamente en los últimos dos años después de 40 años de parsimonia, el Estado Argentino lo hizo con dos medidas, una prácticamente revolucionaria y otra que constituyó avanzando sobre la cuestión de fondo un piso de derecho que hoy pretenden destruir" (min 1:07:13)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

"si uno repasa los 35 o 36 (y probablemente vaya subiendo) proyectos la discusión o la cuestión núcleo se sintetiza en esas dos cuestiones flexibilización o derechos" (min 1:10:35)

"es necesario que el Estado asuma el rol que le corresponde que no es optativo, que es una obligación y haga cumplir la norma. Acá no se trata de negocios, acá estamos hablando de derechos humanos" (min 1:11:43)

LIOTTO, Marta - Colegio Único de Corredores Inmobiliarios CABA

"sino seducimos a los propietarios no hay mercados señores, es necesario seducirlos, convencerlos que sus inmuebles, el refugio de valor que tienen, lo

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

ofrezcan en la ocasión. Si no logramos eso a través de distintas iniciativas que podemos llevar adelante es imposible revertir esta situación. El Estado mira para otro lado no hay crédito, no hay desarrollo habitacional, no hay vivienda social, no hay. Hoy nos tenemos que apoyar de los privados para poder dar respuesta en cuanto al hogar de las familias argentinas" (min 1:56:27)

LABIANO, Florencia - Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales / Universidad Nacional de San Martín

"cuando uno quiere vivir en exceso y otros carecen de vivienda y no hay una oportunidad de negocio hay una vulneración de un derecho esa vulneración de derecho solo puede profundizarse si el mercado continúa con la desregulación" (min 2:31:37)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

CANELLI, Emmanuel - Asociación de Inquilinos de Rosario

"¿qué es el Estado? (…) el Estado es un articulador y organizador de la sociedad más allá de su condición de respaldo coactivo de la vigencia de ciertas relaciones de dominación. Esta definición la dice O´Donnell, en la cual podemos claramente encuadrar cuáles son los deberes y las atribuciones que tiene el Estado. Porque hoy por hoy claramente, el debate está en torno a una posición desde el Estado y una posición desde el mercado, la cual la podemos enmarcar en los señores y las señoras de las inmobiliarias. Y a su vez también, el Estado tiene una condición muy necesaria que es la mediación invocada y emanada de una relación entre otros sujetos sociales" (min 2:38:12)

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNDAV
UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

GONZÁLEZ, Karina - Propietarios Unidos de Argentina

“somos más de tres mil propietarios unificados por redes sociales con un común denominador: sufrimos las consecuencias de una ley injusta y descompensada y la violación a la propiedad privada que votaron por unanimidad todos ustedes señores diputados, señores políticos. Somos quienes retiraron las propiedades en alquiler y las colocamos en ventas para evitar la pérdida de nuestro patrimonio y el sacrificio de toda nuestra vida. Somos todo clase media con una o dos propiedades en alquiler, muchos jubilados con la mínima que subsisten con los que obtienen de esta renta para paliar su magra jubilación. Somos en síntesis y en muchos casos más vulnerables que los propios inquilinos, con esto decimos que es un mito lo de las corporaciones inmobiliarias un eslogan vacío para marcar un enemigo imaginario y una batalla ideológica a que nadie beneficia, ni al real inquilino, ni al real propietario. Se preguntarán por qué nosotros vendemos en lugar de alquilar. Vendemos porque nos obligan a un ajuste anual cuando se piden paritarias y muestrales con una inflación creciente. Vendemos porque nos obligan a un contrato de tres años cuando una mañana nos levantamos y descubrimos que el Estado decidió multiplicar por cuatro el valor de nuestro patrimonio para cobrarnos aún más impuestos. Vendemos porque no nos dejan libertad de acordar ajustes y nos obligan a aceptar lo que el Estado decide sobre nuestra propiedad privada. Vendemos porque nos exige en un mes de depósito ante contrato de tres años lo cual no alcanza para pagar siquiera los servicios, ni las expensas del último mes, ni mencionar si hay algún que otro arreglo que hacer en nuestra propiedad. Vendemos porque no se exigen trámites burocráticos como registraciones obligatorias por la cual debemos pagar contadores y abogados. Vendemos porque no tenemos ningún tipo de seguridad jurídica y nos sentimos totalmente desamparados ante cualquier conflicto

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

sabiendo que existe una Defensoría del Inquilino pero no del propietario, una desigualdad que roza lo discriminatorio y debe solucionarse ya. Vendemos porque un juicio por desalojo tarda entre 3 y 5 años en resolverse y durante ese periodo debemos pagar las expensas, servicios y costas para encontrarnos con el inmueble totalmente destrozado al momento del lanzamiento. Vendemos porque se habla de impuesto a la vivienda o a la vivienda ociosa, congelamiento de precios, ajustes limitados, cuando tenemos una inflación galopante mayor al 65%. Estos son algunos de los motivos que redujeron al mínimo histórico la oferta de alquileres, nadie lo hizo por capricho o por gusto, se hizo porque tenemos una ley fracasada y esto es lo que llevó el aumento del precio para los inquilinos" (min 2:53:53)

"nuestras condiciones para volver a volcar los alquileres al mercado son: contrato dos años, libre acuerdo de partes, incentivos fiscales, desalojo exprés y seguridad jurídica y recuerden señores sin propietarios no hay inquilinos" (min 2:59:13)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

MIGUENS, Luna - Centro de Estudios Legales y Sociales - CELS

"el aumento del plazo del contrato de dos a tres años, realmente esto supone una mejora muy sustantiva para las familias inquilinas en términos de previsibilidad habitacional, que no solamente es poder saber cuál va a ser el techo por los próximos tres años, sino dónde vamos a vivir, a qué escuela van a mandar a sus hijos, el acceso al trabajo. La cuestión habitacional no se trata solamente de un techo, sino de un lugar donde vivir y dónde desplegar la vida poder tener un horizonte de previsibilidad de tres años es realmente lo mínimo, en otros términos dos años es inaceptable" (min 3:11:41)

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

“no es un mercado cualquiera, es un mercado donde está en juego un derecho, el derecho a la vivienda. Y por otro lado es un mercado, como ya se dijo acá varias veces y me parece importante insistir, es un mercado marcado por una desigualdad estructural entre dos partes muy desiguales” (min 3:13:05)

El día 26 de abril de 2022 fue la última sesión informativa.

https://www.youtube.com/watch?v=Kc8m9BF1JS0&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

HIRALDE, Germán - Titular de la Cátedra Derecho a la Vivienda de la UNDAV

“lo que está en juego en la discusión sobre la ley de alquileres es el derecho a la vivienda. En la universidad intentamos transmitir que la discusión sobre la vivienda debe ser en clave de derechos y no de bienes, de mercancías o de rentabilidad, como cuando se discute sobre educación, sobre salud. La vivienda es un derecho constitucional, es un derecho humano, es un derecho fundamental. Es presupuesto de otros derechos, porque no puede haber un verdadero derecho a la salud, a la educación, al trabajo si no se tiene un lugar donde vivir en paz. Y esto no es una cuestión de buenas intenciones, sino que es a lo que se obligó el Estado con la incorporación de tratados internacionales a la Constitución Nacional del año 94 y uno de los principales instrumentos jurídicos que regula el derecho a la vivienda es el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales. El alcance del pacto está determinado en la observación general número 4 por la cual el Estado se obligó no sólo a brindar seguridad jurídica en la tenencia, sino a proteger por medios adecuados a las personas inquilinas contra aumentos desproporcionados de los alquileres, en especial cuando se trata de grupos desaventajados como son las personas que necesitan alquilar un lugar para vivir. Además, ya hace varios años

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

que Naciones Unidas a través de la relatora de vivienda, en el informe que elaboró sobre la situación de vivienda en nuestro país, exhortó al Estado a que establezca una política de regulación de alquileres. Y esto se va a dar cada vez más por el proceso de inquilinización que estamos atravesando por la cual hay cada vez más personas locatarias y cada vez los inmuebles están concentrados en menos en menos propietarias.” (min 16:38)

“Y por otro lado y esta es la segunda cuestión o el segundo punto que me interesa insistir es que el pacto establece en el artículo 2 el principio de progresividad de estos derechos. Básicamente son tres cosas: uno la obligación de progresividad, es decir que el Estado debe avanzar progresivamente hacia la garantía del derecho a la vivienda hasta el máximo de los recursos. Por otro lado, la prohibición de regresión, el Estado no pueda adoptar medidas que impliquen un retroceso en el derecho a la vivienda, no se puede retroceder. Y la tercera es asegurar un contenido mínimo del derecho a la vivienda. ¿cómo sería entonces aplicar este principio a la ley? si la ley amplió de dos a tres años el plazo de locación garantizando mayor seguridad jurídica en la tenencia de las personas locatarias sería regresivo establecer un plazo menor. Si tenemos un índice que establece un límite a las actualizaciones de precios, garantizando mayor seguridad jurídica en la tenencia de las personas locatarias, sería regresivo desregular esa relación. De lo contrario, de no respetarse el principio de progresividad el Estado podría incurrir en responsabilidad internacional, o bien en el ámbito interno en caso una legislación regresiva los tribunales podrían considerarla inconstitucional por no respetar la progresividad establecida en el Pacto. En definitiva, en el momento en caso una nueva ley de alquileres debe ser para incrementar derechos de las personas locatarias y no para restringir derechos” (min 18:42)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

QUERO, Renzo - Asociación Inquilinos San Juan

“nosotros tenemos ciertos derechos garantizados salud, educación (podemos discutir la estructura de estos derechos con la reforma con respecto a estos derechos) pero si tengo una afección a mi salud voy y me atiendo en cualquier hospital. Si quiero estudiar, yo soy egresado de una universidad pública defiendo la universidad pública, yo pude estudiar ahí sin costo alguno. Pero si un día yo me levanto y quiero que acceder a una vivienda la verdad que lo tengo muy limitada, y con la lógica capitalista la única forma de ingresar la vivienda es ser propietario o propietaria. Nosotros entendemos que alquilando también podemos acceder a la vivienda digna y no solamente con la calidad propietario” (min 24:41)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

OLMEDO, María del Rosario - Representante del Instituto de Investigaciones para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano – Universidad

“se ha hablado con total liviandad de una relación libre entre partes, cuando al mismo tiempo se aseveró que hubo un retiro masivo de inmuebles, un supuesto retiro masivo de inmuebles del mercado de alquileres, debido a la ley. Tal vez sea necesario para volver a enfatizar que las partes no están en igualdad de condiciones, aclarar que inquilinas e inquilinos no tienen esta posibilidad de retirarse como demanda” (1:21:35)

Agregamos para quienes deseen ampliar el debate, que el día 22 de junio del 2022 se desarrolló el debate en la comisión completa, en donde exponen los diputados y diputadas sobre el debate en las sesiones informativas. Puede verse en el siguiente link:

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

https://www.youtube.com/watch?v=rpDL_z11B0U&t=11s&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

Y finalmente el 23 de agosto de 2023 en la Cámara de diputados se trataron los dictámenes y proyectos. Dejamos el link:

https://www.youtube.com/watch?v=QU_-Q3Sr-tM&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

Votación dictamen de minoría el 23 de agosto del 2023:

https://www.youtube.com/watch?v=f_xAAba17yo&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

Votación dictamen de mayoría el 23 de agosto del 2023:

https://www.youtube.com/watch?v=U4Ng0tRrQtg&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Anexo ii: actores

Abogados y Martilleros	7
Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)	40
Propietarios	4
Total	51

Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.	21
Organización politica, sindical, barrial, social	19
Organizaciones de inquilinos	32
Total	72

Estado	8

Total, expositores 131

Sesión 1: 12/4/2022		
Nombre y apellido	**Organización**	**Sector**
TESSARO, Giovanni -	Dirección de Defensa del Consumidor del Chaco.	Estado
SIRONI, Matías -	Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chaco.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
OLIVARES, Víctor -	Consejo de Abogados de Resistencia Chaco.	Abogados y martilleros
CAPPONI, Febo -	Colegio de Martillero de Río Negro.	Abogados y martilleros
DÍAZ, Roberto -	Unión de Inquilinos de Río Negro	Inquilinos
OLCESE, Fernando -	Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Luis.	Abogados y martilleros

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

SALINAS, Antonio -	Jefe de la Oficina Municipal del Consumidor de Rosario.	Estado
TOMATIS, Flavio -	Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
ELLENA, José -	Cámara inmobiliaria de Rosario.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
VACA PETRELLI, Carlos -	Colegio de Martilleros de Jujuy.	Abogados y martilleros
LERA, César -	Asociación de Inquilinos de Jujuy.	Inquilinos
GARGANTINI, Daniela -	Centro, Experimental de la Vivienda Económica del CONICET de la Universidad Nacional de Córdoba.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
BOWER, María -	Colegio de Corredores Públicos de Misiones.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
DAVIÑA, Pablo -	Presidente de la Cámara inmobiliaria de Misiones.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
DOMÍNGUEZ, Pablo -	Colegio Inmobiliario de San Juan.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
TURELL, Mauricio -	Cámara de la Construcción Inmobiliaria de San Juan.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
VILLANUEVA, Jonathan -	Inquilinos de Entre Ríos.	Inquilinos
ARMANDOLA, José -	Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
FERNÁNDEZ BORSOT, Ana -	Plataforma por la Vivienda Digna El Chaltén	Inquilinos
HADROWE, Alejandro -	Colegio Profesional Inmobiliario de Córdoba.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
MIGUEL, Federico -	Colegio Profesional de Martilleros de Córdoba.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
D´AMICO, Franca -	Cooperativa Inquilinos e Inquilinas de Córdoba.	Inquilinos
GUZMÁN, Fernando Esteban	Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
Miguel Roberto Moreno,	Colegio de Corredores Públicos de Santiago del Estero;	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
ÁNGELA ULERI, Catalina -	Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Neuquén.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
OSEROFF, Claudio -	Cámara de Propietarios de Viviendas de Alquiler de Neuquén.	Propietarios
TOLEDO, Valeria -	Inquilinos Villa La Angostura.	Inquilinos
LÓPEZ ORTIZ, Marcelo -	Cámara inmobiliaria de Corrientes.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

ARROQUY, Sergio -	Colegio Profesional de Martilleros de Tierra del Fuego.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
IRRERA, Roberto -	Cámara Inmobiliaria de Mendoza.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
PUELLES MILÁN, Estanislao -	Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
DEBÉ, Santiago -	Agrupación Inmobiliarias Argentinas.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
D'ORAZIO, Ariel -	Coordinador del Consejo Asesor de vivienda de Rosario.	Estado
BIELLA, Felipe -	Presidente Colegio Único Corredores Inmobiliarios de Salta.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
SALDAÑA, Mariana -	Unión Inquilinos Luján.	Inquilinos
BIELLA, Felipe -	Presidente Colegio Único Corredores Inmobiliarios de Salta.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
KOTLER, Raúl -	Presidente Cámara Inmobiliaria de Catamarca.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
HAPPEL, Fabiana -	Inquilinos La Pampa.	Inquilinos
SORAIRE, Natalia -	Fundación Khuyay Salta.	Inquilinos
WEIGEL, Emiliano -	Presidente Colegio de Martilleros y Corredores de La Pampa.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
EZEQUIEL SOLANO, Matías -	Inquilinos Santa Cruz.	Inquilinos

Sesión 2: 19/4/2022		
Nombre y apellido	**Organización**	**Sector**
PRIOR, Federico -	Inquilinos agrupados de Neuquén.	Inquilinos
CEROLI, Laura Silvia -	Docente de Planificación Urbana.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
GRANDINETTI, Javier Grandinetti -	Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
ROLDÁN, Nire -	Frente Nacional de Inquilinos.	Inquilinos
VITTAR, Maximiliano -	Movimiento Inquilino Nacional/Inquilinos de Córdoba.	Inquilinos

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

GARIBOLDI, Andrés -	Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de Argentina.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
MUÑOZ, Fernando -	Oficina de atención de inquilinos de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.	Estado
ZIRULNIKOFF, Magalí -	Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria.	Inquilinos
DONSANTO, Juan Carlos -	Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
STEVANI, Lucas -	Polo Obrero La Plata /Asentamientos Populares.	Organización politica, sindical, barrial, social
ARRIZABALAGA, Juan,	Asamblea de Inquilinos de Tandil.	Inquilinos
LIBERA, Mirta -	Cámara inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
ESPINOZA, Alicia -	Fuerza de Mujeres Barrio 31.	Organización politica, sindical, barrial, social
BAZÁN, Víctor -	Asociación Civil de Locatarios de San Juan.	Inquilinos
SPINA, Carlos -	Asociación de Empresarios de la Vivienda.	Propietarios
GONZÁLEZ CONTADOR, Carolina -	Inquilinos de Entre Ríos	Inquilinos
POSTIGUILLO, Victoria -	Asociación Acción y Defensa del Consumidor e Inquilino.	Organización politica, sindical, barrial, social
VERGARA, Exequiel -	Asociación Acción y Defensa del Consumidor e Inquilino.	Organización politica, sindical, barrial, social
CARAVACA PAZOS, Emilio -	Presidente Federación Inmobiliaria de Argentina.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
CORVAGLIA, Julián Ernesto -	Federación Nacional de Inquilinos.	Inquilinos
PAVLOVSKY, Miguel -	Inquilinos Agrupados de Córdoba.	Inquilinos
MANZOTTI, Virginia -	Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
GRISELLI, José -	Asociación de Defensa del Inquilino.	Inquilinos
VODANOVICH, Claudio -	Fundación de Estudios para el Desarrollo Inmobiliario.	Inquilinos
ARTOLA, Sebastián -	Inquilinos Agrupados de Rosario.	Inquilinos
AMHERDT, Claudia -	Federación Universitaria del Litoral.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
BERMAN, Germán -	Federación Universitaria del Litoral.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

SCHIERFF, Germán -	Asociación Platense de Inquilinos.	Inquilinos
BENNAZAR, Alejandro -	Cámara Inmobiliaria Argentina.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
LINKONIENE, María -	Cámara Inmobiliaria Argentina.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
GRANERO REALINI, Guadalupe -	Centro de Estudios Metropolitanos.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
BRODY, Andrés -	Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos. - CEDU.	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
PALOMBI, Ariel -	Fundación Germán Abdala.	Organización politica, sindical, barrial, social
CANTEROS SANDOVAL, Adrián -	Asociación de Inquilinos de Corrientes.	Inquilinos

Sesión 3: 20/4/2022		
Nombre y apellido	**Organización**	**Sector**
CAVALLERO, Lucia -	Miembro de Ni Una Menos	Organización politica, sindical, barrial, social
REESE, Eduardo -	Universidad Nacional de General Sarmiento	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
DUEÑAS, Leonor -	Unidad Inmobiliaria del Colegio de Martilleros de San Isidro	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
TEDESCHI, Sebastián -	Investigador Facultad de Derecho Universidad de Buenos Aires	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
PEREYRA, Cecilia -	Inquilinos Agrupados Quilmes	Inquilinos
CROOK, Rolando -	Comisión Derecho Privado Colegio de Abogados de Catamarca	Abogados y martilleros
ABATTI, Enrique -	Cámara de Propietarios de la República Argentina.	Propietarios
RANZUGLIA, Natalia -	Red Inquilinos Bonaerenses Tres de Febrero	Inquilinos
BIROCCO AGÜERO, María Florencia -	Presidenta del Consejo Federal del Consumo	Estado
SIMONIELLO, Lucas -	ONG Data Encuentro	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
ITABEL, Lorena -	ATE Ministerio de Economía	Organización politica, sindical, barrial, social
BERNAL, Andrés -	Abogados y Abogadas de interés Público	Abogados y martilleros

Repositorio Digital de Trabajos Finales y Tesinas

BARENBOIM, Cintia Ariana -	Investigadora CONICET	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
PORRAS LUJÁN, Luciana -	PTA. Cámara de Corredores Inmobiliarios de La Rioja	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
PERTIERRA, Nicolás -	Centro de Estudios Económico y Sociales Scalabrini Ortiz	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
OPPEL, Mariano -	Unidos por la profesión	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
LÓPEZ CASTROMIL, Federico	Vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
MEIER, Mercedes -	Campaña por el Emergencia en Violencia Contra las Mujeres	Organización politica, sindical, barrial, social
KULEKDJIAN, Federico -	Oficina Provincial Coordinación Alquileres Buenos Aires	Estado
ITABEL, Lorena -	ATE - Ministerio de Economía	Organización politica, sindical, barrial, social
ANCINA, Ana Rebeca -	Sindicato de Inquilinos Trabajadores de Chubut CTA Autónoma	Organización politica, sindical, barrial, social
LIOTTO, Marta -	Colegio Único de Corredores Inmobiliarios CABA	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
MARÍN, María Sol -	Presidenta Cámara Inmobiliaria de Río Tercero	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
COSTA, Juan Pablo -	Centro de Economía Política Argentina (CEPA)	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
BUSTAMANTE, Alejandro -	Presidente de la Cámara de Propietarios de Jujuy	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
VITALE, Pablo -	Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia - ACIJ	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
LABIANO, Florencia -	Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales / Universidad Nacional de San Martín	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
MONDINO, Matias Eduardo -	Desarrollo Inmobiliario Colegio de Abogados de Córdoba	Abogados y martilleros
CANELLI, Emmanuel -	Asociación de Inquilinos de Rosario	Inquilinos
Dip. BANFI, Karina		
Dip. ASCARATE, Lidia Inés		

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

GONZÁLEZ ROUCO, Federico -	Centros Investigación Temas de Urbanismo y Vivienda	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
GONZÁLEZ, Karina -	Propietarios Unidos de Argentina	Propietarios
VIEYRA, Lorena -	Vecinos e Inquilinos Autoconvocados	Inquilinos
MURCIA, María Agustina -	Presidenta Cooperativa Felipe Varela	Organización politica, sindical, barrial, social
MIGUENS, Luna -	Centro de Estudios Legales y Sociales - CELS	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
CALICIOTTI, Jorge Gustavo Javier -	Director Escuela de Negocios Inmobiliarios Argentina	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
Jorge ENRÍQUEZ,	ONG Fundación Causa Justa -	Organización politica, sindical, barrial, social
Dip. BANFI, Karina -	SECRETARIA 1ra. de la Comisión.	Diputados
MUÑOZ, Gervasio -	Federación de Inquilinos Nacional.	Inquilinos

Sesión 4: 26/4/2022		
Nombre y apellido	**Organización**	**Sector**
DEL RÍO, Josefina -	Subsecretaría de Hábitat de la Municipalidad Rosario	Estado
MENDOZA, Josefina -	Fundación Haciendo	Organización politica, sindical, barrial, social
GOYTIA, Cinthia -	Dir. de la Maestría de Economía Urbana de la Universidad Torcuato Di Tella	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
HIRALDE, Germán -	Titular de la Cátedra Derecho a la Vivienda de la UNDAV	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
QUERO, Renzo -	Asociación Inquilinos San Juan	Inquilinos
GONZÁLEZ, Susana -	Representante de la Fundación Amadeo Capital Humano - CHACO	Organización politica, sindical, barrial, social
PILO, Claudia -	Representante de Hipotecados UVA	Organización politica, sindical, barrial, social
CHOUZA, Sergio -	Representante de la Consultora Sarandí	Organización politica, sindical, barrial, social
FALCÓN, Vanesa -	Representante de la Red de DDHH de Corrientes	Organización politica, sindical, barrial, social

Universidad Nacional de Avellaneda
www.undav.edu.ar

SCAYOLA, Mariana -	Representante de ADEMYS	Organización politica, sindical, barrial, social
LÓPEZ, Norma -	Concejala de Rosario	Estado
SUEIRO, Juan Manuel -	Secretario General CTA Capital	Organización politica, sindical, barrial, social
GÓMEZ, Glenda -	Representante de la Asociación Civil Inquilinos Argentinos por un Techo Digno	Inquilinos
NARI, Patricia -	Especialista en diseño e implementación de políticas urbanas -Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Rosario.	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
OLMEDO, María del Rosario -	Representante del Instituto de Investigaciones para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano – Universidad Nacional del Nordeste/CONICET	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.
FABIANO, Roberto -	Arquitecto y Corredor Público	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
CHEJ MUSE, Luis -	Corredor inmobiliario profesional – Titular de Inmobinet	Corredores y camaras Inmobiliarias (intermediarios)
SALAZAR, Jonatan -	Representante de la Asamblea de Inquilinos de Tandil	Inquilinos
Dip. MOREAU, Cecilia -	PRESIDENTA de la Comisión.	Diputados
BARTOLACCI, Franco -	Rector de la Universidad Nacional de Rosario	Universidades, academicos, estudiantes, centros de estudio.

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Bibliografía

- Abramovich, V.; Curtis, C. (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles*. Trotta
- Baer, L.; Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Revista EURE*, (126), 5-25. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612016000200001&lang=es
- Ballesteros, S. (2011). Las consecuencias de las violaciones al derecho a una vivienda adecuada: un análisis desde una perspectiva de género*. Revista Derecho y Ciencias Sociales,* (4), 111-126. http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/15270
- Borja, J. (2018). Ciudadanía y derechos en una nueva era.. En: Corti, H; Borja, J., *Derecho a la ciudad: conquista política y renovación jurídica.* Jusbaires.
- Caramelo Díaz, G. D. (30 de noviembre de 2011). *Locación de inmuebles para vivienda y derechos humanos.* Publicado en: DJ30/11/2011, 1. Cita Online: AR/DOC/2045/2011
- Cárcova, C. M. (2009). *Las teorías jurídicas post positivistas*. (2ª ed.). Abeledo Perrot
- https://cenital.com/la-ley-de-alquileres-en-su-laberinto/
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (13 de diciembre de 1991). *Observación general Nº 4: El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1)*. ONU.
- Constitución de la Nación Argentina (1949). https://elhistoriador.com.ar/constitucion-de-la-nacion-argentina-1949/

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

- Defensoría del Pueblo. (14 de febrero de 2016). La defensoría del pueblo porteña atiende problemas de inquilinos. https://defensoria.org.ar/archivo_noticias/la-defensoria-del-pueblo-portena-atiende-problemas-de-inquilinos/
- Discurso Rodolfo Walsh: Rodolfo Walsh en “Cordobazo” en el Periódico de la CGT de los Argentinos, 1969
- Entelman, R. (1991). *Materiales para una teoría crítica del derecho.* Abeledo Perrot.
- Fallo CSJN Ercolano, Agustín c/ Lanteri de Renshaw, Julieta**.** 28 de abril de 1922.
- Felice, M. (2017). Invertir en vida: decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Antípoda: Revista de Antropología y Arqueología,* (28), 193-212. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1900-54072017000200193
- Ferrajoli, L. (2001). De los derechos del ciudadano a los derechos de las personas. En: *Derechos y Garantías: la ley del más débil*. Trotta
- García Linera, A. (2010). La construcción del Estado. *Umbrales de América del Sur,* (10).
- Gargantini, M. D. (2021). La inaccesibilidad a la vivienda en Argentina: avances en tiempos de pandemia. En: *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos del instituto Gino Germani,* 2021, pp. 68-84. Publicado en un número especial de la revista
- Informe “Población inquilina en Argentina” 2021. Ministerio de desarrollo territorial y hábitat de la nación
- Lenin, V. I. (1917). *El Estado y la revolución.* Acercándonos.

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

- Martínez, Y. L. (2016). *Protección de los Estándares Internacionales sobre el derecho a la vivienda en la jurisprudencia de la CJSN, de la SCBA y del TSJ*. UNLP. Trabajo presentado para la Maestría en Relaciones Internacionales.
- Muñoz, F. (2020) *La desigualdad bajo techo: más de 100 años de alquiler*. Fundación CICCUS.
- Nacuzzi, L. R. (2010). Principios básicos de entrenamiento en la investigación. Trabajo presentado como tesis de grado en FFyL, UBA.
- Nino, C. S. (2013). *Introducción al análisis del derecho*. Ariel.
- Pisarello, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción*. Icaria.
- Rouco Buela, J. (19XX). Historia de un ideal vivido por una mujer. Edición digital: C. Carretero. Difunde: Confederación Sindical Solidaridad Obrera. http://www.solidaridadobrera.org/ateneo_nacho/biblioteca.html
- Sautu, R.; Boniolo, P.; Dalle, P.; Elbert, R. (2005). Manual de metodología : construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología. CLACSO.
- Tedeschi, S. E. (2001). El Waterloo del código civil napoleónico. *Desde otra mirada: textos de teoría crítica del derecho*. (p. 159-181). Eudeba-Publicaciones de la Facultad de Derecho UBA.

Videos de youtube:

- ANCCOM Noticias.[ANCOM Noticias] (28 septiembre 2023). *La vivienda, una deuda de la democracia - Gervasio Muñoz#EstuveAhí* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=J3MR1-eFrxc&ab_channel=ANCCOMNoticias

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas
Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

UNIVERSIDAD NACIONAL DE AVELLANEDA

- Archivo Prisma.[ArchivoHistóricoRTA] (28 octubre 2015). *AV-4342 [Cadena nacional: Martínez De Hoz realiza un balance del plan económico (fragmento I)* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=Yf20qQVeDzY&ab_channel=ArchivoPrisma
- Defensoría CABA. [Defensoría CABA] (7 abril 2016). *INQUILINOS Leé nuestra guía y conocé tus derechos* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=DmtlyWT5qvs&ab_channel=Defensor%C3%ADaCABA (publicidad de la defensoría)
- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (5 abril de 2022). *COMISIÓN COMPLETA: 5 abril de 2022 LEGISLACIÓN GENERAL Diputados Argentina* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=yU2ltOWsxN4&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n
- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (12 abril de 2022). *COMISIÓN COMPLETA: 12 abril de 2022 LEGISLACIÓN GENERAL Diputados Argentina* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=HfWPiW5Ylvs&t=12s&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n. Sesión del martes 12 de abril del 2022
- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (19 abril de 2022). *COMISIÓN COMPLETA: 19 abril de 2022 LEGISLACIÓN GENERAL Diputados Argentina* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=tUkwd5weRJM&t=463s&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n
- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (26 abril de 2022). *COMISIÓN COMPLETA: 26 abril de 2022 LEGISLACIÓN GENERAL Diputados Argentina* [Video].

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar

https://www.youtube.com/watch?v=Kc8m9BF1JS0&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n

- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (20 noviembre 2019). *SESIÓN COMPLETA: H. Cámara de Diputados de la Nación - 20 de noviembre de 2019* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=BnERTCcMuyo&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n
- Honorable Cámara de Diputados de la Nación. [Honorable Cámara de Diputados de la Nación] (20 noviembre 2019). *Diputado Lipovetzky Daniel Andrés Sesión 20-11-2019 PL* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=gmB2TPt_Vd0&ab_channel=HonorableC%C3%A1maradeDiputadosdelaNaci%C3%B3n
- Télam. [Télam] (11 febrero 2016). *Estiman en cinco millones de personas los afectados por aumentos de alquileres* [Video]. https://www.youtube.com/watch?v=KkykgSL00O4&ab_channel=T%C3%A9lam

Repositorio Digital de Trabajos finales y Tesinas

Universidad Nacional de Avellaneda www.undav.edu.ar