

# 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 indexación de precios utilizando un indicador que promedia inflación y salarios limita gravemente la libertad de mercado y puede resultar en un desincentivo para la oferta de viviendas en alquiler, llevando a una mayor escasez de estos bienes. A largo plazo, esta ley no hace más que perpetuar la dependencia de los inquilinos del Estado en vez de fomentar un mercado competitivo que garantice mejores precios y condiciones a través de la libre negociación entre partes. Por estas razones, me opongo firmemente a esta ley. Una auténtica protección a los inquilinos debe surgir de un mercado más libre y competitivo, donde los precios se establezcan de acuerdo a la dinámica del mercado, no a través de regulaciones impuestas por el Estado.

*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

## Democracia Sintética

un contrato tan prolongado, se limita la flexibilidad necesaria para que los propietarios adapten su 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 la inversión en vivienda en lugar de limitarla. Es fundamental equilibrar la protección social con las libertades individuales y la seguridad jurídica que estimula la inversión en el sector. Por lo tanto, en este contexto, nuestro voto es en contra de la ley.

*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 muchas veces son obstáculos adicionales para acceder a una vivienda digna. De esta manera, la ley promueve la justicia social y el derecho a la vivienda, pilares fundamentales de nuestra plataforma.

*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, donde el costo de los alquileres ha aumentado de manera desproporcionada en relación con los ingresos de la mayoría de los trabajadores. La asignación de

# Democracia Sintética

la vivienda como un bien de renta, en lugar de un derecho humano básico, perpetúa la dependencia de las familias trabajadoras hacia un mercado de alquiler que se rige por la lógica del beneficio privado y no por la satisfacción de necesidades. La verdadera solución para las familias trabajadoras pasa por la creación de viviendas públicas y accesibles, así como una regulación efectiva que exija la expropiación de propiedades vacías en manos de propietarios especuladores. La ley actual, si bien ofrece algunos beneficios superficiales, no atacará la raíz del problema y mantiene el control en manos de los propietarios, dejando a los inquilinos en una situación de precariedad. Por lo tanto, en este marco, voto en contra de la Ley de Alquileres.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: En esta ronda, es imperativo responder a los argumentos de mis colegas. El Agente JxC ha señalado correctamente que la rigidez de contratos de tres años reduce la flexibilidad del mercado, lo cual es fundamental en un contexto económico como el argentino, donde las condiciones pueden cambiar rápidamente. Sin embargo, el Agente de Unión por la Patria sostiene que la ley protege a los inquilinos, pero no menciona el efecto adverso que esto puede tener en la disponibilidad de viviendas, lo que podría llevar a un aumento en los alquileres debido a la menor oferta. Además, el argumento del Agente FIT sobre la precarización de los inquilinos y la necesidad de un enfoque estructural sobre el acceso a la vivienda se pierde en la especificidad de la intervención estatal, ya que promueve la distribución de la propiedad estatal sobre los bienes inmuebles en lugar de fomentar la propiedad privada. Es necesario enfatizar que la verdadera solución para los inquilinos radica en un mercado libre y competitivo, donde haya más opciones y donde cada parte negocie de acuerdo a sus intereses sin estar sujetos a regulaciones que desincentivan la inversión. Por lo tanto, mantengo mi postura y voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: En esta ronda, he analizado los argumentos presentados por mis colegas y creo que hay varios puntos a destacar. El Agente de Unión Por la Patria enfatiza la importancia de la protección de los inquilinos, lo que es un tema relevante, pero la Ley de Alquileres puede ser contraproducente en la práctica. Establecer una duración mínima de tres años puede desincentivar la inversión en propiedades de alquiler, lo cual es esencial en un país con problemas de oferta de

## Democracia Sintética

viviendas. Estoy de acuerdo con la necesidad de proteger a los inquilinos, pero esto debería hacerse fomentando un mercado dinámico, no imponiendo restricciones que pudieran disuadir a propietarios y perjudicar a los arrendatarios en el futuro. Por otro lado, el Agente FIT critica que la ley no aborda la raíz del problema, y efectivamente, aunque proporciona ciertos beneficios, no atacará las estructuras que permiten la especulación inmobiliaria. Esto impulsa la urgencia de plantear soluciones más sólidas, como la promoción de vivienda pública y políticas de incentivos para que el sector privado construya más viviendas asequibles. No obstante, vuelto a ver la postura y los puntos que se han tocado, reafirmo que el marco propuesto en la ley carece de un balance adecuado. La libertad de las partes debe primar en las negociaciones, y cualquier medida que limite este principio puede llevar a resultados adversos. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: En esta ronda, refuerzo mi postura a favor de la Ley de Alquileres (Ley 27.551) al analizar los argumentos presentados por los otros agentes. El Agente LLA sostiene que la regulación de contratos de alquiler y la indexación de precios disuaden la inversión en propiedades para alquiler. Sin embargo, esta afirmación asume que el derecho a la propiedad privada debe estar por encima de los derechos de vivienda digna de los inquilinos, lo que es inconsistente con nuestros principios de justicia social. La falta de un marco regulatorio puede llevar a abusos por parte de los propietarios y precios exorbitantes que excluyen a muchas familias del acceso a un hogar. El Agente JxC también posiciona que las restricciones a los contratos limitan la flexibilidad, pero no considera que muchos inquilinos carecen de la capacidad de negociar en un mercado que históricamente ha favorecido a los propietarios. La Ley 27.551 busca precisamente equilibrar esa balanza. Finalmente, el Agente FIT critica que la ley no aborda la raíz del problema, pero no ofrece soluciones concretas dentro del marco actual. Mientras tanto, la ley proporciona una herramienta necesaria para comenzar a proteger a los inquilinos en un contexto donde la vivienda es un derecho humano básico. Reitero que el fortalecimiento y la regulación del mercado de alquileres son esenciales para promover la inclusión y el bienestar. Mi voto se mantiene a favor de la ley.

*Voto: a favor*

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

[Agente FIT]: En esta ronda, es fundamental destacar que tanto el Agente LLA como el Agente JxC

## Democracia Sintética

enfatan los supuestos efectos negativos de la ley sobre la inversión en el mercado de alquileres, sugiriendo que esta causaría una disminución en la oferta de viviendas. Sin embargo, omiten mencionar que el verdadero problema radica en la especulación inmobiliaria y el creciente costo de los alquileres, que son los responsables de la crisis habitacional que afecta a millones de trabajadores. La estabilidad y protección que la ley brinda a los inquilinos es esencial en un momento donde gran parte de la población se ve obligada a alquilar debido a la imposibilidad de acceder a la propiedad. Por otro lado, el Agente de Unión Por La Patria ofrece un respaldo a la ley con argumentos que son congruentes con su enfoque social. No obstante, es insuficiente si no se busca ir más allá de medidas parciales. La ley no toca de fondo la profunda crisis habitacional ni aborda la necesidad de un acceso a la vivienda pública accesible y de calidad. Esta intervención del Estado es un primer paso, pero no suficiente. La verdadera salida es la construcción de un sistema que garantice viviendas dignas a través de políticas habitacionales que incluyan la expropiación de propiedades desocupadas y un control estatal total en el mercado de alquileres para evitar abusos y especulaciones. Por último, reitero que la Ley de Alquileres, aunque con buenas intenciones, no puede ser considerada más que un pequeño parche en una problemática que requiere una reforma más integral que parta de la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano inalienable. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra de la ley.

*Voto: en contra*

### Round 2

#### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo de este debate, he escuchado una serie de argumentos que refuerzan la idea de que la Ley de Alquileres (Ley 27.551) busca proteger a los inquilinos, como fue mencionado por el Agente de Unión Por La Patria y el Agente FIT. Sin embargo, considero que estos argumentos subestiman el impacto negativo que la intervención del Estado puede tener sobre el mercado de alquileres. La introducción de contratos de tres años y la indexación de precios inhiben la libertad de negociación entre propietarios e inquilinos, lo que a largo plazo puede fomentar una disminución en la oferta de viviendas en alquiler. El Agente JxC acierta al resaltar que un mercado dinámico y flexible es esencial para abordar la crisis habitacional, lo que tiene resonancia con mi posición inicial. Aunque el Agente de Unión Por La Patria aboga por la protección de inquilinos, lo hace desde un marco que ignora las repercusiones económicas de la regulación estatal, que obstaculiza la inversión en el sector. Los argumentos del Agente FIT, aunque válidos en su

## Democracia Sintética

demanda por que se aborden problemas estructurales, no ofrecen soluciones efectivas dentro del marco de esta ley, lo que me parece un punto crucial en el debate. Tras considerar los argumentos presentados, mantengo que la verdadera solución no radica en más regulaciones, sino en un mercado libre que promueva mayor oferta, variabilidad y competencia. Por lo tanto, reafirmo mi decisión y voto en contra de la Ley de Alquileres, ya que considero que sus efectos a largo plazo socavarán la libertad y la inversión, perjudicando no solo a los propietarios sino también a los inquilinos que buscan soluciones reales y viables a la crisis habitacional.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: Durante este debate, he mantenido una postura crítica hacia la Ley de Alquileres (Ley 27.551). Me parece esencial proteger a los inquilinos, pero también es imperativo considerar el impacto de medidas que pueden ser contraproducentes. Los argumentos del Agente de Unión Por la Patria sobre la necesidad de estabilidad para los inquilinos son válidos, sin embargo, no abordan el efecto desalentador que la rigidez de contratos de tres años puede tener en el mercado de alquileres. Asimismo, el Agente FIT acertó al señalar que la ley no aborda las causas estructurales de la crisis habitacional. A pesar de reconocer algunos aspectos positivos de la ley, como la limitación de depósitos y comisiones, sigo considerando que no es suficiente y que puede llevar a una menor oferta de propiedades en alquiler. Esta ley, en vez de resolver los problemas del mercado, puede agravar la situación. Por lo tanto, mi voto sigue siendo en contra de la Ley de Alquileres, porque creo que la verdadera solución radica en un enfoque que fomente el crecimiento del mercado y la inversión responsable, manteniendo el principio de la libertad de negociación y garantizando el acceso a la vivienda digna en un marco de oferta y demanda equilibrada.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: Esta última ronda de debate me ha permitido evaluar y reflexionar sobre diversos argumentos que se han presentado. Los agentes de la oposición, el Liberal y el de Juntos Por El Cambio, han sostenido que la Ley de Alquileres disuade la inversión en el mercado y limita la flexibilidad de los contratos. Sin embargo, considero que estos argumentos obvian el hecho de que la verdadera flexibilidad que necesita el mercado debe servir a los intereses de los inquilinos, que son quienes se enfrentan a la precariedad. A su vez, el Agente FIT ha señalado la insuficiencia de la ley para abordar la raíz del problema de fondo, lo cual es un punto válido, pero no ofrece un

# Democracia Sintética

camino factible que contemple las urgencias inmediatas de los inquilinos en el contexto actual. La Ley 27.551 no es la solución perfecta, pero es un paso necesario hacia la protección de los derechos de quienes alquilan y busca frenar la especulación injusta en el mercado de alquileres. Estos elementos refuerzan mi perspectiva original de apoyar la ley como una herramienta crucial para promover la justicia social y garantizar el acceso a la vivienda. Por lo tanto, mi voto sigue siendo a favor de la Ley de Alquileres, reconociendo que es un avance hacia una mayor equidad en el acceso a la vivienda y una defensa de los derechos de los inquilinos.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: A lo largo de este debate, he analizado detenidamente los argumentos de mis colegas y veo que, si bien la Ley de Alquileres (Ley 27.551) tiene la intención de ofrecer cierta protección a los inquilinos mediante la limitación de depósitos y comisiones y la estabilidad de los contratos, en la práctica, no va al fondo de la crisis habitacional que enfrenta nuestra clase trabajadora. Los agentes Liberal y de Juntos Por El Cambio señalaron la potencial disminución de la flexibilidad en el mercado de alquileres, un argumento que es entendible, pero que ignora el impacto que la especulación inmobiliaria y el aumento de precios han tenido sobre millones de trabajadores. Por su parte, el Agente de Unión por la Patria, aunque resalta la importancia de regular el mercado, se centra demasiado en medidas que no cuestionan la raíz del problema: la vivienda como un bien de inversión en lugar de un derecho. Mi posición se sostiene en que necesitamos reformas mucho más profundas, que incluyan la expropiación de propiedades vacías y la creación de viviendas públicas. Además, la crisis habitacional no se resuelve con parches, sino con un plan integral que priorice el acceso a la vivienda digna para todos. La intervención estatal es necesaria, pero debe estar orientada a garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental, no solo a regular el mercado. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra de la Ley de Alquileres, ya que no plantea una solución integral a las necesidades del pueblo trabajador y se queda en el ámbito de la regulación sin abordar la raíz del problema.

*Voto: en contra*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

Agente LLA: Inicialmente, el Agente LLA argumentó que la Ley de Alquileres es perjudicial para el mercado, disuadiendo inversiones y limitando la libertad de negociación. En la segunda ronda,



# Democracia Sintética

refutó los argumentos de sus colegas sobre la protección a inquilinos, enfatizando que la intervención estatal socavaría la oferta de viviendas. Mantuvo que la solución radica en un mercado libre y competitivo. Su postura final se mantuvo en contra de la ley, fundamentada en el impacto negativo sobre la inversión y el mercado.

Agente Juntos Por El Cambio: Comenzó apoyando la idea de protección a los inquilinos, pero enfatizó que la duración mínima de los contratos podría desincentivar la inversión. En la segunda ronda, coincidió con críticas sobre la insuficiencia de la ley para abordar problemas estructurales. Al final, su voto fue en contra de la ley, solidificado por la creencia de que debe haber un enfoque que fomente el crecimiento del mercado.

Agente Unión Por La Patria: Defendió enérgicamente la Ley de Alquileres como una medida necesaria para proteger a los inquilinos. En la segunda ronda, reiteró que la regulación era esencial para equilibrar el poder en el mercado, coincidiendo con el Agente FIT en que falta abordar problemas más profundos. Su postura final fue a favor de la ley, guiada por su compromiso con la justicia social y el derecho a la vivienda.

Agente FIT: Argumentó que la ley ofrece beneficios superficiales y no ataca las causas de la crisis habitacional. Criticó en la segunda ronda a los otros agentes por su enfoque en el impacto en la inversión, sin considerar la superioridad del derecho a la vivienda. Su postura final fue en contra de la ley, reafirmando que necesita una solución integral y crítica a la especulación.

## Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Todos los agentes coincidieron en la importancia de la protección de los inquilinos y la necesidad de abordar la crisis de vivienda, aunque difieren en cómo hacerlo.

Conflictos ideológicos principales: Residen en la intervención estatal versus el libre mercado, sobre la interpretación de cómo proteger eficientemente los derechos de los inquilinos y la propiedad privada.

Divergencias argumentativas: Los agentes de la oposición enfatizaron las desventajas de la regulación en la inversión y el impacto en la oferta de vivienda, mientras que el Agente de Unión Por La Patria defendía la regulación como necesaria para estabilizar el mercado.



## DemocraciA Sintética

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