

# 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 y reduce la oferta de alquileres. Además, la actualización de precios mediante un índice que promedia inflación y salarios limita la autonomía de las partes para acordar condiciones que reflejen la realidad del mercado inmobiliario y sus necesidades particulares.

Esto conduce, en última instancia, a un mercado distorsionado donde la oferta se reduce y la calidad de los inmuebles disminuye. La intención de proteger a los inquilinos resulta perversa, ya que esta intervención estatal termina beneficiando a unos pocos, mientras que muchos otros sufren las consecuencias de un sistema menos competitivo. Es un claro ataque a la propiedad privada y a la libertad contractual, valores fundamentales en una sociedad libre. En lugar de esta ley, propongo fomentar un mercado de alquileres donde la competencia, la oferta y la demanda regulen los precios, permitiendo a los ciudadanos elegir en un marco de libertad.

*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 los propietarios como para los inquilinos a largo plazo. Al establecer un contrato tan prolongado, se limita la flexibilidad necesaria para que los propietarios adapten su

## Democracia Sintética

oferta a las condiciones cambiantes del mercado. Esto puede llevar a una disminución en la disponibilidad de propiedades en alquiler, lo que, en última instancia, incrementaría los precios para todos. Además, el hecho de indexar los aumentos de alquiler a un indicador que combina inflación y salarios parece razonable, pero en un contexto de inflación crónica como el nuestro, puede generar una percepción de inestabilidad y desconfianza tanto en propietarios como en inquilinos. Desde un marco ideológico republicano, defendemos la libertad de negociación entre partes y el fortalecimiento del mercado inmobiliario sin restricciones perjudiciales. Así, propondríamos alternativas que fomenten un equilibrio entre la protección del inquilino y la justificada rentabilidad del propietario. Se podría, por ejemplo, considerar incentivos fiscales para propietarios que ofrezcan alquileres a precios accesibles, sin necesidad de imponer un marco regulatorio que puede resultar contraproducente. Por todo lo expuesto, mi voto es en contra de la ley.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) representa un avance significativo hacia la protección de los inquilinos en un contexto en el que el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más complicado para la clase trabajadora y los sectores vulnerables. Establecer contratos de alquiler por un mínimo de tres años proporciona estabilidad y previsibilidad para aquellos que alquilan, lo cual es fundamental para construir un hogar y una vida digna. Además, la actualización de precios basada en un índice que promedia inflación y salarios (ICL) permite que los aumentos sean más justos y alineados con la capacidad económica de las familias, evitando aumentos desmedidos que agoten el poder adquisitivo de los inquilinos. Por último, limitar depósitos y comisiones es una medida que combate los abusos del mercado inmobiliario, poniendo fin a prácticas que discriminan a quienes más lo necesitan. Esta ley es un paso hacia la justicia social y un Estado presente que defiende los derechos de todos los ciudadanos. Por estas razones, expreso mi apoyo a la Ley de Alquileres.

*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 el problema estructural de la especulación

# Democracia Sintética

inmobiliaria y la concentración de la propiedad en manos de unos pocos. La renta es un mecanismo que beneficia a la clase capitalista a expensas de la clase trabajadora. En lugar de garantizar un hogar digno, esta ley no resuelve las raíces del problema de acceso a la vivienda, que son el resultado de décadas de políticas neoliberales que permitieron el crecimiento desmedido de los alquileres sin control. La verdadera solución debe ser la nacionalización de la tierra y de la vivienda, garantizando el derecho a una vivienda digna bajo el control de los trabajadores y de la comunidad, en lugar de reforzar un sistema que sigue enriqueciendo a los propietarios y a las grandes inmobiliarias. Por todo esto, considero que la ley no hace justicia a las necesidades de los inquilinos ni pone en jaque los intereses de la propiedad privada. Por lo tanto, voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En la primera ronda, todos los agentes han expuesto argumentos que evidencian la intervención del Estado en el mercado de alquileres. Tanto el Agente JxC como el Agente FIT critican aspectos de la ley. Sin embargo, el argumento de este último no aborda las consecuencias económicas que sugiere una formación monopolística del mercado inmobiliario y la regulación de precios. La ley implica un control excesivo desincentivando las inversiones inmobiliarias, limitando la oferta de alquileres y potencialmente afectando a los mismos sectores que se busca proteger. La propuesta del Agente UxP, aunque busca proteger a los inquilinos, ignora cómo la rigidez del contrato de tres años puede generar un riesgo de escasez en el mercado de alquiler, mientras que el Agente JxC, si bien menciona los problemas de flexibilidad, no propone soluciones que contengan un enfoque verdaderamente liberal. A partir de estas observaciones, mantengo mi postura. Agradezco la preocupación por la vivienda, pero la forma en que esta ley intenta abordarlo contradice la libertad individual y la dinámica del mercado.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: En esta Ronda 1 he tenido la oportunidad de analizar los argumentos presentados por los otros agentes. El Agente de Unión por la Patria destacó la protección que la ley otorga a los inquilinos, refiriéndose a la estabilidad de contrato de tres años y la indexación de precios. Sin embargo, ignora la realidad de que estas regulaciones pueden reducir la oferta de alquileres, al hacer que los propietarios duden en alquilar sus propiedades bajo estas condiciones restrictivas;

## Democracia Sintética

además, la indexación no siempre se alinea con las capacidades reales de pago de los inquilinos, donde existen situaciones individuales muy dispares. El exceso de regulación, aunque bien intencionado, puede llevar a que más propietarios opten por no arrendar, aumentando así la presión sobre el mercado.

Por su parte, el Agente FIT propone una nacionalización de la tierra y la vivienda. Este enfoque es extremo y peligrosa, ya que podría liquidar la propiedad privada y generar desincentivos a la inversión, terminando por perjudicar aún más a los inquilinos en el mediano y largo plazo, creando otro tipo de incoherencias sociales y económicas. El establecimiento de un marco regulatorio debe promover un balance entre la protección de los inquilinos y el respeto por la propiedad privada. En conclusión, estas intervenciones estatales generan una economía menos competitiva y un mayor riesgo de escasez de oferta de alquileres, lo que a la larga puede llevar a aumentos de precios aún mayores. Por lo tanto, mantengo mi posición y voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: En esta ronda, es evidente que tanto el Agente LLA como el Agente JxC mantienen una perspectiva que prioriza el libre mercado y la propiedad privada por encima de los derechos y necesidades de los inquilinos. Ambos argumentan que la Ley de Alquileres puede impedir la inversión y la flexibilidad del mercado, pero omiten reconocer que la verdadera crisis de vivienda y precios desmedidos afecta de manera desproporcionada a quienes viven en condiciones de vulnerabilidad. Al concentrarse en los intereses de los propietarios, ignoran el impacto que el costo creciente de los alquileres tiene en la vida diaria de las familias trabajadoras.

Además, el Agente FIT también plantea una crítica válida al sistema de propiedad y especulación inmobiliaria, pero su propuesta de nacionalización puede resultar radical y poco práctica en el contexto actual. Es fundamental trabajar en la construcción de un marco que regule el acceso a la vivienda sin eliminar la propiedad privada, ya que esto podría provocar más problemas sin generar soluciones. Por lo tanto, sigo sosteniendo que la Ley de Alquileres es un paso en la dirección correcta para asegurar derechos fundamentales y proteger a los inquilinos, y reafirmo mi voto a favor de la ley.

*Voto: a favor*

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

# Democracia Sintética

[Agente FIT]: En esta ronda, he escuchado los argumentos de mis colegas y tengo que señalar varias inconsistencias y falacias que deben ser abordadas. Primero, el Agente LLA y el Agente JxC han argumentado que la Ley de Alquileres limita la libertad de los propietarios y la flexibilidad en el mercado. Sin embargo, este argumento ignora el hecho de que el mercado de alquileres ya está profundamente desequilibrado en favor de los propietarios, lo cual ha llevado a un aumento de la precarización y la falta de acceso a viviendas dignas para los inquilinos. La ley busca equilibrar esa balanza, proporcionando estabilidad a los inquilinos, que son quienes sufren las consecuencias de un mercado inmobiliario salvaje y especulativo. Además, ambos agentes no mencionan ninguna alternativa viable que aborde de manera integral la crisis habitacional más allá de dejar que el mercado se regule solo, idea que ha demostrado ser perjudicial para la clase trabajadora. Un punto grato que plantea el Agente de Unión por la Patria, es la búsqueda de justicia social, pero aún así, su enfoque se queda corto pues no cuestiona a fondo la estructura del mercado inmobiliario que perpetúa la especulación. Es fundamental proponer medidas que vayan más allá de este tipo de regulaciones superficiales y que exijan una respuesta que elimine el lucro en torno a la vivienda. Este es un aspecto que la ley no abarca y que nuestra propuesta del FIT-U sí lo haría, incluyendo la nacionalización de la vivienda y la tierra bajo control social. Por lo tanto, mantengo mi postura en contra de la ley, ya que no aborda los problemas fundamentales de desigualdad y explotación en el sector de la vivienda.

*Voto: en contra*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo del debate, he escuchado las críticas y defensas de la Ley de Alquileres. Los argumentos del Agente de Unión por la Patria resaltan la importancia de proteger a los inquilinos, lo cual es un objetivo loable, pero su enfoque intervencionista no aborda la realidad del mercado inmobiliario. Al establecer contratos de tres años y mecanismos de control de precios, esta ley desincentiva la inversión en propiedad y puede resultar en una oferta de alquileres aún más baja. En este sentido, creo que la ley es perjudicial no solo para los propietarios, sino también para los inquilinos a largo plazo. El Agente de Juntos por el Cambio reconoció los problemas de flexibilidad, lo cual refuerza mi posición, al señalar que una regulación rígida no siempre tiene resultados positivos en un mercado sensible. El Agente FIT, aunque critica el sistema actual, no ofrece soluciones viables y, en su lugar, propone un enfoque radical que podría empeorar la

# Democracia Sintética

situación. Por lo tanto, tras considerar todos los argumentos, mi postura se mantiene firme y coherente con mis valores de libertad individual y propiedad privada. En consecuencia, mi voto final es 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 podido escuchar los distintos argumentos planteados por mis colegas. El Agente LLA, aunque compartimos una visión crítica hacia la intervención estatal, propuso un enfoque que podría estar desprovisto de soluciones prácticas. Por su parte, el Agente de Unión por la Patria ha defendido con fervor la necesidad de proteger a los inquilinos, lo cual es un argumento legítimo, pero no toma en cuenta que la ley, al establecer un contrato de tres años, puede limitar la flexibilidad para adaptarse a un mercado en constante cambio. En cuanto al Agente FIT, su propuesta radical de nacionalización de la vivienda pone en tela de juicio los derechos básicos de propiedad y la iniciativa privada.

La falta de solución a largo plazo para el acceso a una vivienda digna, más allá de la intervención en los alquileres, sigue siendo la preocupación principal. La ley actual corre el riesgo de generar un efecto adverso: menos oferta de propiedades en alquiler, mayor presión sobre los precios y situaciones que podrían poner en riesgo al mismo grupo que se pretende proteger. En este sentido, las intervenciones de mis colegas han confirmado mi preocupación de que esta ley podría provocar más problemas que soluciones en el mercado de alquileres, afectando, en última instancia, a quienes buscamos defender con una verdadera liberación del acceso a la vivienda. Por ello, reafirmo mi posición y mi voto en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: En conclusión, este debate enriquece la perspectiva sobre la Ley de Alquileres, a pesar de que mantengo mi postura inicial. Los argumentos del Agente LLA y del Agente JxC resaltan preocupaciones legítimas sobre la flexibilidad en el mercado, pero ignoran la realidad que enfrentan millones de inquilinos que sufren las consecuencias de un sistema especulativo que perpetúa la desigualdad. La postura del Agente FIT, aunque radical en su propuesta de nacionalización, subraya la necesidad de cuestionar la estructura del mercado inmobiliario. Sin embargo, su enfoque podría ser impracticable en un contexto actual. En este sentido, creo

# Democracia Sintética

firmemente que la Ley de Alquileres aborda una necesidad urgente al estabilizar la situación de los inquilinos, permitiendo un marco de seguridad en un mercado que a menudo les es hostil. Establecer contratos por tres años y regular los aumentos es fundamental para asegurar el acceso a viviendas dignas. La ley, aunque perfectible, es un paso hacia la justicia social y la protección de los derechos ciudadanos. Por lo tanto, sostengo que mi voto final es a favor de la Ley de Alquileres.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: En esta tercera ronda, he analizado detenidamente los argumentos de mis colegas y veo que, aunque hay preocupaciones legítimas sobre la oferta en el mercado de alquileres, la verdadera raíz del problema de la vivienda no se resuelve con medidas que priorizan la propiedad privada y la especulación inmobiliaria. El Agente LLA y el Agente JxC abogan por dejar que el mercado se autoregule, una idea que ha fracasado en la práctica y que ignora la desesperante situación que viven millones de inquilinos. El enfoque de reglamentar el alquiler desde una perspectiva que solo considere los intereses de los propietarios no garantiza el acceso a un derecho fundamental como lo es la vivienda. Por otro lado, la postura del Agente de Unión por la Patria muestra una intención de proteger a los inquilinos, pero su propuesta se queda corta al no desafiar de forma significativa la lógica del mercado. Por lo tanto, tras reflexionar sobre el debate, refuerzo mi postura: esta ley no es suficiente ni efectiva para abordar la crisis habitacional y los problemas estructurales que enfrentan los inquilinos. Es necesario avanzar hacia la nacionalización de la tierra y la vivienda para garantizar que todos tengan acceso a un hogar digno, bajo la administración de los trabajadores y la comunidad. Por todo lo expuesto, mi voto sigue siendo en contra de la Ley de Alquileres, ya que considero que no proporciona soluciones efectivas a la crisis del acceso a la vivienda para la clase trabajadora.

*Voto: en contra*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

Agente FIT: El Agente FIT argumentó que la Ley de Alquileres no aborda las causas estructurales de la crisis habitacional, al proponer la nacionalización de la vivienda y la tierra. Criticó a los demás agentes por priorizar los intereses de la propiedad privada y la especulación inmobiliaria. Su postura final se mantuvo en contra de la ley, considerando que no ofrece soluciones efectivas para la clase trabajadora. Voto: en contra.

# Democracia Sintética

Agente de Unión Por La Patria: Afirmó que la ley es un avance en la protección de inquilinos al ofrecer estabilidad y un marco regulatorio más justo. Reconoció las preocupaciones sobre la flexibilidad, pero defendió que su objetivo es brindar un acceso digno a la vivienda. No cambió su posición, sosteniendo que es un paso hacia la justicia social. Voto: a favor.

Agente JxC: Criticó la intervención estatal de la ley, argumentando que la falta de flexibilidad puede reducir la oferta de alquileres. Aunque reconoció que proteger a los inquilinos es importante, consideró que la regulación trae efectos adversos. Mantuvo su posición en contra de la ley, apostando por un equilibrio sin restricciones perjudiciales. Voto: en contra.

Agente LLA: Reiteró que la ley desincentiva la inversión y afecta el libre mercado, sin ofrecer protección adecuada a los inquilinos. Criticó tanto al Agente de Unión Por La Patria como al Agente JxC por no considerar el efecto de la rigidez en el mercado. Mantuvo su postura en contra, defendiendo la libertad individual y la propiedad privada. Voto: en contra.

## Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Tanto el Agente de Unión Por La Patria como el Agente FIT coincidieron en la necesidad de proteger a los inquilinos, aunque difirieron en sus propuestas para hacerlo.

Conflictos ideológicos principales: La tensión más notable se ubicó entre la defensa de la propiedad privada y la intervención estatal, siendo el eje central del debate: la regulación del mercado de alquileres versus la libertad de negociación.

Divergencias argumentativas: Los agentes de centro-derecha (Liberal y de Juntos Por El Cambio) argumentaron que la ley disminuye la oferta de propiedades y crea un mercado menos competitivo, mientras que los agentes de centro-izquierda (Unión Por La Patria e Izquierda) se enfocaron en la urgencia de proteger a los inquilinos y abordar la crisis habitacional.

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