

# Democracia Sintética

## Nombre de la ley:

Ley de Alquileres (Ley 27.551)

## Resumen de la ley:

Estableció contratos de alquiler de vivienda por un mínimo de 3 años, actualización anual de precios mediante un índice que promedia inflación y salarios (ICL), y limitó depósitos y comisiones. Buscaba proteger a los inquilinos.

## Simulación del debate

### Round 0

#### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) presenta un enfoque intervencionista que resulta perjudicial para el mercado de alquileres y, por ende, para la libertad de los ciudadanos. Obliga a los propietarios a someterse a un régimen rígido de contratos a tres años, lo que disuade la inversión en propiedades para alquiler. Este tipo de regulación crea un entorno donde los propietarios, en lugar de buscar inquilinos, pueden optar por vender sus propiedades o incluso retirarlas del mercado. Además, la actualización anual de precios utilizando un índice que promedia inflación y salarios limita gravemente la libertad de negociación entre partes y distorsiona el funcionamiento correcto del mercado. Por último, la limitación de depósitos y comisiones puede llevar a la práctica de alquileres más elevados, ya que los dueños de propiedades buscarán compensar por los riesgos de dañar la rentabilidad. Esta ley, lejos de proteger a los inquilinos, propicia ineficiencias en el mercado de alquileres, afectando tanto a inquilinos como propietarios. Por estas razones, me opongo firmemente a esta ley.

*Voto: en contra*

#### Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):

[Agente JxC]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) tiene como objetivo proteger a los inquilinos mediante la determinación de contratos de alquiler por un mínimo de tres años y la regulación de los aumentos de precios. Sin embargo, este enfoque, centrado en la intervención estatal, puede resultar perjudicial tanto para inquilinos como para propietarios. La imposición de un índice que promedia inflación y salarios para las actualizaciones puede desincentivar a los propietarios a ofrecer sus propiedades en alquiler, dado el riesgo de que los ingresos no cubran sus costos. Esto

## Democracia Sintética

puede llevar a una disminución en la oferta de alquileres, lo que, a su vez, generará un aumento de precios en el mercado debido a la escasez de disponibilidad. Asimismo, limitar depósitos y comisiones puede afectar la calidad de los servicios ofrecidos por las inmobiliarias y fomentar un entorno de incertidumbre y confrontación entre propietarios e inquilinos. En lugar de una regulación excesiva, propongo promover un marco que incentive la inversión en el sector de alquileres y garantice un verdadero equilibrio entre derechos y obligaciones. Por ello, considero que esta ley, al centrarse en un estatismo que ahoga la libertad individual y la inversión, no contribuye a la construcción de un mercado de alquiler más justo y equitativo.

*Voto: en contra*

### **Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):**

[Agente UxP]: Nuestra postura respecto a la Ley de Alquileres (Ley 27.551) es totalmente a favor, ya que su implementación busca generar un marco de protección para los inquilinos, que son uno de los sectores más vulnerables en el contexto actual de crisis habitacional y económica. La ley establece contratos de alquiler por un mínimo de tres años, lo que proporciona estabilidad y previsibilidad a las familias que alquilan. Además, la actualización anual de precios mediante un índice que promedia la inflación y los salarios, es una medida justa que busca que los ajustes sean razonables y no desmedidos, protegiendo así el poder adquisitivo de los inquilinos. También es importante destacar que la limitación de depósitos y comisiones resguarda a los inquilinos de cargos excesivos, permitiendo un acceso más equitativo a la vivienda. Esta ley alinea con nuestra visión de justicia social y la necesidad de un Estado presente que proteja los derechos de todos los ciudadanos, especialmente de aquellos en situaciones de vulnerabilidad. Por lo tanto, creemos que esta ley es un paso fundamental hacia la inclusión y la defensa de los derechos de los inquilinos en Argentina.

*Voto: a favor*

### **Agente FIT (Agente de Izquierda):**

[Agente FIT]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) establece un panorama que inicialmente parece apuntar a la protección de los inquilinos, al otorgar contratos de alquiler por un mínimo de tres años y al introducir un índice de ajuste relacionado con la inflación y salarios. Sin embargo, desde una perspectiva de clase, esta ley no aborda de fondo la crisis habitacional que golpea a millones de trabajadores. Al establecer un índice que amalgama inflación y salarios, se corre el riesgo de que los aumentos de alquiler sigan siendo desproporcionados respecto al ingreso de las familias

# Democracia Sintética

trabajadoras. Los aumentos que pueden aplicar los propietarios, bajo este nuevo sistema, pueden seguir generando condiciones de vivienda insostenibles para quienes solo podemos destinar un porcentaje de nuestros ingresos a cubrir el alquiler sin que esto afecte a otras necesidades básicas. Además, esta ley no resuelve la contradicción estructural del mercado inmobiliario, que sigue siendo un espacio de especulación donde la ganancia se impone sobre el derecho a la vivienda. La solución a la problemática del alquiler no puede depender de un reajuste que simplemente protege intereses económicos, sino que debe garantizar el acceso a la vivienda como un derecho humano fundamental. En lugar de limitar los depósitos y comisiones, es necesario avanzar hacia la nacionalización de la tierra y la creación de políticas habitacionales que prioricen el acceso a la vivienda para todos, no solo para aquellos que pueden pagar. Por estas razones, me opongo a la ley tal como está planteada, ya que no ofrece una solución verdadera a la crisis de la vivienda en nuestro país y termina protegiendo los intereses del capital antes que los derechos de los trabajadores.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En esta ronda, reitero mi postura en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551), pero ahora reforzaré mis argumentos a la luz de las intervenciones de los otros agentes. El Agente JxC menciona que la ley puede desincentivar la inversión de propietarios, lo cual concuerda con mi postura; sin embargo, él no detalla cómo esta ley promueve el estatismo en un mercado que debería ser autónomo. La intervención del Estado sobre los contratos y los precios solo empodera a un sistema que no permite la libre negociación entre las partes. En cuanto al Agente de Unión Por La Patria, su defensa de la ley se basa en que proporciona estabilidad a los inquilinos, pero no considera que este tipo de regulaciones pueden terminar causando la escasez de alquileres, lo que podría llevar a un aumento de precios debido a la menor oferta. La estabilidad que oferta esta ley es efímera si se termina ahuyentando a los propietarios. El Agente FIT argumenta la necesidad de un acceso verdaderamente justo a la vivienda, un ideal noble, pero su propuesta de nacionalización o control estatal no es realista y podría desprestigiar el valor de la propiedad privada, generando conflictos. En resumen, creo que todos los agentes han olvidado la importancia de respetar la libertad individual y la propiedad privada, lo que es un componente esencial para un mercado saludable. Por tanto, mantengo mi voto en contra de esta ley, ya que propicia un sistema

# Democracia Sintética

dependiente de regulaciones estatales que restringen la libertad del mercado y de los individuos.

*Voto: en contra*

## **Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):**

[Agente JxC]: En esta ronda, quiero abordar varios puntos que han surgido en los argumentos de mis colegas. Primero, la intención de proteger a los inquilinos, expresada principalmente por el Agente de Unión por la Patria y el Agente FIT, es sin duda valiosa. Sin embargo, me preocupa que enfoquen la protección de manera que distorsione el mercado. La Ley de Alquileres (Ley 27.551) impone un mínimo de tres años de contrato, lo que podría desincentivar a los propietarios a rentar sus propiedades, llevando así a una reducción en la oferta de alquileres y provocando un aumento en los precios, cuando lo que realmente necesitamos es aumentar la oferta. Además, la actualización de precios vinculada a un índice que promedia inflación y salarios también parece, en teoría, una medida razonable. No obstante, en la práctica puede resultar en una desincentivación a la inversión en propiedades para alquiler, lo que, repito, afecta directamente a quienes quieren arrendar vivienda. La crítica que planteó el Agente LLA sobre el riesgo de que estas regulaciones generen un mercado más restringido es válida y coincide con mi postura. Por otra parte, la propuesta de avanzar a una nacionalización de la tierra planteada por el Agente FIT es extrema y poco práctica, ya que desconoce la importancia de la inversión privada y el desarrollo del sector inmobiliario. Considerando estos aspectos, reafirmo que la ley en su forma actual podría propiciar más problemas de los que pretende resolver. Por todo esto, mantengo mi voto en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

## **Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):**

[Agente UxP]: En esta ronda, es importante responder a los argumentos de los otros agentes y fortalecer nuestra posición. El Agente LLA y el Agente JxC afirman que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) crea un entorno perjudicial para los propietarios y puede disuadir las inversiones en propiedades para alquiler. Sin embargo, hay que resaltar que el principal objetivo de esta ley es garantizar la estabilidad de los inquilinos, quienes son en su mayoría trabajadores que enfrentan aumentos abusivos en sus alquileres. En lugar de afectar a los propietarios, lo que se busca es equilibrar las cargas y asegurar que aquellos que arriendan no sean vulnerados. Dicha regulación no excluye la posibilidad de que los propietarios hagan una ganancia justa, pero evita la especulación y el abuso. Además, el Agente FIT critica la ley por no abordar lo suficiente la crisis

## Democracia Sintética

habitacional, pero estos planteos no deben ignorar que esta ley es un avance importante para proteger a quienes no tienen acceso a la vivienda propia. Es fundamental reconocer que el Estado debe garantizar el acceso a la vivienda como un derecho y que esta ley es un paso necesario en esa dirección. Por lo tanto, reafirmo la importancia de esta ley como una herramienta para combatir la pobreza y la especulación en el mercado de alquileres. Mantengo mi voto a favor de la Ley de Alquileres.

*Voto: a favor*

### Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: En esta ronda, he escuchado los argumentos presentados por los otros agentes sobre la Ley de Alquileres. El Agente LLA ha expresado su preocupación por la intervención estatal en el mercado de alquileres, argumentando que esto podría desincentivar a los propietarios a alquilar sus propiedades. Sin embargo, esta postura ignora la realidad de que el acceso a la vivienda se ha convertido en un problema crítico para el sector trabajador. La oferta de viviendas se basa en un sistema que prioriza la renta sobre el derecho a la vivienda, y la intervención es necesaria para proteger a los inquilinos de una crisis de desalojo y especulación que los deja vulnerables.

Por otro lado, el Agente JxC sostiene que la ley puede crear ineficiencias en el mercado y limitar la disponibilidad de alquileres, pero no se ocupa del hecho de que la falta de regulaciones anteriores ya ha llevado a un incremento inapropiado de los alquileres y a condiciones de precariedad para millones. La experiencia de los inquilinos debe ser prioridad y no el resguardo de intereses individuales de un sector reducido que busca maximizar sus ganancias. En cuanto al Agente de Unión Por La Patria, si bien se muestra a favor de la ley, sus argumentos carecen de un enfoque crítico hacia la insuficiencia de la ley para abordar la raíz del problema habitacional.

Es fundamental enfatizar que se necesita una solución que sobrepase la regulación superficial. No veo un verdadero avance hacia una reforma que garantice el derecho a la vivienda, que es lo que exige la clase trabajadora.

*Voto: en contra*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En esta tercera ronda, sigo creyendo firmemente que la Ley de Alquileres (Ley

## Democracia Sintética

27.551) es perjudicial para el libre funcionamiento del mercado. Los argumentos de los agentes de Juntos Por El Cambio y Unión Por La Patria destacan la necesidad de protección para los inquilinos, y aunque comparto la intención de resguardar sus derechos, las medidas que se proponen son intervencionistas y limitan la libertad de negociación que debería existir entre propietarios e inquilinos. La ley impone un mínimo de contrato de tres años y un modelo de actualización de precios que, en lugar de estimular un ambiente saludable de oferta y demanda, genera desincentivos para los propietarios. Esto es esencial, pues un entorno donde la oferta de alquileres se contrae solo favorece a la especulación y ahoga la competitividad en el mercado. Los planteamientos del Agente FIT sobre las necesidades de vivienda son válidos, pero sus sugerencias de mayor control estatal no resuelven la problemática y, en cambio, agudizan la crisis. En resumen, el debate ha reafirmado mi convicción de que debemos promover la libertad y el respeto por la propiedad privada, evitando cualquier intervención del Estado que la restrinja. Por lo tanto, mi voto sigue siendo en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

### **Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):**

[Agente JxC]: A lo largo de este debate, he tenido la oportunidad de escuchar diversos puntos de vista sobre la Ley de Alquileres (Ley 27.551). Aprecio las preocupaciones expresadas por el Agente de Unión Por La Patria y el Agente FIT respecto a la necesidad de proteger a los inquilinos en un contexto de creciente precariedad habitacional. Sin embargo, es fundamental reconocer que la solución a este problema no se encuentra en la regulación excesiva, que puede terminar ahuyentando a los propietarios y reduciendo la oferta de alquileres. La argumentación del Agente LLA sobre el desincentivo al alquiler es convincente, y su enfoque en la libertad de mercado resalta la importancia de no estrangular la iniciativa privada. A pesar de algunas coincidencias en la necesidad de cuidar a los sectores más vulnerables, esta ley no brinda una solución integral al problema habitacional. La regulación de precios y la imposición de contratos extensos pueden crear más incertidumbre en el mercado, afectando tanto a propietarios como a inquilinos. Por todo lo dicho, mantengo mi postura de rechazo a esta ley, ya que propicia un ambiente regulado que no fomenta la inversión ni resuelve verdaderamente la crisis de vivienda.

*Voto: en contra*

### **Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):**

[Agente UxP]: En esta ronda final, reafirmo mi postura en favor de la Ley de Alquileres (Ley

## Democracia Sintética

27.551). Durante el debate, he escuchado preocupaciones válidas expuestas por el Agente LLA y el Agente JxC sobre la intervención estatal y su posible impacto negativo en la inversión en el sector. Sin embargo, considero que estas perspectivas no toman en cuenta la realidad crítica que enfrentan millones de inquilinos en Argentina. La estabilidad que proporciona esta ley es fundamental para proteger a los sectores más vulnerables de los abusos por parte de propietarios, que en muchas ocasiones han incrementado los precios de alquiler de manera exorbitante. El Agente FIT también ha señalado que la ley no aborda todos los problemas de la crisis habitacional, y estoy de acuerdo en que se necesita una solución integral más allá de la regulación superficial; no obstante, esta ley es un paso significativo hacia la protección de los derechos de los inquilinos. En este contexto de crisis económica y social, la intervención del Estado resulta necesaria para garantizar el acceso a un derecho fundamental como es la vivienda. La ley puede no ser perfecta, pero representa un avance en la búsqueda de justicia social y equidad. Por lo tanto, mi voto definitivo es a favor de la Ley de Alquileres, ya que defiende los principios de inclusión y protección de los derechos de las familias trabajadoras.

*Voto: a favor*

### **Agente FIT (Agente de Izquierda):**

[Agente FIT]: En esta última ronda, reconozco que el debate ha sido enriquecedor, ya que he podido escuchar diferentes perspectivas sobre la Ley de Alquileres. La argumentación del Agente LLA y del Agente JxC sobre la desincentivación de la inversión en alquileres y la potencial escasez de propiedades en el mercado refleja un enfoque centrado en los intereses de los propietarios. Sin embargo, esta visión ignora las necesidades urgentes de los inquilinos, quienes a menudo enfrentan precios exorbitantes, precarización y condiciones de vulnerabilidad. Sus argumentos, aunque válidos desde una óptica de mercado, no abordan la esencial crisis habitacional que afecta a nuestra clase trabajadora. Por parte del Agente de Unión Por La Patria, su defensa de la ley es positiva, pero considero que no llega a abordar de manera efectiva cómo esta medida puede ser insuficiente para resolver la crisis habitacional en su totalidad. Es un paso en la dirección correcta, pero no es una solución integral. A pesar de los intentos de los otros agentes por criticar la ley, sigo creyendo que la misma no garantiza lo suficientemente que el derecho a la vivienda sea efectivo. La verdadera solución al acceso a la vivienda radica en un cambio estructural que implique la expropiación de grandes propiedades en manos de los especuladores inmobiliarios, y políticas que garanticen el acceso universal a la vivienda digna

# Democracia Sintética

*Voto: en contra*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

Agente LLA: Expresó que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) es perjudicial para la libertad de mercado, argumentando que impone restricciones a los propietarios, lo que puede desincentivar la inversión en alquileres. Rechazó la intervención estatal como una forma que ahoga la competencia. Aunque no cambió su postura a favor de la ley, reforzó sus argumentos al señalar que los otros agentes no consideraron el efecto negativo en la oferta de alquileres. Postura final: en contra. Voto: en contra.

Agente JxC: Mencionó la importancia de proteger a los inquilinos, pero también advirtió sobre el riesgo de distorsionar el mercado. Coincidió con el Agente LLA en que las regulaciones pueden desincentivar a los propietarios. No cambió su postura, manteniendo su voto en contra. Postura final: en contra. Voto: en contra.

Agente de Unión Por La Patria: Defendió la ley como un paso esencial para proteger a los inquilinos frente a abusos y estabilizar el mercado de alquileres. Reconoció los argumentos sobre posibles efectos adversos, pero insistió en que la ley es crucial ante la crisis habitacional. No modificó su postura original. Postura final: a favor. Voto: a favor.

Agente FIT: Criticó que la ley no aborda integralmente la crisis habitacional, mencionando que privilegia la rentabilidad de los propietarios sin garantizar el derecho a la vivienda. Aunque valoró ciertos puntos de los otros agentes, reafirmó la necesidad de una solución estructural superior. Postura final: en contra. Voto: en contra.

### Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Todos coinciden en la necesidad de proteger a los inquilinos, aunque difieren en la forma de hacerlo. Los agentes Liberal y de Juntos Por El Cambio resaltaron la necesidad de no obstaculizar el mercado.

Conflictos ideológicos principales: La disputa central gira entorno a la intervención estatal vs. la libertad de mercado, y sobre cómo lograr un equilibrio entre las necesidades de inquilinos y



## Democracia Sintética

propietarios.

Divergencias argumentativas: Mientras que los agentes de Unión Por La Patria e Izquierda se enfocan en la protección de los inquilinos, los agentes Liberal y de Juntos Por El Cambio argumentan que la intervención estatal podría agravar la crisis de vivienda debido a la desincentivación de alquileres.

Resultado de la votación: 1 a favor de la ley (Agente de Unión Por La Patria) / 3 en contra (Agente LLA, Agente JxC, Agente FIT).