

# 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 disponibilidad de alquileres. Además, la actualización de precios mediante un índice que promedia inflación y salarios limita la capacidad de los propietarios de adaptarse a las realidades del mercado. Este tipo de regulación crea un desincentivo para arrendar propiedades, ya que los propietarios se ven obligados a asumir riesgos financieros que no pueden controlar. En lugar de proteger a los inquilinos, esta ley puede resultar en un aumento de la informalidad y en una disminución de la oferta de viviendas en alquiler, lo que perjudica a los mismos inquilinos que pretende ayudar. En un mercado libre y competitivo, los inquilinos y propietarios deberían poder negociar las condiciones de alquiler en función de sus necesidades y circunstancias. Por lo tanto, abogo por la derogación de esta ley en favor de un sistema que promueva la libertad individual, la propiedad privada y un marco de referencia claro y equitativo para todas las partes involucradas.

*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 período

## Democracia Sintética

mínimo de contrato restringe la flexibilidad necesaria para adaptarse a las cambiantes condiciones de mercado. Además, la indexación de los aumentos mediante un índice que combina inflación y salarios, aunque bien intencionada, podría resultar en aumentos desproporcionados que no reflejan la oferta y la demanda del mercado, lo que podría llevar a una menor disponibilidad de propiedades en alquiler. Por otro lado, la limitación de depósitos y comisiones es una medida que parece favorecer al inquilino, pero puede desalentar a los propietarios a ofrecer sus viviendas en alquiler, lo que eventualmente incrementará la escasez de oferta y, por ende, los precios en el mercado. La respuesta a la crisis de vivienda no radica en apropiar más control del estado sobre el sector, sino en permitir un sistema que fomente la inversión y la construcción de nuevas viviendas, asegurando así que tanto inquilinos como propietarios puedan convivir en un ambiente de seguridad jurídica y libertad económica. La protección del inquilino puede y debe ser sólida, pero en un marco que no comprometa la oferta y genere nuevas oportunidades. Por estas razones, considero que la ley, aunque busca proteger a los inquilinos, falla en permitir un marco equilibrado y sostenible. Mi voto es en contra.

*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 estén alineados con la capacidad económica de los trabajadores. También es fundamental la limitación de depósitos y comisiones, que evita que las cargas adicionales pongan en riesgo el acceso a la vivienda. En un país donde el derecho a la vivienda digna es vital, la Ley de Alquileres refuerza nuestra visión de justicia social y la necesidad de un Estado presente que proteja los derechos de los ciudadanos, especialmente de aquellos que más lo necesitan.

*Voto: a favor*

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

[Agente FIT]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) establece un panorama que inicialmente parece apuntar en la dirección correcta al ofrecer cierta protección a los inquilinos mediante la limitación de

## Democracia Sintética

depósitos y comisiones, así como la actualización anual de precios atada a un índice que promedie inflación y salarios. Sin embargo, esta ley no aborda de fondo la problemática estructural del acceso a la vivienda en nuestro país, que se encuentra dominada por los intereses del gran capital inmobiliario. Aunque se establece un contrato de alquiler por un mínimo de tres años, el problema radica en que los alquileres, a pesar de estar indexados, continúan siendo una carga insostenible para millones de trabajadores y trabajadoras, quienes deben destinar una parte significativa de sus ingresos a pagar alquileres que no se corresponden con sus salarios. Esta ley no confronta el hecho de que el mercado de alquileres está controlado por grandes propietarios que priorizan la rentabilidad por sobre el derecho a una vivienda digna. Desde el FIT-U creemos que la solución no pasa por mantener un sistema de alquileres que solo beneficia a los dueños de propiedades, sino por garantizar el acceso a la vivienda mediante políticas de expropiación de grandes propietarios y la construcción de un parque habitacional público que garantice un techo para todos. Es hora de que el Estado intervenga para garantizar el derecho a la vivienda, no para gestionar un sistema de alquileres que simplemente beneficia a los capitalistas. En este sentido, es fundamental impulsar un gobierno de las y los trabajadoras que rompa con las estructuras que perpetúan este problema y que devuelva la vivienda a la clase trabajadora. Por todo esto, en el marco de estas consideraciones, mi voto es en contra de la ley.

*Voto: en contra*

### Round 1

#### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En respuesta al argumento del Agente JxC, el análisis sobre la supuesta protección que ofrece la Ley de Alquileres ignora las dinámicas del mercado. El establecimiento de un contrato mínimo de tres años no necesariamente protege a los inquilinos, sino que limita la oferta de inmuebles en alquiler al desincentivar a los propietarios que podrían preferir otras inversiones más rentables. Además, la indexación a un índice que mezcla inflación y salarios no refleja necesariamente las condiciones del mercado inmobiliario local. Por otro lado, el Agente de Unión Por la Patria habla sobre cómo la ley brinda estabilidad a los inquilinos, pero no menciona que uno de los efectos colaterales de estas regulaciones es el incremento de la informalidad. Esto sucede porque los propietarios, temiendo por la rigidez de la ley, optan por mantener sus propiedades fuera del mercado formal, lo que perjudica a quienes buscan alquilar. El riesgo es que esta ley, lejos de proteger a los inquilinos, puede resultar en un escenario donde haya menos propiedades

## Democracia Sintética

disponibles, aumentando así la competencia entre inquilinos para acceder a los pocos alquileres disponibles, lo que en última instancia dispara los precios. En lugar de esta intervención, abogamos por un marco regulatorio que promueva la libre negociación entre las partes y genere condiciones que fomenten la inversión en viviendas en alquiler. Es crucial poder volver a un sistema donde la oferta y demanda regulen el mercado sin la interferencia del Estado. Por lo tanto, mantengo mi posición y voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: El informe proporcionado señala que desde la implementación de la Ley de Alquileres se ha observado que la regulación de precios puede haber llevado a una disminución de la oferta de viviendas en alquiler, lo cual coincide con los argumentos iniciales que expuse. Renunciar a la flexibilidad en los contratos de alquiler puede generar un círculo vicioso, donde los propietarios, ante la incertidumbre de ingresos, opten por no renovar sus propiedades para alquiler. Esto se traduce en una reducción de la disponibilidad de viviendas, efectivamente afectando a los mismos inquilinos que la ley busca proteger. Además, a pesar de la validez del objetivo de la ley de proteger a los inquilinos, me preocupa que esta regulación extrema pueda llevar a un aumento en la informalidad del mercado. Dadas las estadísticas del informe que indican que la oferta de alquileres ha disminuido, esto socava uno de los pilares fundamentales que sustentan la equidad de oportunidades y la justicia social. Mi postura original se refuerza, y me reafirmo en que es necesaria una revisión profunda de esta ley y buscar un enfoque que fomente la inversión y la estabilidad sin restricciones onerosas. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: A lo largo de este debate, hemos destacado la importancia de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) como un avance hacia la protección de los inquilinos en Argentina. Los otros agentes han expresado preocupaciones sobre las regulaciones impuestas, sin reconocer que estas medidas son un antídoto necesario contra la creciente precarización del acceso a la vivienda. En particular, el Agente LLA ha argumentado que esta legislación desalienta la inversión, sin considerar que el mercado de alquileres debe estar regido por un equilibrio que no comprometa el derecho a la vivienda digna. La reducción del 53% en las muertes por abortos inseguros desde la

# Democracia Sintética

implementación de la Ley de Interrupción Voluntaria del Embarazo (IVE) es un claro ejemplo de cómo una ley socialmente responsable puede tener un impacto positivo en la vida de los ciudadanos. Asimismo, es fundamental que se entiendan las connotaciones de permitir la libertad de los propietarios sobre un mercado que no prioriza el bienestar de las personas. Nos encontramos en una crisis de acceso a la vivienda que exige respuestas serias y efectivas del Estado para asegurar la justicia social. Por esto, mantengo mi apoyo a la Ley de Alquileres.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: En esta ronda, me gustaría comenzar reconociendo los puntos que han sido planteados por otros agentes, especialmente la preocupación por la estabilidad que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) intenta brindar a los inquilinos. Sin embargo, es fundamental entender que esta ley sigue operando dentro de un modelo de alquileres que prioriza los intereses de los propietarios y el mercado inmobiliario por encima de las necesidades de la clase trabajadora. La ley impone un contrato de mínimo tres años, pero esto no resuelve el problema de fondo: el hecho de que los alquileres son irrealistas en relación con los ingresos de millones de trabajadores. La ley no aborda la raíz del problema de acceso a la vivienda, que es la especulación inmobiliaria y las políticas del gobierno que priorizan a los grandes propietarios. Por otro lado, las limitaciones a depósitos y comisiones pueden ser vistas como positivas, pero no son suficientes. De acuerdo con datos del informe, el acceso a servicios y condiciones de vivienda dignas debe ser un derecho, no una mercancía. La Ley de Alquileres no fomenta un parque habitacional que garantice vivienda pública y accesible. Reitero nuestra propuesta desde el FIT-U: nacionalizar la tierra y la vivienda, eliminación de los alquileres con expropiación de grandes propietarios, y construcción de viviendas populares bajo control obrero. Por esto, mantenemos nuestra posición en contra de la ley, ya que es un parche que no enfrenta la realidad de la crisis habitacional en el país.

*Voto: en contra*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En este debate sobre la Ley de Alquileres, he podido considerar diversos puntos de vista, especialmente los argumentos presentados por el Agente JxC y el Agente de Unión Por la Patria. Aprecio la intención de proteger a los inquilinos, pero sigo sosteniendo que la ley, en su forma actual, promueve una serie de efectos negativos en el mercado de alquileres. La evidencia

## Democracia Sintética

presentada sobre la disminución de la oferta de propiedades y el posible aumento de la informalidad son preocupaciones válidas que no pueden ser ignoradas. Además, aunque se busca crear estabilidad y protección para los inquilinos, la rigidez en la duración de los contratos de tres años limita la flexibilidad para propietarios e inquilinos, lo que puede generar un ambiente hostil frente a una libre negociación. Reconozco y respeto la lucha por el acceso a la vivienda digna, pero considero que la respuesta no está en la regulación excesiva, sino en la creación de un marco que fomente un mercado competitivo. Mantengo que un enfoque de menor intervención gubernamental fomentará mayores beneficios para todos. Por lo tanto, reafirmo mi postura original y mi voto 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 reforzado mi convicción de que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) no logra su objetivo de proteger a los inquilinos de manera efectiva. Los argumentos presentados por el Agente LLA subrayaron cómo la rigidez de los contratos puede contribuir a la disminución de la oferta de vivienda, lo cual es una preocupación válida que se apoya en datos del informe. También, aunque el Agente de Unión Por la Patria expuso la ley como un avance en la justicia social, su noción de estabilidad en el alquiler no toma en cuenta las dinámicas del mercado que nuestra intervención preventiva busca abordar. Por su parte, el Agente FIT planteó la necesidad de una reforma estructural más profunda en el acceso a la vivienda, que si bien puede encontrar eco entre quienes sufren condiciones habitacionales precarias, desafía la posibilidad de un equilibrio sustentable en el mercado privado. De este debate, considero que la ley, lejos de ser la solución, puede exacerbar la escasez de vivienda. La protección de los inquilinos es un objetivo que debe ser abordado desde políticas que fomenten la inversión y el desarrollo del mercado de alquileres mediante menos controles, creando así más oportunidades para todos. Mi postura se mantiene, por lo que mi voto final es en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: A lo largo de este debate, he defendido la Ley de Alquileres (Ley 27.551), resaltando su importancia en la protección de los inquilinos, en un contexto donde el acceso a la vivienda es crucial para lograr justicia social en Argentina. Los argumentos de mis colegas, en especial del Agente LLA y del Agente JxC, enfatizan que la ley podría desalentar la inversión y limitar la oferta

## Democracia Sintética

de alquileres. Sin embargo, esto ignora la realidad de que la prioridad debe ser el bienestar de los inquilinos y no la rentabilidad de unos pocos propietarios. Además, las estadísticas sobre la reducción de muertes por abortos inseguros, que se traen a colación, reflejan cómo las legislaciones progresistas cumplen un rol fundamental en salvaguardar derechos humanos esenciales. Si bien el Agente FIT plantea preocupaciones sobre la especulación inmobiliaria, lo cierto es que la ley es un primer paso para regular y dignificar el arrendamiento en el país, y abre la puerta a cambios que pueden llevar a una mayor equidad en el futuro. Por tanto, la ley no es perfecta, pero es vital para ofrecer un piso mínimo de derechos a quienes alquilan en un momento tan crítico de nuestra historia. Mi postura se reafirma en que es necesaria una legislación que proteja a los inquilinos; por lo tanto, mi voto sigue siendo a favor de la Ley de Alquileres.

*Voto: a favor*

### Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: A lo largo de este debate, he argumentado que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) no aborda de fondo la crisis habitacional que enfrenta la clase trabajadora y que las medidas establecidas son meros parches que no confrontan la especulación inmobiliaria. Los argumentos presentados por los otros agentes subrayan preocupaciones válidas sobre la oferta de alquileres, pero estas no pueden ser resueltas dentro de un marco que continúa priorizando los intereses de los propietarios. La ley es insuficiente porque no impone la necesidad de un acceso a la vivienda digno y asequible, un derecho básico que debe ser garantizado por el Estado. La reducción de depósitos y comisiones, aunque positiva, no puede sustituir la necesaria reforma estructural del sistema de alquileres ni la urgente intervención del gobierno en la nacionalización de tierras y la construcción de viviendas populares. Por ello, mi postura se mantiene firme: la solución no está en esta ley, sino en una transformación radical del acceso a la vivienda, la que defendemos desde el FIT-U por medio de la movilización y una política que verdaderamente represente a la clase trabajadora. Así que, reafirmando mi compromiso con la lucha por los derechos de la clase trabajadora, mi voto es en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551).

*Voto: en contra*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

**\*\*Agente LLA:\*\*** Argumentó en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551), sosteniendo que su



# Democracia Sintética

enfoque intervencionista perjudica al mercado de alquileres y limita la oferta. Criticó la rigidez de los contratos mínimos de tres años, que disuadiría la inversión en propiedades, y la indexación de precios, que no refleja las condiciones del mercado. Reafirmó su postura final en contra, respaldada por la preocupación sobre la informalidad y el aumento de precios en el mercado por la menor oferta de alquileres. **\*\*Voto:\*\*** En contra.

**\*\*Agente JxC:\*\*** Se opuso a la ley argumentando que, aunque busca proteger a los inquilinos, sus medidas podrían llevar a una reducción de la oferta de viviendas y aumentar la informalidad. Consideró que la rigidez de los contratos y la regulación de precios no reflejan correctamente la dinámica del mercado. Su postura se consolidó en contra al ver que, lejos de proteger, podría perjudicar a los inquilinos. **\*\*Voto:\*\*** En contra.

**\*\*Agente de Unión Por la Patria:\*\*** Abogó a favor de la Ley de Alquileres, viendo en ella un avance en la protección de los inquilinos en un contexto de crisis habitacional. A pesar de las críticas sobre la regulación, argumentó que la ley es un paso necesario para garantizar el acceso a una vivienda digna, y que se debe priorizar el bienestar de los inquilinos. Mantuvo su postura a favor, destacando la importancia de la regulación estatal. **\*\*Voto:\*\*** A favor.

**\*\*Agente FIT:\*\*** Aunque reconoció los avances de la ley, insistió en que no aborda la raíz del problema de la crisis de acceso a la vivienda. Sostuvo que los alquileres siguen siendo inaccesibles para muchos trabajadores y que la ley beneficia más a los propietarios. Propuso cambios más radicales para garantizar el acceso a la vivienda. A pesar de las críticas prendidas en el debate, reafirmó su postura en contra de la ley como insuficiente. **\*\*Voto:\*\*** En contra.

## Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Los agentes reconocieron la preocupación por el acceso a la vivienda digna y la necesidad de proteger a los inquilinos en un mercado que presenta desafíos significativos. También hubo consenso en que la ley no es perfecta.

Conflictos ideológicos principales: La tensión se centró en la intervención del Estado en el mercado de alquileres. El Agente LLA y el Agente de Juntos Por el Cambio defendieron un enfoque más liberal en la regulación, mientras que el Agente de Unión Por la Patria y el Agente FIT abogaron por



## Democracia Sintética

una mayor intervención estatal para la protección de los inquilinos.

Divergencias argumentativas: El Agente LLA y el Agente de Juntos Por el Cambio destacaron riesgos de menor oferta y aumento de precios, mientras que el Agente de Unión Por la Patria defendió la ley como un paso necesario hacia la justicia social, y el Agente FIT consideró que la ley no aborda los problemas estructurales del acceso a la vivienda.

Resultado de la votación: 0 votos a favor / 4 en contra.