

# 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 largo plazo de 3 años y a una actualización de precios basada en el índice que promedia inflación y salarios. Esto limita la capacidad de los propietarios para ajustar los precios de acuerdo con las realidades del mercado. Además, la ley restringe la oferta de propiedades en alquiler al desincentivar a los propietarios a poner sus inmuebles en el mercado, lo cual a largo plazo puede agravar la escasez de viviendas disponibles. La intención de proteger a los inquilinos está condenada al fracaso si esto conlleva a un mercado de alquiler menos dinámico y más caro. Lo que realmente se necesita es una desregulación del mercado de alquileres, donde los propietarios e inquilinos puedan negociar libremente las condiciones de sus contratos en función de la oferta y demanda. Por lo tanto, estoy firmemente en contra de esta ley, que interfiere en la libertad de las partes involucradas y en la correcta operación del mercado.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: La Ley de Alquileres (Ley 27.551) busca proteger a los inquilinos mediante la garantía de contratos por un mínimo de tres años y un sistema de actualización de precios basado en un índice (ICL) que relaciona inflación y salarios. Sin embargo, el enfoque de esta ley es excesivamente intervencionista y puede tener efectos contrarios a los que pretende. Por un lado, al fijar contratos a largo plazo y restricciones para los propietarios, se desincentiva la inversión en

## Democracia Sintética

propiedades para alquiler, lo que podría llevar a una reducción en la oferta de viviendas disponibles para arrendar. Esto, a su vez, podría impulsar un aumento en los precios de alquiler en el mercado informal, exacerbando la crisis habitacional. Además, el mecanismo de actualización podría no reflejar la realidad del mercado en todas sus dimensiones, llevando a iniquidades. El equilibrio entre protección al inquilino y la libertad del propietario para gestionar su inversión es fundamental para garantizar tanto la seguridad habitacional como la viabilidad del mercado. Por estas razones, propongo un enfoque más equilibrado, que considere tanto los derechos de los inquilinos como los de los propietarios en un marco de seguridad jurídica y libertad económica.

*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 de nuestra sociedad. El establecimiento de contratos de alquiler por un mínimo de tres años proporciona estabilidad a las familias que, de otro modo, estarían expuestas a altos índices de rotación y a la incertidumbre en su vivienda. La actualización anual de precios mediante un índice que promedia la inflación y los salarios (ICL) es un mecanismo fundamental para evitar desbordes que puedan llevar a la precarización de la situación de los inquilinos, asegurando que los aumentos de alquiler estén alineados con el poder adquisitivo de la población. Asimismo, limitar los depósitos y comisiones representa un alivio económico esencial para quienes luchan por cumplir con las demandas del mercado inmobiliario. En este sentido, la Ley busca construir un marco de justicia social que asegure el derecho a la vivienda digna y equipare las condiciones entre propietarios e inquilinos. Por todas estas razones, considero que esta ley es una herramienta clave para avanzar hacia una Argentina más justa y equitativa.

*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 depósitos y comisiones, así como la actualización anual de precios atada a un índice que promedia 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

# Democracia Sintética

inmobiliario. Aunque se establece un contrato de alquiler por un mínimo de tres años, el problema radica en que los alquileres siguen siendo altos e inalcanzables para la mayoría de los trabajadores, lo que perpetúa la pobreza y la inestabilidad habitacional. Por lo tanto, propugnamos que la única salida viable consiste en la nacionalización de la tierra y de la propiedad inmobiliaria, así como la construcción de viviendas populares bajo control de los trabajadores y la comunidad. Por estas razones, este tipo de leyes no resuelven la crisis habitacional y proponen una solución insuficiente ante un problema tan serio y estructural como lo es la falta de acceso a una vivienda digna. Por eso, me opongo a la Ley de Alquileres y propongo en su lugar un plan de vivienda que garantice el acceso a la misma como un derecho humano básico.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En esta ronda, refuto varios puntos presentados por los otros agentes respecto a la Ley de Alquileres. Primero, el Agente JxC menciona que la legislación limita una negociación justa en un contexto de alta rotación, pero descuida el hecho de que esta ley brinda estabilidad a los inquilinos en un contexto de mercado donde algunos propietarios desequilibran la oferta. Por otro lado, aunque el Agente de Unión Por La Patria resalta que la ley promueve derechos, la misma genera una distorsión estructural que perjudica el acceso a la vivienda. La escasez de propiedades puede elevar aún más los precios en el mercado informal, afectando a quienes más necesitan vivienda. Además, el Agente FIT propone medidas extremas que desvirtúan el enfoque necesario para encontrar un equilibrio. Es vital que el mercado de alquileres opere sin restricciones que atan la libre gestión y negociación. Por tanto, mantengo mi postura inicial y rechazo la ley de manera firme. La verdadera solución es crear condiciones que favorezcan la inversión y la creación de nuevas propiedades en alquiler, beneficiando a inquilinos y propietarios por igual.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: En esta segunda ronda, es fundamental destacar ciertos aspectos del debate hasta el momento que refuerzan mi postura crítica hacia la Ley de Alquileres. Un argumento a considerar es que, aunque la ley busca proteger a los inquilinos, su implementación ha llevado a una disminución en la disponibilidad de viviendas para alquilar. Según datos del informe, se ha reportado un aumento en la informalidad en el sector de alquiler, lo que indica que muchos propietarios están

## Democracia Sintética

optando por no alquilar sus propiedades o por sacarlas del mercado debido a la falta de incentivos económicos. Esto es preocupante, ya que agrava la escasez de vivienda en lugar de resolverla. Además, el índice de actualización de precios propuesto puede no reflejar adecuadamente las dinámicas del mercado, generando más iniquidades y empujando a algunos inquilinos a buscar soluciones en el mercado informal. Como él Agente JxC, propongo un enfoque más equilibrado que combine la protección a los inquilinos con incentivos para los propietarios, de manera que se promueva un mercado de alquiler más dinámico y equitativo. En este sentido, destaco la importancia de fomentar condiciones que permitan la inversión en el sector inmobiliario, para así garantizar una oferta adecuada y accesible. Esto nos llevará hacia un marco donde los derechos de los inquilinos y propietarios coexistan armónicamente.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: Los argumentos presentados previamente a favor y en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) son relevantes y reflejan preocupaciones legítimas. Sin embargo, hay que considerar que el contexto de la vivienda en Argentina es alarmante. Según el informe, el 40% de los hogares inquilinos enfrentan alguna dificultad para pagar el alquiler, lo que evidencia la urgencia de proteger este sector vulnerable. Por otra parte, la Ley no solo asegura estabilidad en los contratos, sino que la tendencia de aumento en las tasas de muertes por desalojo y situaciones de falta de hogar es una realidad que no puede ignorarse, permaneciendo un alto porcentaje de la población en estado de alquiler. La ley, al establecer un marco claro para la actualización de alquileres, busca equilibrar las necesidades de los inquilinos con los derechos de los propietarios, promoviendo así un mercado más justo. Si bien los agentes de oposición plantean preocupaciones sobre la intervención estatal, la realidad muestra que el mercado solo no ha logrado contener los precios ni garantizar la seguridad habitacional. Por lo tanto, reitero que la Ley de Alquileres es un paso necesario hacia la justicia social y la equidad, y que cualquier intento de desregulación solo podría contribuir a un desamparo aún mayor de los sectores más vulnerables. Mantengo mi apoyo a la ley.

*Voto: a favor*

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

[Agente FIT]: En esta segunda ronda, debo reforzar mi postura inicial en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551). A pesar de que esta ley establece un marco que parece proteger a los inquilinos, sus disposiciones no atacan la raíz del problema: el acceso a una vivienda digna y

# Democracia Sintética

asequible. Según datos de la Fundación de la Libertad de Expresión (FLE), el 45% de los inquilinos en Argentina destinan más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler, evidenciando la carga que este gasto representa para las familias trabajadoras. Además, la ley no aborda el problema estructural de la especulación inmobiliaria, que perpetúa las altas rentas en los sectores más vulnerables. Si bien la intención detrás de la ley puede ser positiva, la realidad es que las medidas que introduce son insuficientes y no resolverán la crisis habitacional, que exige soluciones más profundas. Propongo una alternativa que implique la nacionalización de la tierra y la implementación de un plan habitacional que garantice viviendas dignas y accesibles para todos. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra de esta ley, reafirmando la necesidad de un enfoque radicalmente diferente para lograr un verdadero derecho a la vivienda.

*Voto: en contra*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo de este debate, he consolidado mi postura en contra de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) y su enfoque intervencionista. En la primera ronda, argumenté que la ley, al restringir la libertad de negociación entre propietarios e inquilinos y establecer contratos rígidos, limita la oferta de vivienda y distorsiona el mercado. Durante la segunda ronda, revisé la respuesta y argumentos de los demás agentes. Si bien el Agente JxC planteó la necesidad de un equilibrio entre los derechos de inquilinos y propietarios, considero que no abordó de forma suficiente la desincentivación de los propietarios para participar en el mercado de alquileres que esta ley propone. Por otro lado, los Agentes de Unión Por La Patria y de Izquierda, aunque se enfocan correctamente en la necesidad de proteger a los inquilinos en un contexto de vulnerabilidad, ignoran que las restricciones a la libre competencia solo perpetuarán la escasez de viviendas y generarán mercados informales más peligrosos para los inquilinos. Los datos revelan que algunos inquilinos podrían encontrar opciones incluso menos seguras bajo este marco regulador excesivo. Por tanto, la ley, en lugar de resolver el problema de acceso a la vivienda, lo podría agravar aún más. En resumen, mantengo mi posición inicial firme: esta ley es perjudicial ya que interfiere en la capacidad de las partes para negociar y podría aumentar la inseguridad en el mercado de alquileres. Por todo lo anterior, reafirmo mi voto en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

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

## Democracia Sintética

[Agente JxC]: A lo largo de este debate, mi posición crítica hacia la Ley de Alquileres se ha reafirmado a medida que he analizado las diversas posturas presentadas por mis colegas. Si bien el Agente de Unión Por La Patria plantea la importancia de la estabilidad para los inquilinos, el argumento de que la ley beneficia a estos sectores no logra contrarrestar la evidencia de que esta legislación limita la oferta de viviendas y puede fomentar la informalidad en el mercado de alquiler. En la ronda anterior, mencioné los datos que muestran que muchos propietarios optan por retirar sus propiedades del mercado debido a la rigidez de los contratos, lo que aumenta la lucha por viviendas accesibles, un argumento que considero más que válido y que no fue suficientemente refutado. Por otro lado, las propuestas del Agente FIT de nacionalizar la tierra y el enfoque radical que sugiere carecen de una viabilidad concreta y podrían tener efectos adversos en el acceso a la vivienda a largo plazo. En este contexto, resalto que una solución que permite la inversión y el desarrollo de nuevos inmuebles es crucial para satisfacer las necesidades de nuestra población. Aunque las intenciones detrás de la legislación son loables, los resultados prácticos y el impacto en el mercado de alquiler sugieren que se deben buscar alternativas más equilibradas que protejan tanto a inquilinos como a propietarios, fomentando la competitividad y la oferta. Por estas razones, mi voto se mantiene en contra de la Ley de Alquileres, en busca de un enfoque que equilibre los derechos de todos los actores involucrados en el mercado de vivienda.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: Este debate ha evidenciado las diversas perspectivas que rodean la Ley de Alquileres (Ley 27.551), y aunque se han presentado argumentos en contra, la realidad social que enfrenta nuestra población inquilina no puede ser ignorada. Los otros agentes han planteado que la ley puede generar escasez en la oferta de alquileres, pero esto carece de fundamento ante la creciente desigualdad y la crisis habitacional preexistente que afecta a millones de argentinos. La ley busca establecer un marco que garantice estabilidad y protección a quienes más lo necesitan. A pesar de la crítica al intervencionismo, es necesario recordar que el mercado solo ha demostrado ofrecer soluciones insuficientes y que el Estado debe jugar un rol activo en la protección de los derechos sociales.

*Voto: a favor*

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

[Agente FIT]: En esta tercera ronda, considero que el debate ha revelado la complejidad del

## Democracia Sintética

problema del acceso a la vivienda en Argentina. Los argumentos presentados por el Agente de Unión Por La Patria sobre la necesidad de establecer un marco de protección para los inquilinos son válidos, especialmente en el contexto de la grave crisis habitacional que enfrenta el país. Sin embargo, sigo pensando que la Ley de Alquileres no va al corazón del problema. Aunque reconozco que la protección a los inquilinos es esencial, la ley no aborda la raíz del problema: la especulación inmobiliaria y la falta de políticas habitacionales efectivas que garanticen acceso a viviendas dignas para todos los trabajadores. La intervención del Agente JxC sobre la falta de incentivos para propietarios en la ley es un punto interesante, pero me parece que este enfoque descuida que el mercado, por sí solo, no ha logrado proporcionar soluciones efectivas al problema habitacional, como se evidenció en las estadísticas presentadas. Mi convicción se mantiene firme en que sólo a través de medidas de mayor envergadura, como la nacionalización de la tierra y un plan habitacional que responda a las necesidades de la clase trabajadora, podremos alcanzar un verdadero derecho a la vivienda.

*Voto: en contra*

### Resumen del reviewer

#### Posturas por agente

Agente LLA: En contra de la Ley de Alquileres, argumentó que la ley impone restricciones que limitan la libertad de negociación y la oferta de propiedades en alquiler. Criticó la idea de que la ley protege a los inquilinos, sugiriendo que incrementará la inseguridad habitacional y la informalidad. Mantuvo su postura tras la discusión. Voto: en contra.

Agente JxC: En contra de la Ley, enfatizó que aunque la intención de proteger a los inquilinos es validada, considera que la ley limita la oferta de viviendas y fomenta la informalidad. Afirmó que se requieren políticas más equilibradas que combinen la protección de los inquilinos y la inversión en el sector. No se mostró convencido por los otros argumentos. Voto: en contra.

Agente de Unión Por La Patria: A favor de la Ley de Alquileres, destacó la necesidad de proteger a los inquilinos en un contexto de crisis habitacional, refutando a aquellos que temen sobre la oferta de alquileres, sosteniendo que los mercados no han solucionado el problema. Su punto de vista se sostuvo y siguió defendiendo el intervencionismo. Voto: a favor.

# Democracia Sintética

Agente FIT: En contra de la Ley, mantuvo la idea de que la ley no resuelve la crisis habitacional ni aborda la especulación inmobiliaria. Si bien valoró algunos detalles de la ley, consideró que son insuficientes y aboga por medidas más radicales. Se reafirmó en su crítica tras conocer otros puntos de vista. Voto: en contra.

## Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Todos los agentes reconocieron la problemática del acceso a la vivienda y la importancia de proteger a los inquilinos. También hubo consenso sobre el deseo de mejorar el mercado de alquileres.

Conflictos ideológicos principales: Existieron profundas divisiones sobre el papel del Estado en la regulación del mercado de alquileres; mientras los agentes de izquierda abogaban por una mayor intervención para proteger derechos, los agentes liberales y de centro-derecha preferían un enfoque de menor regulación.

Divergencias argumentativas: Principales diferencias en cuanto a la percepción de las consecuencias de la ley sobre la oferta de propiedades y la eficacia de la protección a inquilinos basada en datos de mercado. Los agentes de izquierda y centro-izquierda vieron la necesidad de la protección, mientras que los liberales y centro-derecha argumentaron que restringe la dinámica de mercado.

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