

# REGULACIONES DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN ÉPOCAS DE PANDEMIA COVID 19. UNA REFLEXIÓN DESDE LA VOZ DE LOS INQUILINOS.

---

*DOSSIER*

*LEANDRO VERA BELLI - leanvera@gmail.com*  
*Universidad Torcuato Di Tella*

FECHA DE RECEPCIÓN: 20-6-2021  
FECHA DE ACEPTACIÓN: 8-10-2021

## *Resumen*

Durante el año 2020 se sancionaron dos medidas puntuales para la población inquilina. Por un lado, en el marco de la crisis económica que implicó la pandemia del virus COVID 19, el Poder Ejecutivo prohibió los desalojos y congeló los alquileres por el plazo de un año. Por el otro, el Senado de la Nación sancionó una nueva ley de alquileres modificando sustantivamente el acceso a la vivienda en alquiler. El objetivo de la presente investigación será explorar los impactos que tuvieron estas regulaciones a partir de indagar en los relatos de los inquilinos. Del análisis de 2750 consultas y denuncias realizadas por inquilinos en la página web de la ONG Inquilinos Agrupados, se detecta que el mercado de vivienda en alquiler funciona en un gran marco de ilegalidad: más del 90% de las denuncias realizadas refieren a cuestiones ilegales que los inquilinos deben asumir o sufrir para poder acceder a una vivienda. Además, en un contexto caracterizado por la sanción de diversas regulaciones, los inquilinos desconocen el funcionamiento de las leyes que protegen sus derechos y desconfían de los propietarios y de las inmobiliarias; el 74,4% de las consultas realizadas dan cuenta de esto. Por último, del análisis de los discursos y las medidas desplegadas, se destaca que las acciones realizadas por el Estado no terminan de comprender la asimetría que existe entre propietarios y/o inmobiliarias e inquilinos y no se realizan acciones que tiendan a equilibrar esta situación.

Palabras Clave: COVID 19, regulaciones, vivienda en alquiler, políticas públicas.

228

## RENTAL HOUSING REGULATIONS IN TIMES OF THE COVID 19 PANDEMIC. A REFLECTION FROM THE VOICE OF THE TENANTS

---

### *Abstract*

During 2020, two specific measures were sanctioned for the tenant population. On the one hand, in the framework of the economic crisis that the COVID 19 virus pandemic implied, the Executive Branch prohibited evictions and froze rents for a period of one year. On the other hand, the Senate of the Nation approved a new rental law, substantially modifying access to rental housing. The objective of this research will be to explore the impacts that these regulations had from inquiring into the accounts of the tenants. From the analysis of 2,750 inquiries and complaints made by tenants on the website of the NGO Inquilinos Agrupados, it is detected that the rental housing market operates in a great framework of illegality: more than 90% of the complaints made refer to illegal issues that tenants must assume or suffer to gain access to a home. In addition, in a context characterized by the sanction of various regulations, tenants are unaware of the operation of the laws that protect their rights and distrust the owners and the real estate companies; 74.4% of the consultations made realize this. Finally, analyzing the speeches and the measures deployed, it is highlighted that the actions carried out by the State do not fully understand the asymmetry that exists between owners and / or real estate companies and tenants and no actions are taken that tend to balance this situation.

Keywords: COVID 19, regulations, rental housing, public policies.

229

### *1. Introducción*

El 12 de marzo del año 2020 se decretó en la República Argentina la emergencia pública en materia sanitaria, luego de que la Organización Mundial de la Salud confirmara que el virus COVID 19 devendría, inevitablemente, en una pandemia. En un escenario de gran incertidumbre respecto a la evolución de la peste en el tiempo, el Gobierno Argentino decidió que la mejor política era evitar la circulación de la población para evitar los contagios. Así, el Poder Ejecutivo sancionó la obligatoriedad del cumplimiento del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO)<sup>1</sup> donde se obligó a las personas a permanecer en sus domicilios personales con el objetivo de protegerse del contagio. Estas medidas duraron -con intermitencias- un poco menos de ocho meses y para poder compensar los efectos

---

<sup>1</sup> El Poder Ejecutivo Nacional, a través del Decreto de Necesidad y Urgencia n° 297/20, sancionó la obligatoriedad de cumplir el Aislamiento Social Preventivo Obligatorio (ASPO), ordenando que las personas permanezcan en sus residencias habituales y solo puedan realizar desplazamientos mínimos para proveerse de alimentos e insumos de limpieza.

económicos de esta política prohibitiva —tales como la pérdida de empleos y la disminución en los ingresos— se dictaron dos tipos de medidas. En primer lugar, se lanzaron refuerzos económicos de carácter universal tales como el Ingreso Familiar de Emergencia (IFE), Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP), aumentos en las Asignaciones Universales por Hijo (AUH) y préstamos en dinero a tasas cero para trabajadores monotributistas y autónomos. Por otro lado, se dictaron medidas para impedir el corte de servicios básicos (luz, gas, agua y posteriormente internet) por falta de pago a aquellos hogares que el Estado Nacional reconoció como vulnerables y en la misma lógica, la prohibición de los desalojos por la falta de pago del alquiler o de los créditos hipotecarios. Para aquellas personas no propietarias, se decretó el DNU 320/20 que además de prohibir los desalojos, prorrogó automáticamente los contratos y congeló los precios de los alquileres con la modalidad de que los inquilinos pudieran pagar el precio fijado a marzo del 2020 y diferir los aumentos a la finalización del DNU. Esta medida fue prorrogada hasta el 31 de marzo del año 2021.

La directiva de acatar el confinamiento obligatorio puso en evidencia el enorme déficit habitacional que sufre Argentina, que se estima en más de 3,5 millones de viviendas: 2,2 millones son viviendas deficitarias, 1,1 millones son de hacinamiento semi-crítico y 0,2 de hacinamiento crítico (Granero, Barreda y Bercovich, 2018). Este déficit habitacional, acrecentado en los últimos 20 años, se ve reflejado en dos procesos concomitantes. El primero es el aumento de población viviendo en barrios populares, de los 4.416 barrios populares donde residen aproximadamente 4.000.000 de personas, un tercio de estos barrios nació a partir del año 2000. En segundo lugar, un proceso constante de aumento de la población inquilina en el país y en la gran mayoría de los aglomerados urbanos. Según la información que elabora el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en el año 2001 el 11,1% de la población argentina accedía a una vivienda vía arrendamiento, para el año 2010 era de 15,6% y según los últimos datos para el año 2020 es el 18,8%. Este aumento considerable de la vivienda en alquiler como forma de acceso a la ciudad difícilmente pueda verse como consecuencia de políticas públicas de vivienda, sino más bien como la única opción posible de acceso al hábitat.

En paralelo, sin vínculos con la pandemia, el 1° de julio entró en vigencia la nueva ley de alquileres (ley n° 27551/20), votada en el Senado Nacional luego de más de cuatro años de debate parlamentario. Esta normativa modificó estructuralmente las condiciones para alquilar con un notorio mejoramiento para los inquilinos. La nueva ley aumentó la duración mínima del contrato, extendiendo a tres años, la duración mínima. Además, ordena que las actualizaciones sean anuales y a partir de un índice oficial que debe elaborar el Banco Central de la República Argentina (BCRA)<sup>2</sup>. Por otro lado, elimina barreras estructurales como la presentación de una garantía inmobiliaria, disminuye el monto del depósito –el cual debe ser devuelto actualizado al finalizar el contrato- e incorpora al Estado en la creación de un programa de alquiler social, la inscripción del contrato en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y la resolución de conflictos y mediaciones, entre las principales cuestiones.

En tal sentido, la presente investigación intenta responder las siguientes preguntas: ¿Cómo impactó en los inquilinos la sanción de este conjunto de medidas? ¿Qué sucedió entre la (desigual) relación “propietario – inquilino” al modificar las reglas de acceso y de duración en un contrato de alquiler? ¿Alcanza modificar las normativas para mejorar la accesibilidad a una vivienda en alquiler? ¿Cuáles fueron las consultas y denuncias de los inquilinos durante la pandemia? Y por último ¿Cuál fue la reacción de los propietarios y las inmobiliarias en un escenario de alta regulación y dificultades económicas de los inquilinos para afrontar los pagos?

La hipótesis que guía al presente trabajo indica que en un escenario donde se sancionan normativas proteccionistas, pero con la ausencia de un Estado que garantice el cumplimiento de las normas mediante acciones concretas incluyendo la difusión, los inquilinos terminan situados en un escenario de confusión y aumento de vulnerabilidad. Estas argumentaciones no implican, como argumentan ciertos sectores del mercado inmobiliario, que las medidas sancionadas no sirven

---

<sup>2</sup> El BCRA elaboró el Índice para Contratos de Locación (ICL) y presenta su variación diaria en su página web.

para mejorar el acceso a la vivienda en alquiler, o que les permitan a los inquilinos sostenerse en la vivienda en momentos de una gran crisis económica como es la de la pandemia COVID 19. Lo que subyace es que la modificación de las condiciones legales del funcionamiento de un contrato de locación urbana no modifica la correlación de fuerzas entre inquilino y propietario. Además, la intromisión en el negocio que es el arrendamiento exige un Estado activo en la comprensión de este fenómeno. La no advertencia de esta cuestión puede terminar resultando nociva para la parte más débil, el inquilino.

El objetivo principal del presente trabajo será indagar respecto al impacto que tuvieron en los inquilinos las medidas desplegadas durante el año 2020. Para lograrlo, se realizaron diversas tareas reflejadas en distintos apartados. En primer lugar, se presentan y analizan las leyes sancionadas durante la pandemia. Por otro lado, se presenta el estado del debate actual y se enmarca la presente investigación. Además, se presenta un procesamiento de una base de 2700 consultas que realizaron inquilinos durante los meses de julio, agosto y septiembre del 2020 en la página web de la organización civil Inquilinos Agrupados. Por último, se presentan las principales conclusiones y reflexiones para el debate sobre las regulaciones del mercado de vivienda en alquiler.

232

## *2. Inscripción en la discusión*

Argentina cuenta con una vasta experiencia de regulaciones del mercado de vivienda en alquiler, analizadas por diversos autores especializados. Entre las regulaciones más importantes podemos destacar las leyes 11.156 y 11.157 sancionadas durante el gobierno de Yrigoyen en el año 1921, donde se incorporó la duración mínima del contrato, se congelaron los precios por dos años y se regularon los desalojos (Muñoz, 2020). Luego, el gobierno militar del año 1943 dispuso una serie de decretos de urgencia, destacándose el 1580/43 que dispuso una baja de hasta el 20% de los contratos y se prohibieron los desalojos por faltas de pago (Borka, 2015). Posteriormente, durante los gobiernos peronistas, se sostuvo el decreto 1580/43 y se elaboraron un conjunto de políticas públicas (en gran parte destinadas a los inquilinos) que tuvo como resultado una disminución

drástica en la cantidad de inquilinos y aumento considerable en las familias propietarias (Baer y Duarte, 2011). La última dictadura, cambió radicalmente la visión respecto a cómo encarar la problemática habitacional. Durante este período se sancionó la “Ley de Normalización de Locaciones Urbanas” que tendió a eliminar la incidencia del Estado en la regulación del funcionamiento del precio de los alquileres en un contexto donde los inquilinos venían siendo beneficiados (Oszlak, 2017). También durante este período se dolarizaron los inmuebles y comenzaron a ser un producto de valorización y reserva de valor, despegándose de la posibilidad de acceder para amplios sectores de la población (Gaggero y Nemiña, 2013). En el año 1984, se sanciona la ley 23091, la cual establece –entre otras cosas- que para la actualización de los precios de los contratos deberían tomarse índices oficiales, se establece una cantidad mínima de duración del contrato y también se presentan incentivos fiscales para la construcción de unidades que se vuelquen al alquiler. Por último, se sancionó la ley 27.551/20 presentada anteriormente.

Como bien marcan Baer y Di Giovambattista (2018) el mercado de vivienda, a pesar de ser el más imperfecto de todos los mercados, funciona en un marco carente de regulación que equilibre la brecha entre el poder adquisitivo y la realización del derecho a la vivienda. En el mercado de vivienda en alquiler, esta falta de regulación entre capacidad de pago y valor del precio del inmueble también está presente en la rentabilidad anual esperada de un bien en el cuál se invierte en dólares, pero se obtiene en pesos. Por esto, en el contexto de avance en las regulaciones, las voces del mercado inmobiliario respecto a la intromisión de regulaciones, no se hicieron esperar. Desde los sectores vinculados al corretaje inmobiliario mostraron su disconformidad con regular un mercado que para ellos no necesitaba ser regulado: “Una vez más, el Congreso de la Nación sorprende con una innecesaria ley 27.551 que pretende traer solución a lo que ya venía funcionando bien: el sistema locativo de inmuebles”, (Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires [CUCICBA], 2020, p.18). Recientemente, actores del mismo sector junto a legisladores del bloque de Juntos por el Cambio presentaron un proyecto de ley para derogar la ley de alquileres

porque, según ellos, es perjudicial para ambas partes. Entre sus argumentos, Armando Pepe –presidente del CUCICBA– mencionaba: “Nosotros lo que hemos presentado es la modificación de dos artículos de la ley: volver a los 24 meses de contrato, en vez de los 3 años, y eliminar el ajuste por el índice del Banco Central y que sea un acuerdo de partes”. Esta ley fue ampliamente resistida por los colegios de corredores y martilleros, ya que, al extender la cantidad de años de contrato, termina –también– quitando la posibilidad de cobrar comisiones a las inmobiliarias cada dos años, como era antes. Estos mismos argumentos ya fueron esbozados en otros momentos donde los gobiernos realizaban regulaciones debido a la crisis que atacaba el sector como por ejemplo el 13 de septiembre de 1989 donde en un comunicado firmado por representantes de: la Cámara Inmobiliaria Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios y la Federación Inmobiliaria de la República Argentina insta a locadores y locatarios a acordar voluntariamente los precios de los alquileres (Gazzoli, 2007).

Respecto al análisis de los impactos que tienen las regulaciones de la vivienda en alquiler, existen varios estudios que analizan la implicancia que tienen en la oferta y los precios. Pasquini (2019), por ejemplo, analizó los efectos de la ley de la Ciudad de Buenos Aires 5859/17 –la cual establece que la comisión inmobiliaria sea absorbida en su totalidad por los propietarios– en los precios de las viviendas en alquiler, llegando a la conclusión que los aumentos de los precios de los alquileres pueden estar vinculados con decisiones de los propietarios para costear estos aumentos. También detectó un aumento “no considerable estadísticamente” en los barrios “no centrales” de la ciudad.

Jacobo y Kholodilin (2020), analizando todas las regulaciones sucedidas en Argentina, llegan a la conclusión que las regulaciones son útiles en momentos de urgencia, donde corrobora una reducción o congelamiento del precio de los alquileres. Sin embargo, advierten que han encontrado un impacto negativo –estadísticamente significativo– en la dinámica de la renta obtenida por el alquiler de la vivienda. Por su parte, Margaretic, P. Sturzenegger, F. y Zárate, P. (2020) analizaron los efectos que tuvo la nueva ley de alquileres sobre la oferta de

inmuebles en buscadores webs, descubriendo que existió una baja entre 6% y 14% en la publicación de anuncios.

Sin embargo, la presente investigación pretende aportar información respecto a cómo viven los inquilinos estos cambios en la forma de alquilar. Labiano (2018) explica que la negociación entre propietarios e inquilinos no se agota en una simple instancia –firma de contrato- sino que se extiende durante un periodo de tiempo concreto. Esta tensión entre “hacer un buen negocio” y el derecho a la vivienda no sólo se da en el momento de firma de contrato, sino durante todos los momentos del contrato donde hacen falta interacciones y se corrobora que la correlación de fuerzas es desigual y que las inmobiliarias trabajan exclusivamente para sostener las ganancias de los propietarios.

Los resultados de la presente investigación aportan algunas premisas respecto al funcionamiento del alquiler como forma de acceso segura al hábitat. Si bien es cierto que, en teoría, el arrendamiento no constituye per sé una forma deficitaria respecto a la tenencia, en la práctica termina volviéndose una forma deficitaria ya que parte de los inquilinos debe aceptar condiciones abusivas para acceder a una vivienda que, con suerte, podrán renovar el contrato a los dos o tres años si logran sostener el nivel de ingresos que el mercado le exige, o pudieron convertirse en “el buen inquilino” (aquel que asume un rol pasivo, no se queja de los problemas que puede tener, paga a término y no lleva “ningún problema” a la inmobiliaria o al propietario).

### ***3. Metodología utilizada***

A raíz de la política de aislamiento, la organización civil Inquilinos Agrupados se vio forzada a cerrar las puertas de sus oficinas donde ofrecían asesoramiento a los inquilinos que se acercaban personalmente. Por tal motivo, decidieron habilitar un asesoramiento donde los inquilinos podían cargar su consulta en la página web propia. A partir de un interés de la organización de poder realizar un análisis de esta situación, en un escenario de sobredemanda de asesoramiento, logramos acceder a una base de datos de 2750 consultas de inquilinos realizadas en la

página web de la organización civil Inquilinos Agrupados durante los meses de junio, julio y agosto del año 2020.

Para poder dar respuesta a las preguntas de investigación y cumplir con los objetivos presentados se llevaron adelante dos tareas concretas. En primer lugar, para poder responder las preguntas respecto a los impactos que tuvieron las medidas de regulaciones de la vivienda en alquiler, se analizó la base de datos de consultas de inquilinos. Por el otro lado se realizó un análisis de las normativas sancionadas en su conjunto. Es decir, no sólo se analizó el detalle de las normativas desplegadas, sino que también se analizó como fue la puesta en práctica de las mismas y cuáles fueron las acciones desplegadas (o no) para que se efectivice el cumplimiento.

Respecto al tratamiento de las consultas aportadas por la Asociación Civil Inquilinos Agrupados, en adelante “Base de datos Inquilinos Agrupados (BDIA)”, se realizó un análisis cuali-cuantitativo. La base contenía un total de 2750 casos con datos sociodemográficos (género, edad y provincia) del consultante, existencia de contrato, tipo de garantía y la consulta efectivamente realizada.

236

Las consultas analizadas y categorizadas fueron redactadas por los inquilinos y, como se verá más adelante, muchas veces no tenían la intención de denunciar situaciones, sino que del relato se detecta la denuncia de diversas situaciones categorizadas y analizadas posteriormente. A continuación, se presentan unos ejemplos a modo de graficar los relatos analizados.

Hola. Tengo una consulta, tengo que renovar el contrato de alquiler (actualmente pago 26.000). La inmobiliaria me dice que desde septiembre el nuevo contrato es de 35000 y que tienen que rever la garantía con un costo de 3000 pesos. Además, que la nueva ley de alquileres no se aplica a la renovación, si no a los contratos nuevos. yo entiendo que se está realizando un contrato nuevo, lo cual debería enmarcarse en la nueva ley. ¿Esto es así? pueden aumentarme 35 al renovar? (Inquilino, 42 años, Comuna 6 CABA, denuncia realizada el día 3 de agosto del 2020).

La consulta anterior está vinculada al funcionamiento de la nueva ley. El inquilino consulta la legalidad de un aumento al renovar y también desconfía de la aseveración de la inmobiliaria respecto a que la nueva ley no aplica a las renovaciones. En tal sentido, también está denunciando una práctica ilegal e identificando que quién está violando la ley es una inmobiliaria y no un propietario. Los datos de identificación: género, edad y domicilio son de carácter confidencial también.

A partir de este mes abonarás fijo en la cuenta que te adjunto. Con lo cual solo tienes que esperar a que yo te pase liquidación. Pero esa es la cuenta fija. Tenés que abonar extra 2,2 de gastos bancarios sobre el total a transferir. Una vez realizada la transferencia enviar comprobante a 4rsialquila@gmail.com. Esto me han enviado desde la inmobiliaria con la que alquilo. ¿Es legal que me incluyan ese gasto a mi cómo inquilino? ¿Qué acciones puedo tomar al respecto? Desde ya gracias (Inquilina, 24 años, Provincia de Córdoba, denuncia realizada el día 4 de agosto del 2020).

En esta consulta el inquilino está consultando respecto a la legalidad de un aumento de los costos del alquiler, en este caso los costos bancarios que la inmobiliaria pretende cobrar para que el pago sea vía transferencia bancaria, tal como lo indicaba el DNU 320/20. Al mismo momento que consulta, está denunciando una práctica ilegal de la inmobiliaria.

237

Este mensaje x WhatsApp me mandó el hijo del dueño del Dpto. 18/8 21:55] Eduardo: Alquiler 18/8 21:55] Eduardo: Alquiler 18/8 21:55] Eduardo: Alquiler 18/8 21:55] Eduardo: Cobrar 18/8 21:55] Eduardo: Cobrar 18/8 21:55] Eduardo: Cobrar 18/8 21:56] Eduardo: No Tenés contrato 18/8 21:56] Eduardo: Mañana se llevan el medidor de luz 18/8 21:56] Eduardo: Y el jueves el de gas 18/8 21:58] Eduardo: Avisado (Inquilina, 39 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 19 de agosto del 2020).

Como se puede leer, el espacio de consultas ofrecido por la organización Inquilinos Agrupados, funciona como un espacio donde los inquilinos cargaban sus problemas sin especificar la consulta. En este caso, la inquilina cargó los mensajes que le envió la persona quién se encarga de cobrar el alquiler (no identifica si es

propietario o una inmobiliaria) quien está hostigándola para que pague el alquiler y le advierte que no tiene contrato –situación ilegal ya que el DNU 320/20 había prorrogado los contratos hasta septiembre, luego prorrogado hasta marzo- y además, le advierte que las decisiones que tomará están vinculadas con la quita de los medidos de los servicios públicos.

El trabajo de análisis realizado constó de los siguientes pasos:

a) Consistencia interna: eliminación de casos repetidos, descarte de casos no válidos: consultas de alquiler de comercios, consultas de propietarios, consultas que no tenían contenido o que estaban incompletas y no se podía categorizar.

b) Una vez consistida la base, se analizó en detalle las consultas y se realizó una categorización en función de:

a. Normativa de la consulta

b. Ubicación de la consulta dentro del ciclo del contrato de alquiler

c) Del análisis en detalle de la consulta, se detectó que dentro de las consultas había denuncias de irregularidades y, algunas veces, se identificaba si la denuncia estaba vinculada a una inmobiliaria o no. En tal sentido, se procedió a analizar las denuncias en función de las normativas vinculadas y luego se procedió a cuantificar las denuncias.

d) A fines de mejorar la capacidad explicativa, se dejaron algunas consultas seleccionadas específicamente para el punto a graficar.

#### ***4. Análisis de los resultados***

Teniendo en cuenta que el alquiler, y sus respectivas condiciones, varía según la tipología del hábitat que se alquila, resulta pertinente esclarecer sobre qué tipo de inquilino vamos a exponer los resultados. A partir del análisis de determinadas variables respecto a la condición del alquiler, tales como: existencia de contrato, tipo de garantía presentada e inmueble alquilado, se puede concluir que se tratan

de inquilinos que alquilan en el –denominado– mercado formal del área metropolitana de Buenos Aires. A saber, el 93% de las consultas analizadas provienen de la Ciudad y Provincia de Buenos Aires, indicando que, si bien hay consultas de casi todo el país, la amplia mayoría (por no decir la casi totalidad) se concentra en la gran metrópolis argentina. Otra característica tiene que ver con el tipo de inmueble alquilado o a alquilar (muchas consultas estaban vinculadas a operaciones que se estaban por realizar), si se descuentan aquellos que no mencionan o que han puesto la categoría residual “otros”, el 97,7% está concentrado en casa o departamento. El 75,3% de las consultas es respecto a un departamento y el 22,4% a una casa. El resto de las categorías es bastante marginal, tales como los 6 casos de habitaciones (0,3%) y los 9 casos de hoteles (0,5%). Por último, casi el 90% (89,3%) de los inquilinos consultantes afirma que cuenta con un contrato. Respecto al tipo de garantía presentada, el 72,9% presentada o exigida es la propietaria, seguida por seguro de caución (11,7%), recibos de sueldo (3,8%), fianza (3,8%), garantía bancaria (1,8%) y garantes con recibo de sueldo (1,2%).

#### **4.1. Consultas según legislación**

Casi la mitad de las consultas recibidas durante los tres meses estuvieron vinculadas al funcionamiento de la nueva ley, tanto para la firma de nuevos contratos como para las renovaciones. Los inquilinos, muchas veces desconfiando y denunciando determinadas irregularidades, desconocen cuáles son los alcances de la nueva ley. La consulta que más se repitió tuvo que ver con consultar si el aumento que le estaban demandando estaba permitido por la ley.

Seguido, casi un tercio de las consultas tuvo que ver con el funcionamiento del Decreto de Necesidad y Urgencia que extendió los contratos, prohibió los desalojos y permitió el pago del canon locativo con precio de marzo, difiriendo la deuda. Por último, aparecen consultas que agrupamos en la ley anterior ya que no referían al DNU ni a la ley nueva. Dentro de este grupo, la mayor cantidad de consultas estuvo vinculada con las consultas sobre problemas edilicios (10% del total de las consultas) respecto a quién de las partes que intervienen en el contrato debe

hacerse cargo de los problemas o desperfectos que pueden suceder. También incorporamos en este grupo las consultas sobre servicios públicos, la liquidación de las expensas y por último consultas sobre si la nueva ley de alquileres es retroactiva, por ejemplo, en el pago de impuestos.

Tabla n° 1. Consultas según legislación en cantidad y porcentajes

Consultas	N	%
<b>Nueva ley (NLE)</b>	1081	47,2
<b>DNU 320/20 (DNU)</b>	559	24,4
<b>Ley anterior vigente (LAV)</b>	650	28,4
<b>Total</b>	2290	100,0

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Se realizó un trabajo de análisis exhaustivo para diferenciar las consultas e incorporarlas a un momento de la duración del contrato, el cual hemos dividido en cuatro: firma de contrato nuevo, cuestiones vinculadas a la duración del contrato (donde aparece el DNU), cuestiones vinculadas a la finalización del contrato y, por último, consultas respecto a la renovación. A continuación, se presenta un análisis de las estadísticas agregando ejemplos de las consultas que ilustren las decisiones tomadas.

240

Tabla n° 2. Categorización de las consultas según momento del contrato

Consultas				Total			
<b>1. Firma de nuevo contrato</b>				<b>N</b>	<b>%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>%</b>
NLE	Consultas por gastos de ingreso y honorarios profesionales	178	7,8	375	16,0		
NLE	Consultas por la duración y los ajustes dentro del contrato	62	2,7				
NLE	Consultas respecto a que gastos asumir (ABL, AYSA, etc.)	52	2,3				
NLE	Garantías	35	1,5				
NLE	Otras	48	2,1				
<b>2. Duración del contrato - DNU - Pandemia</b>				<b>N</b>	<b>%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>%</b>
DNU	Imposibilidad pago expensas	27	1,2	558	24,4		
DNU	Imposibilidad pago alquiler	58	2,5				
DNU	Cómo funciona la extensión del contrato - contrato vencido	60	2,6				
DNU	Consultas sobre las deudas	100	4,4				
DNU	Consultas sobre los aumentos	127	5,5				

DNU	Mudanzas	3	0,1		
DNU	Consultas respecto a la posibilidad de que se extienda	110	4,8		
DNU	Registro AFIP	18	0,8		
DNU	Resolución anticipada por el propietario	20	0,9		
DNU	Visitas al inmueble	8	0,3		
NLE	Garantías financieras	14	0,6		
DNU	Otras	13	0,6		
<b>3. Respecto a las obligaciones de los inquilinos</b>		<b>N</b>	<b>%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>%</b>
LAV	Consultas por problemas edilicios	238	10,4	414	18,1
LAV	Con los servicios públicos	33	1,4		
LAV	Consultas sobre la liquidación de las expensas	115	5,0		
NLE	Retroactividad de la nueva ley de alquileres	28	1,2		
<b>4. Finalización del contrato</b>		<b>N</b>	<b>%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>%</b>
LAV	Finalización de contrato en tiempo y forma	53	2,3	297	13,0
LAV	Resolución anticipada por el inquilino por problemas con vecinos	3	0,1		
DNU	Resolución anticipada por el inquilino por incapacidad para pagar	33	1,4		
LAV	Resolución anticipada por el inquilino por problemas edilicios	41	1,8		
LAV	Resolución anticipada por el inquilino sin identificar / otras	84	3,7		
LAV	Devolución del depósito	83	3,6		
<b>5. Renovación</b>		<b>N</b>	<b>%</b>	<b>Subtotal</b>	<b>%</b>
NLE	Consultas por gastos de ingreso y honorarios profesionales	134	5,9	646	28,2
NLE	Consultas por aumentos en la renovación	280	12,2		
NLE	Consultas por la duración y actualizaciones dentro del contrato	149	6,5		
NLE	Garantías	12	0,5		
NLE	Consultas por formalidades	71	3,1		
<b>Total</b>		<b>2290</b>	<b>100,0</b>		

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

La mayor cantidad de consultas (28,2%) estuvieron vinculadas al proceso de renovación del contrato y dentro de este subtotal, la mayor preocupación de los inquilinos (12,2%) estuvo vinculada a los aumentos de los precios para renovar el contrato de alquiler, muchas veces consultando si la nueva ley permitía o indicaba cuales eran los aumentos posibles.

Las siguientes consultas ordenadas según la cantidad de casos, dentro del momento de renovación, está constituida por consultas para saber cuánto tiene que durar y cómo deben ser los aumentos en el contrato de renovación (6,5%), y cuáles deben ser los costos de ingreso que tienen que abonar para renovar el contrato (5,9%).

Luego, aparecen consultas respecto a formalidades al momento de renovar (3,1%), ya que muchos contratos de renovación no se llegaron a firmar, o no se llegaron a certificar, por las políticas de aislamiento sancionadas. Por último, aparecen consultas vinculadas a la posibilidad de ofertar nuevas garantías (0,5%), cuestión que la nueva ley permite.

El segundo bloque con mayor cantidad de consultas (24,4%) es el denominado duración del contrato vinculado al cumplimiento del DNU. La mayor cantidad de consultas (5,5%) dentro de este bloque estuvo vinculada a los aumentos durante este período donde los inquilinos pueden abonar el precio del alquiler que estaba en marzo.

La segunda consulta que más casos tuvo dentro del bloque vinculado al cumplimiento del DNU fue al consultar sobre la posibilidad de que se extienda el decreto (4,8%) dada la imposibilidad de conseguir nueva vivienda. Luego, las consultas tuvieron que ver con cómo funciona el sistema de endeudamiento (4,4%), seguido por conocer como aplica la extensión del contrato (2,6%) y los avisos de dificultades para abonar las obligaciones tanto del canon locativo (2,5%) como de las expensas (1,2%).

Dentro del bloque del cumplimiento del DNU aparecen consultas sobre qué hacer frente a contratos resueltos antes de tiempo por parte de los propietarios (0,9%), situación desconsiderada por las normativas existentes. También aparecieron 14 consultas (0,6%) vinculadas a ejecuciones de los contratos por parte de las garantías financieras.

Además, aparecieron consultas respecto a dos situaciones que estuvieron prohibidas durante la primera fase de aislamiento: la posibilidad de mudanzas (0,1%) y las visitas a los inmuebles (0,3%) para nuevos inquilinos o posibles compradores.

Dentro del período de duración del contrato, aparecen las cuestiones vinculadas a lo que hemos denominado “obligaciones del inquilino”, donde se concentran el 17.5% del total de las consultas analizadas. Dentro de este bloque, la mayor

cantidad de consultas (10,4%) estuvieron vinculadas a problemas dentro del inmueble, luego las vinculadas a la liquidación de expensas (5,0%) y por último consultas respecto a los servicios públicos (1,4%) y sobre la retroactividad de la nueva ley de alquileres (1,2%).

El cuarto bloque es el vinculado a la firma del nuevo contrato (16,4%) donde las consultas son muy similares a las de renovación, ya que el proceso es similar. En primer lugar, los inquilinos consultan sobre gastos de ingresos (7,8%), seguido por cuanto debe durar el contrato y la actualización del mismo (2,7%). Luego, existen consultas sobre que gastos deben asumir los contratos a lo largo de la duración del contrato (2,3%), seguido por las consultas sobre las garantías (1,5%) y por último la categoría residual “otras” donde se aglutinó un conjunto de diversas consultas. A continuación, se presentan ejemplos de cada una de las categorías.

La última agrupación de consultas fue la vinculada al proceso de finalizar el contrato (13,0%). Dentro de este bloque de consultas, la mayor preocupación de los inquilinos pasa por saber cuáles son los pasos a seguir y los montos a asumir para poder cancelar el contrato anticipadamente (7,0%), donde algunos inquilinos amplían la consulta y explican el motivo por el cuál quieren resignar. Luego, los inquilinos consultan respecto a cuál es el proceso para que le devuelvan el depósito (3,6%). También dentro de este bloque incorporamos las consultas vinculadas a que pasos deben seguir los inquilinos para finalizar el contrato (entrega de llaves, liberación de garantía, etc.) sin tener problemas (2,3%).

#### ***4.2. Categorización de las denuncias***

Como se advirtió al principio, muchos inquilinos incorporaron en el casillero que permite el formulario de la página web de Inquilinos Agrupados, denuncias respecto a su situación. La complejidad de la cuestión pasa porque no siempre la denuncia está vinculada con la consulta. Es decir, puede haber consultas respecto a cuáles son los costos a afrontar para ingresar a un contrato de alquiler y dentro de la consulta, también aparece una denuncia donde una inmobiliaria le ofrece firmar un contrato con las condiciones de la ley anterior.

Tabla n°3. Denuncias realizadas según legislación vinculante

Denuncias	N	%
<b>Nueva ley (NLE)</b>	598	41,7
<b>DNU 320/20 (DNU)</b>	325	27,5
<b>Ley anterior vigente (LAV)</b>	441	30,8
<b>Total</b>	1434	100,0

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

La tabla n° 3 muestra que la mayor cantidad de denuncias fueron respecto al funcionamiento de la nueva ley, seguido por cuestiones vinculadas a la ley anterior. Por último, los inquilinos denunciaron cuestiones vinculadas a la violación del decreto de necesidad y urgencia.

Tabla n°4. Identificación del denunciado

Denuncias	N	%	% válido
<b>Propietario</b>	398	28,0	37,8
<b>Inmobiliaria</b>	661	46,5	62,4
<b>NS / NC</b>	375	27,8	
<b>Total</b>	1434	100,0	

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Se realizó un esfuerzo para poder identificar a quién se estaba denunciando, tanto explícitamente como implícitamente. Así, se detecta que la gran mayoría de las denuncias de ilegalidades está vinculada a acciones de inmobiliarias.

A continuación, se presenta la sistematización de denuncias que aparecieron en las consultas de los inquilinos, cruzadas según a quién se denuncia.

Tabla n° 5. Categorización de las denuncias y diferenciación según el denunciado.

		Denuncias		Denunciado					
				Propietario		Inmobiliaria		No identifica	
		N	%	N	%	N	%	N	%
<b>NLE</b>	Aumentos en los precios al momento de cerrar la operación	23	1,6	8	2,0	5	0,8	10	2,7
<b>NLE</b>	Aviso de no concreción de la operación a último momento	39	2,7	14	3,5	16	2,4	9	2,4

<b>DNU</b>	No le han dado CBU	50	3,5	14	3,5	31	4,7	5	1,3
<b>LAV</b>	No le han dado CBU ni facturas	62	4,3	13	3,3	18	2,7	31	8,3
<b>NLE</b>	No acceden a realizar la operación con la nueva ley	144	10,0	33	8,3	68	10,3	43	11,5
<b>DNU</b>	Hostigamiento	275	19,2	112	28,1	86	13,0	77	20,5
<b>DNU</b>	Desalojos	70	4,9	30	7,5	11	1,7	29	7,7
<b>LAV</b>	No responden a la solicitud del inquilino	284	19,8	70	17,6	155	23,4	59	15,7
<b>LAV</b>	Exigencias para cancelar que implican gastos extra para el inquilino	35	2,4	12	3,0	13	2,0	10	2,7
<b>NLE</b>	Cobros indebidos (comisiones, aumentos, etc.)	208	14,5	23	5,8	146	22,1	39	10,4
<b>LAV</b>	No le devuelven el depósito	60	4,2	17	4,3	28	4,2	15	4,0
<b>NLE</b>	Le ofrecen una prórroga del contrato	95	6,6	31	7,8	34	5,1	30	8,0
<b>NLE</b>	Ofrecen ley nueva o vieja con condiciones distintas	11	0,8	2	0,5	8	1,2	1	0,3
<b>NLE</b>	Discriminación con exigencia de garantías	36	2,5	3	0,8	23	3,5	10	2,7
<b>NLE</b>	Requisitos abusivos para firmar	25	1,7	10	2,5	11	1,7	4	1,1
<b>NLE</b>	Estafa	17	1,2	6	1,5	8	1,2	3	0,8
<b>Total denuncias</b>		<b>1434</b>	<b>100,0</b>	<b>398</b>	<b>100</b>	<b>661</b>	<b>100</b>	<b>375</b>	<b>100</b>
<b>Total denuncias porcentaje</b>		<b>100</b>		<b>27,8</b>		<b>46,1</b>		<b>26,2</b>	

245

Fuente: Elaboración propia en función a base de datos Inquilinos Agrupados

Existen varios tipos de denuncias, donde algunas advierten la presencia de situaciones ilegales y otras de discriminación. Desde una lectura agrupada se puede observar un conjunto de denuncias que advierten sobre acciones de propietarios y/o de inmobiliarias para cancelar los avances en el contrato de locación. Así aparecen las denuncias donde a último momento le comentan que no se va a realizar la operación por diversos motivos (2,7%), pudiendo ser que porque le aumentan los precios al momento de firmar (1,6%), requisitos abusivos para firmar (1,7%) o exigencia de garantías (2,5%) que le impiden al inquilino avanzar en el contrato. También aparecen 17 denuncias de estafas (1,2%) donde el inmueble alquilado no tiene las características por las cuales había sido reservado

o alquilado. A continuación, se presentan algunos testimonios que ejemplifican estas denuncias.

Luego, aparecen 250 denuncias –de las cuales el 44% denuncian a inmobiliarias- de negación a firmar contratos con la nueva ley, excusando dificultad de previsión en tres años, adversidad del contexto o directamente preferencias del propietario; como así también ofrecimientos de ley anterior o ley nueva, con diferentes montos al momento de alquilar. También aparecen ofrecimientos de prórrogas.

También en lo que respecta a la nueva ley, el 14,5% de las denuncias tiene que ver con denuncias de cobros indebidos al momento de firmar. En ese caso, se analizaron las particularidades de cada territorio, donde se destacan: cobro de comisiones inmobiliarias a los inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires (prohibidas por la ley 5859/17), cobro de sellado en la Provincia de Buenos Aires que solo debe cobrarse a contratos donde la valuación fiscal del inmueble supere el monto de \$1.731.600.

Otro agrupamiento que he realizado tiene que ver con cuestiones vinculadas a la duración del contrato donde, a partir de la información que comenzó a circular respecto a las obligaciones fiscales que tienen los locadores –tributos sobre el inmueble, tributos por la actividad rentística y entrega de facturas por la misma actividad- aparecieron denuncias (muchas veces como parte de un comentario donde aparece el descontento del inquilino con la situación) de que nunca han recibido un CBU para realizar la transferencia bancaria, teniendo que pagar en efectivo en la inmobiliaria o directamente al propietario, como así tampoco le han entregado facturas (4,3% del total de las denuncias). Dentro de este bloque aparecen un conjunto de denuncias respecto a que los reclamos de los inquilinos no son correspondidos (19,8%). Estos reclamos suelen estar vinculados a la liquidación de expensas o a cuestiones vinculadas a desperfectos en el inmueble. Por último, aparecen denuncias sobre la dificultad de poder cancelar un contrato de locación donde se les exigen a inquilinos gastos extras (2,4%) o no les devuelven el depósito en tiempo y forma (4,2%).

La última agrupación que realizamos tiene que ver con una de las grandes preguntas de investigación que orientaron este documento respecto a cómo vivieron los inquilinos durante la pandemia a partir de las leyes de protección sancionada por el Gobierno Nacional. En tal sentido, el 27,5% de las denuncias (en total 395) están vinculadas a la dificultad que tuvieron los inquilinos para hacer cumplir el Decreto, la ausencia absoluta del Estado regulando el funcionamiento, y la respectiva fragilidad habitacional con la que vivieron durante la pandemia. En este bloque aparecieron 70 denuncias de desalojos (o acciones como cortes de servicios públicos o amedrentamientos donde a los inquilinos no les quedó otra opción que irse de la vivienda), 275 denuncias de hostigamiento y 50 denuncias de que no obtuvieron un CBU para poder transferir el monto del canon locativo, situación prevista en el decreto para evitar la circulación de la población.

### ***5. Discusión de los resultados y reflexiones finales***

Los resultados a los que hemos llegado son, como se advirtió, de un perfil de inquilino particular. Son inquilinos que viven, en su gran mayoría (93%) en la región metropolitana de Buenos Aires con casi igual cantidad de casos entre Ciudad y Provincia. El resto de los casos se distribuye en las provincias de todo el país con valores muy menores, destacándose Santa Fe (2%) y Córdoba (1.9%). Este dato sumado que en su casi totalidad (90%) cuenta con un contrato firmado formal son características particulares del mercado de vivienda en alquiler que dan cuenta de un tipo de inquilino en particular. Se trata de locatarios que acceden al mercado de vivienda de alquiler “formal”, que en su amplia mayoría (75%) arriendan departamentos y que también en su gran mayoría (75%) presenta una garantía propietaria para alquilar (exigencia ampliamente difundida en este mercado). En este sentido, las conclusiones aquí arribadas pueden no ser concluyentes para aquellos mercados denominados informales tales como los hoteles pensiones, inquilinatos y los alquileres en los barrios populares. Estas últimas dimensiones vienen siendo estudiadas en particular y cuentan con características distintas respecto a la asequibilidad. Si bien ambos mercados están conectados y, por ende, una regulación en el mercado formal termina influyendo

en el denominado informal, las situaciones aquí detalladas son exclusivamente de este tipo de alquiler.

Del análisis de los datos se corrobora la hipótesis que condujo la investigación: el cambio de las leyes, aun cuando pueda ser beneficioso para los inquilinos, no bastan por sí solo para mejorar el acceso y la estabilidad de la vivienda de alquiler. Sin un Estado que acompañe y realice acciones concretas para el efectivo cumplimiento, la sanción de normativas proteccionistas o ampliatorias de derechos para los inquilinos, pueden terminar operando en contra en un escenario donde los propietarios e inmobiliarias consideran peligrar sus derechos. La sanción de una nueva ley de alquileres - que implicó al menos once cambios en lo que a lo contractual refiere sumado al involucramiento de cinco organismos del Estado Nacional- en un contexto de fuertes protecciones que contradecían algunos de estos cambios, terminó creando un escenario de confusión y caos donde los inquilinos, al ser el eslabón más débil, terminaron llevándose la peor parte.

Tanto la nueva ley de alquileres como el DNU 320/20 son normativas que inciden en el negocio de la rentabilidad del alquiler. La intromisión en un mercado poco regulado, y cada vez más volcado a la inversión especulativa (Baer y Di Giovambattista, 2018), la intromisión en las rentabilidades debe ser atendida en su complejidad. Cerca del 20% de las denuncias tuvo que ver con hostigamientos que tuvieron que sufrir los inquilinos por adecuarse a una normativa nacional de posibilidad de no pagar el canon mensual por la situación pandémica. Esta medida expuso a los inquilinos contra las inmobiliarias y/o propietarios, donde quedaron solos exigiendo sus derechos o aceptando las nuevas condiciones. Cuando en marzo de 2021 se decidió no prorrogar el decreto 320, los inquilinos se tuvieron que enfrentar a un mercado con aumentos, según el buscador Zonaprop de hasta 60,1%, veinticinco puntos por encima de la inflación.

La nueva ley de alquileres además de implicar una ampliación de derechos sustantiva para los inquilinos tiene un límite muy concreto: no regula los precios de acceso o renovación. Si bien los inquilinos pueden lograr mejores condiciones durante la duración del contrato, deben hacerlo al precio que el mercado

determine. En este sentido, la sanción de una normativa que empodera al inquilino en varios momentos de la firma del contrato del alquiler (garantías, depósitos, arreglos, cargas y contribuciones, renovación), en un contexto de protecciones tan fuertes –como la suspensión de los desalojos y el congelamiento de los precios durante un año- terminó operando en una dificultad extra para los inquilinos que se tuvieron que encontrar con renovaciones muy por encima de la evolución de sus salarios.

Casi el 90% de las denuncias analizadas están vinculadas con cuestiones de ilegalidad, hostigamiento y discriminación. En primer lugar, cuestiones varias de no cumplimiento de las obligaciones dispuestas en las “medidas pandémicas”, tales como el otorgamiento de una cuenta bancaria para la transferencia del canon locativo mensual y las denuncias de desalojos estando prohibidos. Respecto al hostigamiento, aparecieron un conjunto de denuncias de amedrentamiento, amenazas, represalias, cortes de servicios, para forzar que el inquilino abandone la vivienda. En esta línea, se pone de relieve la cuestión analizada por Belvedere et al. (2016) respecto a la discriminación que sufrían los inquilinos migrantes para acceder a una vivienda en alquiler, el poder que existe de los propietarios e inmobiliarias para determinar quién debe ser el “buen inquilino” que acceda a la vivienda ofertada.

249

La ausencia del Estado en términos de garantizar el cumplimiento de la ley también se detecta en la regulación de los cobros, por eso tanto en las consultas como en las denuncias se corrobora una gran cantidad de volumen de dudas sobre los gastos que deben asumir. El 45,8% de las consultas realizadas por los inquilinos es para tener información respecto a los precios de alquileres, tanto para una renovación (12,2%) como para comenzar un contrato nuevo (7,8%). Los inquilinos consultan respecto al valor de los precios cuestionando los montos, pensando que estaban regulados por las normativas, teniendo una concepción equivocada de los alcances de las normativas sancionadas.

Además de una ausencia en el cumplimiento de las normativas, se observa una miopía al momento de gestionar los alquileres, como quedó demostrado en la

bancarización de los pagos (artículo n°8 del DNU 320/20) para evitar que los inquilinos salieran de sus viviendas a pagar el alquiler mensual. Esta medida supuso que todos los contratos –y la respectiva carga impositiva que debe asumir la parte locadora por la actividad rentística- ya estaban registrados. Sin embargo, el 7,8% de las denuncias están vinculadas a que no recibieron el CBU para transferir ni en pandemia ni antes, como así tampoco nunca recibieron facturas. Este debate vuelve a estar en tema con la reciente regulación del art. 16 de la nueva ley de alquileres respecto a la registración obligatoria de los contratos en la AFIP. Amplios sectores del mercado inmobiliario, argumentando una retracción en la oferta y aumentos de precios, mostraron su descontento con esta regulación y pidieron la derogación de la ley de alquileres aprobada recientemente<sup>3</sup>.

Casi la mitad de las consultas analizadas tienen que ver con el funcionamiento de la nueva ley de alquileres, con una amplia desconfianza en las inmobiliarias. La consulta que más se repitió (12,2%) fue la de consultar aumentos en la renovación, demostrando dos cuestiones fundamentales. Por un lado, un desconocimiento del funcionamiento de las regulaciones sancionadas: ni la ley de alquileres ni el Decreto mencionan cuestiones vinculadas a los montos de renovación o de montos nuevos. Por el otro, aparece una denuncia de aumentos de precios por encima de la capacidad de pago de los hogares inquilinos, situación que prevé un escenario de crisis habitacional agravada. Estos resultados son coincidentes con los realizados por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS:2020) y la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín, donde advierten que para el mes de agosto el 65% de los inquilinos del AMBA había perdido ingresos y el 80% se había endeudado para sostener gastos cotidianos.

---

<sup>3</sup> Iniciativa legal de diputados del Bloque “Juntos por el Cambio”, apoyada por el Colegio de Corredores Inmobiliarias de la Ciudad de Buenos Aires, [https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/alquileres-buscan-derogar-la-nueva-ley-nid03032021/?utm\\_term=Autofeed&utm\\_medium=Echobox&utm\\_source=Twitter#Echobox=1614799409](https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/alquileres-buscan-derogar-la-nueva-ley-nid03032021/?utm_term=Autofeed&utm_medium=Echobox&utm_source=Twitter#Echobox=1614799409)

A la fecha de redacción del presente documento, las medidas de prohibición de desalojos por falta de pagos y prorrogas de contratos fueron prorrogadas dos veces, teniendo por vencimiento final el 31 de marzo del 2021. La última versión del decreto (DNU 66/21) extendió a doce la cantidad de cuotas para que los inquilinos devuelvan lo adeudado y además le instruyó al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat que, en forma coordinada con los entes ejecutores, destine un cupo de las viviendas construidas por el Estado Nacional para que sean transferidas en propiedad a hogares inquilinos. Este decreto expresa, de manera muy clara, que para que el Estado Nacional, la solución al problema de la vivienda en alquiler es la salida de la situación del arrendamiento; cuando la ley de alquileres votada por unanimidad en ambas cámaras –sin votos en contra- indica procesos de regulación.

El día 3 de marzo del corriente, el flamante ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat, Jorge Ferraresi anunció que el decreto no se extenderá y ordenó a que propietarios e inquilinos registren el contrato en la AFIP y que será el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos quién resuelva los conflictos y que no podrá haber desalojos sin el registro del contrato. Esta medida fue ampliamente criticada por amplios sectores de la sociedad civil y de organizaciones de inquilinos argumentando que no están en condiciones de afrontar sus deudas –entre 4 y 15 meses, según la información que indica el economista González Rouco en el diario La Nación con fecha 3 de marzo del 2021- y mucho menos de encarar nuevos contratos de alquiler con subas por encima de sus salarios. El día 31 de marzo, al finalizar las medidas específicas de pandemia, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat creó el Protocolo Nacional de Alerta Temprana de Desalojos de Vivienda Única y Familiar en Regímenes de Alquileres Formales”, cuyo objetivo es analizar la población en riesgo de ser desalojada, en una clara señal que las medidas especiales de cobertura para los inquilinos se habían agotado.

Oszlak (2017) explica, en su libro clásico “Merecer la ciudad”, que hacer uso del derecho al espacio urbano no implica necesariamente gozarlo en calidad de propietario. El alquiler de una vivienda no implica necesariamente acceder al hábitat urbano en forma deficitaria, pero para que esto no ocurra es necesario

contar con una serie de regulaciones que protejan al inquilino y comprendan –en un sentido amplio– como funciona la relación desigual entre propietario e inquilino. Como se destaca del presente estudio, los inquilinos no encuentran quién los proteja y deben aceptar las condiciones que les imponen para poder sostener su vivienda, en el mejor de los casos.

El escenario que se vislumbra, presente en los relatos desplegados en el documento, es el de una crisis habitacional donde los inquilinos deberán vivir peor: hacinados (con familiares o amigos) o asumiendo alquileres más baratos, seguramente lejanos de su vida cotidiana y de peor calidad edilicia. Lejos de comprender la realidad inquilina, el Estado Nacional anunció la construcción de viviendas y que gran parte de esas viviendas podrían volcarse a familias inquilinas, tal como lo ordenó el DNU 66/21. La solución para el Estado sigue la lógica de que “la vivienda” continúe en el eje de dinamizar el empleo y la actividad económica aún a sabiendas de que por un lado no habrá la cantidad suficiente para atender a la población inquilina en crisis que, aun pudiendo ingresar a esta política, no cuenta con ingresos para pagar las respectivas cuotas para pasar a ser propietario.

### *¿Cómo se cita este artículo?*

VERA BELLI, L. (2021). Regulaciones de la Vivienda en alquiler en épocas de pandemia COVID 19. Una reflexión desde la voz de los inquilinos. *Argumentos. Revista de crítica social*, 24, 228-254. [link]

### *Referencias bibliográficas*

Baer, L. y Di Giovambattista, A. (2018). Nuevas condiciones de acceso residencial en la ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal. *Voces en el Fénix*, 8(71), 132-139.

[https://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/numero\\_pdf/fenix71\\_final.pdf](https://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/numero_pdf/fenix71_final.pdf)

Baer, L. y Duarte, J. (2011). Construcción de vivienda popular y regulación del mercado inmobiliario. La política de vivienda del 'primer peronismo' en la metrópolis de Buenos Aires. *Realidad Económica*, (263), 94-114.

Belvedere, C., Concha, O., Fernández, M. C., Herrera, J. y Martínez A. (2016). Etnométodos de gestión de la interacción empleados como recursos xenófobos en el mercado de alquiler de inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires. En W. Lanza y M. Racamonde (Comps.), *I Foro Internacional Conflicto, Violencia, Igualdad y Desigualdad* (pp. 75-86). Fundacelac.

Borka, M. (2015). *La emergencia locativa en el derecho. Su vinculación con los modelos económicos, sociales y políticos*. SAIJ.

Centro de Estudios Legales y Sociales. (2020). *Deuda y Alquiler. La situación de los hogares inquilinos del AMBA. Encuesta CELS-IDAES*.  
<https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/deuda-y-alquiler-la-situacion-de-los-hogares-inquilinos-en-el-amba/>

Granero Realini G., Barreda, M. y Bercovich, F. (2018). *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda* (Documento de Trabajo N° 181). CIPPEC. <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2019/06/181-CDS-DT-La-pol%C3%ADtica-habitacional-en-Argentina-Granero-Bercovich-y-Barreda-junio-2016-1.pdf?fbclid=IwAR0Hk6oSQdijCcLtKQFvfm1h4U19Jx4VAkbtwBZcRPH2-6ujnu0ImBaTIVU>

Gaggero, A. y Nemiña, P. (2016). *La vivienda como inversión: el origen de la dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura cívico-militar*. En G. Levy (Coord.), *De militares y empresarios a políticos y ceos: reflexiones a 40 años del golpe*. Gorla.

Gazzoli, R. (2007). *Vivienda social. Investigaciones, ensayos y entrevistas*. Nobuko.

Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Jacobo, A. y Kholodilin, K. (2020). The Effects of Rent Control in Latin America: A Century of Regulations in Argentina. *Discussion Papers of DIW Berlin*, 1846.

Labiano, F. (5-7 de diciembre de 2018). *El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017*. X Congreso de Sociología, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de la Plata, Ensenada, Argentina.  
[https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.11580/ev.11580.pdf](https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.11580/ev.11580.pdf)

Margaretic, P., Sturzenegger, F. y Zárate, P. (2020). Análisis sobre la ley de alquileres. Universidad de San Andrés.  
<https://www.udesa.edu.ar/sites/default/files/meli-2020-leydealquileres.pdf>

Muñoz, F. (2020). La desigualdad bajo techo: más de 100 años de alquiler. CICCUS.

Oszlak, O. (2017). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano* (2a ed. ampl.). EDUNTREF.

Pasquini, R. (2019). *Effects of regulation the brokerage commission in the rental market: Evidence of Buenos*. SSRN.

[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3491321](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3491321)

Pepe, A. (8 de marzo del 2021). *Ley de alquileres ¿derogación o modificación?*  
<https://www.zonaprop.com.ar/noticias/actualidad/ley-de-alquileres-derogacion-o-modificacion/>