



Maestría en Economía Urbana

Trabajo de graduación – Tesis final

Autor: Leandro Vera Belli

Tutor: Ricardo Pasquini

“Regulaciones de la Vivienda en alquiler en épocas de
pandemia COVID 19.

Una reflexión desde la voz de los inquilinos”

Marzo 2021

Resumen

La pandemia COVID 19 puso a la vivienda como primera barrera frente al contagio y los distintos gobiernos del mundo tomaron decisiones para que las personas pudieran conservar su refugio. En Argentina, respecto a los hogares que alquilan su casa, el Gobierno Nacional sancionó dos tipos de medidas: por un lado, el Poder Ejecutivo aprobó medidas de urgencia vinculadas a la pandemia, donde se prohibieron los desalojos, se prorrogaron los contratos y se congelaron los precios. Por otro lado, el Congreso Nacional sancionó una modificación estructural del funcionamiento de los contratos de locación con destino habitacional. Estos cambios y regulaciones incrementaron el debate sobre cuál debe ser el rol del Estado respecto a la situación del arrendamiento. El objetivo de la presente investigación es contribuir a las incipientes discusiones sobre las regulaciones recientes, a partir de indagar en los relatos de los inquilinos. Del análisis de 2750 consultas y denuncias realizadas por inquilinos de todo el país 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, encontré que 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, al analizar las normativas y los discursos recientes detecté que, si bien el Estado Nacional tuvo rápidos reflejos para contener una situación urgente, no hubo un acompañamiento fehaciente para garantizar el efectivo funcionamiento de estas regulaciones. Coincidiendo con gran parte de la literatura específica, encontré que, tanto en el armado de las políticas públicas como en los discursos sobre la problemática inquilina, no existe una decisión concreta de avanzar en la regulación del mercado de vivienda en alquiler.

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

Índice

1. Introducción.....	4
2. Preguntas de investigación, hipótesis, objetivos y metodología.....	6
3. Alquilar durante la pandemia.....	8
3.1. Decreto de Necesidad y Urgencia 320.....	8
3.2. El Congreso Nacional sanciona una Nueva Ley de Alquileres.....	9
4. Inscripción en la discusión.....	14
5. La lucha por la Ciudad inquilinizada. La experiencia de la asociación civil Inquilinos Agrupados.....	18
6. ¿Cómo fue “quedarse en casa” siendo inquilino? Procesamiento de los datos.....	21
6.1. Categorización de las consultas.....	25
6.2. Categorización de las denuncias.....	36
7. Discusión de los resultados.....	50
8. Reflexiones finales.....	53
Anexo 1. Trabajo de consistencia y categorización de la base de datos aportada por la organización civil Inquilinos Agrupados (BDIA).....	57
Anexo 2. Comparación aglomerados y total país del régimen de tenencia entre el año 2003 y el 2020 en porcentaje.....	62

1. Introducción.

El 11 de marzo del año 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del virus COVID19 de carácter pandémico. Al día siguiente, en la República Argentina se decreta la emergencia pública en materia sanitaria para contener la crisis humanitaria que comprendería la pandemia. A partir de esta situación, se dictaron un conjunto de medidas para proteger a la población del contagio.

La primera medida tuvo como objetivo evitar la circulación del virus entre las personas. Para lograrlo, el Poder Ejecutivo Nacional 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. Estas medidas de confinamiento obligatorio, con amplia variabilidad en la duración y en las formas, fueron (y siguen siendo) utilizadas en varios países del mundo para intentar evitar la proliferación del virus.

Para lograr el efectivo cumplimiento de las medidas de ASPO, el Poder Ejecutivo decretó medidas complementarias en dos líneas. En primer lugar, se crearon políticas de refuerzos económicos de carácter universal tales como el Ingreso Familiar de Emergencia (IFE)¹, Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP)², aumentos en las Asignaciones Universales por Hijo (AUH) y préstamos en dinero a tasas cero para trabajadores monotributistas y autónomos³. 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. Este paquete de medidas fue nombrado y difundido como #quedateencasa, es decir un conjunto de políticas públicas destinadas a que la mayoría de la población se quede en su vivienda, mientras que el Estado Nacional garantiza la seguridad en la tenencia, la provisión de ayudas económicas para subsistir y la provisión de servicios básicos.

¹ Descripción de la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES): <https://www.anses.gov.ar/informacion/ingreso-familiar-de-emergencia>

² A cargo del Ministerio Nacional de Desarrollo Productivo: <https://www.argentina.gov.ar/produccion/medidas-pymes-covid/atp>

³ Descripción en: <https://www.argentina.gov.ar/justicia/derechofacil/leysimple/covid-19-creditos-tasa-0>

Comunicación oficial #quedateencasa. Ministerio de Salud de la Nación Argentina



Fuente: Ministerio de Salud de la Nación Argentina

La directiva de acatar el confinamiento 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, 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 aprox. 4.000.000 de personas⁴, 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.

⁴ Ver listado completo en: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/tabla>

2. Preguntas de investigación, hipótesis, objetivos y metodología.

Las regulaciones del mercado de vivienda en alquiler desplegadas durante la pandemia configuraron un escenario complejo, donde los debates sobre la regulación del arrendamiento cobraron una especial relevancia con dos miradas concretas. Por un lado, perspectivas preocupadas por la rentabilidad de la actividad –y el peligro de pérdidas en los ingresos de los propietarios con las regulaciones sancionadas- y aquellas otras que analizan las relaciones entre propietarios e inquilinos, y el rol que debe cumplir el Estado para garantizar el derecho a la vivienda. En tal sentido, la presente investigación intenta responder las siguientes preguntas: ¿Qué sucede entre la (desigual) relación “propietario – inquilino” cuando se sancionan leyes nuevas? ¿Alcanza modificar las normativas para mejorar la accesibilidad a una vivienda en alquiler? ¿Qué características tienen las medidas sancionadas y que hizo el Estado nacional para que se cumplan? ¿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?

La hipótesis que guía al presente trabajo indica que en un escenario donde se sancionan normativas proteccionistas, pero con la ausencia de un Estado garante, los inquilinos terminan situados en un escenario de confusión y aumento de vulnerabilidad. Esto no implica que las medidas sancionadas no mejoren 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.

El objetivo principal de esta investigación será el de aportar información fehaciente a la discusión sobre regulaciones del mercado de vivienda en alquiler aportando un análisis de los relatos que realizan los inquilinos. En tal sentido, se realizaron las siguientes acciones reflejadas en distintos apartados. En primer lugar, se presentan y analizan las leyes sancionadas durante la pandemia. Por otro lado, se presenta el debate actual y donde se busca insertar la presente investigación. Además, se presenta brevemente la experiencia de la organización social Inquilinos Agrupados quienes me compartieron una valiosa base de datos con más 2750 consultas realizadas por inquilinos de todo el país durante los meses de julio, agosto y septiembre del año 2020. Se procesó esa base de datos y se presentan los datos. Por último, la fuente de datos utilizada permite indagar en los problemas que enfrentan las relaciones contractuales, y los inquilinos en particular, lo que constituye un aporte original al entendimiento del mercado de alquileres.

La metodología utilizada⁵ para el procesamiento de la base de datos aportada por Inquilinos Agrupados (BDIA) implicó un abordaje cuanti-cualitativo. Por un lado, se realizó un trabajo de categorización y cuantificación de las consultas arribando a resultados cuantitativos, ordenando las consultas respecto a la normativa sobre la cual se indagada. Por el otro se realizó un análisis de los discursos presentes donde se detectó la existencia de denuncias, muy valiosas para la descripción de la problemática. En tal sentido, luego de la presentación estadística, se presentan relatos seleccionados que grafican cada categoría creada. Como anexo del presente documento se presenta el anexo metodológico donde se explica en detalle el origen de los datos y el trabajo realizado para llegar a los resultados presentados.

⁵ Ver Anexo 1. Trabajo de consistencia y categorización de la base de datos aportada por la organización civil Inquilinos Agrupados (BDIA).

3. Alquilar durante la pandemia.

3.1. Decreto de Necesidad y Urgencia 320.

Luego de la declaración de crisis sanitaria por la pandemia del virus COVID 19, el Poder Ejecutivo Nacional prohibió los desalojos y congeló los alquileres, en un escenario donde *“muchos trabajadores y trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios, ven afectados fuertemente sus ingresos por la merma de la actividad económica, lo que origina una reducción en los mismos, con la consecuente dificultad que ello genera para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda.”* La forma que se utilizó para tal propósito fue la sanción del DNU 320/20⁶ que contiene los siguientes puntos:

1. **Prohibición de desalojos.** Suspensión, hasta el 30 de septiembre, de la ejecución de sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles por el incumplimiento de pagos.
2. **Prórroga de contratos.** Se prorrogan los contratos, hasta el 30 de septiembre. El inquilino puede mantener la fecha de vencimiento pactado o prorrogar por un término menor debiendo notificar fehacientemente al propietario con quince días de anticipación a la fecha pactada.
3. **Congelamiento de precios.** Se dispone, hasta el 30 de septiembre, el congelamiento del precio de los alquileres. Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año.
4. **Subsistencia de fianza.** Hasta el 30 de septiembre las obligaciones del fiador siguen vigentes.
5. **Deudas por falta de pago.** Las deudas que pueden generarse, pueden resolver en un mínimo de 3 y un máximo de 6 cuotas a partir del vencimiento del decreto, el 30 de septiembre. Pueden aplicarse intereses compensatorios que no excedan los que aplica la tasa de interés para plazos fijos en 30 días que paga el Banco de la Nación Argentina.
6. **Bancarización.** La parte locadora deberá comunicar a la parte locataria los datos necesarios para que esta pueda, si quisiera realizar transferencias bancarias o depósitos por cajero automático.
7. **Vulnerabilidad del locador.** Quedan excluidos del congelamiento de los precios, aquellos locadores que necesiten los ingresos del alquiler para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiendo acreditarse debidamente tales extremos.
8. **Mediación Obligatoria.** Se invita a las provincias y a la Ciudad de Buenos Aires a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, para controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto.

⁶ Decreto publicado en el Boletín Oficial el día 29 de marzo del 2020, disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329>

3.2. El Congreso Nacional sanciona una Nueva Ley de Alquileres.

El día 1 de julio entró en vigencia la nueva ley de alquileres (ley n° 27551/20)⁷, votada en el Senado Nacional luego de más de cuatro años de debate parlamentario. Esta normativa, modifica estructuralmente las normas que rigen en los contratos de locación. Se destaca un conjunto de modificaciones que mejoran el acceso, la estadía, la resolución y la renovación para el inquilino; mientras que regula en tiempo y forma las actualizaciones del contrato. Previo a sancionarse, esta ley fue ampliamente resistida por colegios de corredores inmobiliarios, como así también por sectores vinculados a la construcción. El principal argumento es que una mayor regulación de los contratos conllevaría una retracción en la oferta y, por ende, un aumento en los precios.

La nueva ley contiene los siguientes puntos:

1. **Aumento de la duración mínima del contrato.** Se extiende de dos a tres años el contrato mínimo para locación de inmueble con destino habitacional.
2. **Ajustes del precio.** El Banco Central de la República Argentina (BCRA) deberá elaborar⁸, y publicar mensualmente, un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE).
Anteriormente a la existencia de este índice, los aumentos se daban según lo que cada inquilino pudiera negociar –individualmente- frente a la inmobiliaria y/o propietario.
3. **Devolución del depósito actualizado.** El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

⁷ Publicada en Boletín oficial el día 30 de junio del año 2020: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/231429/20200630>

⁸ El BCRA elaboró el Índice para Contratos de Locación (ICL) y su variación puede consultarse en: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp

Este artículo modifica dos cuestiones sustantivas a la devolución del depósito. Antes, la práctica usual era que el inquilino ingresase a un contrato con un depósito equivalente al último mes y al finalizar el contrato el propietario le devolviese el depósito (sino encontraba desperfectos en el inmueble) a los 60 días. En un contrato de dos años, el dinero puede haberse devaluado en 50%, por lo menos, implicando una pérdida monetaria para el inquilino. Por otro lado, le da celeridad a la devolución del depósito permitiendo que se descuenten de ahí facturas impagas –antes era exclusivamente para el arreglo del inmueble.

4. **Reparaciones del inmueble.** La nueva ley faculta al inquilino a realizar reparaciones –urgentes- en el inmueble y descontarlas del canon locativo previo aviso de manera fehaciente. Si las reparaciones no son urgentes, el inquilino puede avisar al propietario y si no recibe respuesta a los diez días, el inquilino puede proceder al arreglo.
5. **Claridad respecto a las cargas y contribuciones del inmueble.** Este artículo intenta dejar claridad en la liquidación de expensas –ámbito de actuación de los consorcios- y el respectivo pago a cargo del inquilino. En tal sentido, se deja en claro que el locatario solo debe asumir aquellos costos que se deriven gastos habituales, aquellos que el inquilino usa y goza, independientemente de cómo el consorcio liquide tales gastos.
6. **Resolución anticipada.** La nueva normativa posibilita a la parte locataria rescindir el contrato de manera gratuita, siempre que haya una notificación fehaciente con tres meses de anticipación y hayan transcurrido mínimo seis meses del contrato. Este artículo aliviana las cargas monetarias que tienen los inquilinos cada vez que deciden mudarse y libera las multas que antes debían abonarse con las resoluciones anticipadas: un mes y medio si era durante el primer año de contrato y un mes si era durante el segundo año.
7. **Renovación del contrato.** Se incorpora la posibilidad de que cualquiera de las partes convoque a la otra a pactar una renovación del contrato a los tres meses de finalizarlo. Si el inquilino no recibe respuesta fehaciente, puede resolver el contrato anticipadamente sin abonar la multa correspondiente.
8. **Blanqueamiento de la actividad rentística.** El locador deberá declarar el contrato de locación del inmueble ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).
9. **Desalojos.** Este artículo modifica la redacción del artículo anterior al mencionar que, si el inquilino no restituye la tenencia del inmueble locado, la parte locataria puede iniciar una acción judicial de desalojo *“la cual debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales”*.

Como contrapunto, se menciona que cuando se inicien acciones judiciales, previo a correr traslado a la demanda, el juez deberá informar a la AFIP sobre la existencia de contrato, a los fines de que tome intervención que corresponda. En tal sentido, se advierte la necesidad de que el contrato esté correctamente inscripto en la AFIP para poder llevar a cabo la ejecución del contrato.

- 10. Comisiones inmobiliarias.** Se clarifica que los únicos que pueden intervenir en los contratos de alquiler son los profesionales matriculados para ejercer el corretaje inmobiliario según la legislación local vigente. Se mantiene la legislación anterior, art. 1351 del Código Civil y Comercial.
- 11. Garantías.** Se abre la posibilidad de que el inquilino pueda presentar otros tipos de garantías, además de la ampliamente utilizada garantía propietaria. En tal sentido, el inquilino puede presentar dos garantías dentro del abanico presentado (Título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario y recibo de sueldo) y el locatario deberá aceptar una de las dos garantías ofrecidas.
- 12. Alquiler Social⁹.** Se incorpora al Estado Nacional –en la letra de la ley pone como órgano de ejecución a la Subsecretaría de Vivienda, actualmente Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat– para que elabore un programa de Alquiler Social que tienda a mejorar el mercado de vivienda en alquiler, tanto como en la línea de ampliar la oferta, como subsidios o créditos blandos para facilitar el acceso, la regulación del funcionamiento de garantías bancarias, entre otros. Además, se insta a priorizar en la elaboración de tales políticas a personas en situación de violencia de género – para que rápidamente puedan salir de esa situación yéndose a vivir a otro inmueble; como así también a elaborar junto a la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES)
- 13. Mediación de conflictos.** Se insta a que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en forma acordada con las provincias, elaboren ámbitos de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo.

La nueva ley de alquileres otorga beneficios para ingresar a un nuevo contrato confiriendo la posibilidad de que el inquilino presente varias garantías, también reduce los costos de ingreso –tanto en el depósito, que debe ser el del valor del primer mes, como así también el del mes de anticipo. Respecto a la duración del contrato, se extiende la cantidad mínima de duración a tres años y se incorpora el Índice de Contratos de Locación (ICL) producido por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) que dará el valor de la actualización que ahora deberá ser anual. Además, la nueva ley le permite al inquilino realizar arreglos del inmueble –habiendo avisado fehacientemente al locador– descontando del canon locativo. También se esclarece cuáles son las responsabilidades respecto a las expensas. Para la finalización del contrato, la nueva normativa indica que cualquier parte puede convocar a la otra con tres meses antes de la

⁹ El antecedente de este artículo es la resolución n° 73/2019, donde se incorpora al Plan Nacional de Vivienda la posibilidad de financiar iniciativas que tiendan a mejorar el mercado de vivienda en alquiler. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/219682/20191025>

finalización, posibilitando al inquilino solicitar los valores del nuevo contrato y de no continuar con la operación, tener tiempo para poder buscar un nuevo inmueble. Si se avisa con antelación, el inquilino no debe pagar multa como se hacía antes. Por último, el propietario debe devolver el depósito actualizado.

Un punto que marca una inflexión respecto a las regulaciones anteriores es la inscripción del Estado en la regulación de este mercado en distintas líneas. Por un lado, incorpora la obligatoriedad del registro de los contratos en la AFIP. Si bien la actividad rentística debe tributar, el registro de los contratos brillaba por su ausencia, tal como mencionó el anterior titular de la AFIP, Leandro Cuccioli, afirmando que el 80% de los contratos de alquiler no están registrados¹⁰. Esta medida también obliga a los propietarios a registrar la propiedad, si es que no lo habían hecho, en su titularidad para poder realizar una explotación comercial del inmueble. Esta herramienta le podrá dar una información importante al Estado en cuanto a conocer las características de los propietarios, los precios reales de firma y cuáles son las condiciones que firman los inquilinos en los contratos de locación.

Desde el aspecto de la justicia, la nueva ley ordena al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos para que elabore medidas de arbitraje y mediación en forma consensuada con las provincias. Este artículo incorpora la dimensión de la vivienda en alquiler como forma de acceso en todo el país, permitiendo que los inquilinos tengan instancias legales gratuitas, o de bajo costo, respecto a los diversos problemas que puedan surgir durante la duración de un contrato de alquiler.

La otra incorporación del Estado tiene que ver con la creación del Programa de Alquiler Social. Este artículo incorpora al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat a crear un conjunto de acciones que mejoren el mercado de vivienda en alquiler, desde la elaboración de subsidios o financiamientos blandos de los costos de ingreso a un contrato de alquiler, donde también se le ordena que corrobore el efectivo funcionamiento de las garantías financieras y la elaboración de políticas focalizadas en minorías específicas como jubilados, pensionados y desempleados, como así también en personas con problemas de violencia de género. También se le ordena al Ministerio que intervenga en la oferta de inmueble en alquiler, debiendo incorporar una línea de construcción de viviendas para alquilar.

La ley no solo trae beneficios para los inquilinos. Respecto a los desalojos por falta de pago, la nueva normativa propone una dinamización de los mismos: “Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales”. Por ejemplo, para el caso de la Ciudad de Buenos Aires –el segundo aglomerado

¹⁰ El ex titular de la AFIP, Leandro Cuccioli respecto al blanqueamiento de contratos de alquiler <https://www.lanacion.com.ar/economia/leandro-cuccioli-8-cada-10-contratos-alquiler-nid2182886> .

con mayor porcentaje de cantidad de hogares inquilinos y el primero en absolutos- al estar regidos por una normativa nacional, aplicaría la celeridad de los desalojos. Este artículo operó como un balance de todos los demás artículos: mientras que por un lado se reducen los gastos de ingreso, se amplían las garantías y se otorga al inquilino un gran número de beneficios que mejorarían la calidad de vida durante la estancia en la vivienda alquilada, este artículo plantea la posibilidad de resolver el juicio de desalojo vía acto sumarísimo, lo cual implica mayor celeridad a la hora de desalojar si el inquilino no cumple con el pago del canon locativo.

La flamante ley no regula las comisiones inmobiliarias, sino que rectifica el lugar de los corredores inmobiliarios y sostiene las respectivas comisiones. En cierto modo, este artículo podría ir en detrimento de las regulaciones recientes respecto a que la comisión inmobiliaria sea abonada solamente por el propietario, dejando librado a que las regulaciones de las comisiones queden librados a cada jurisdicción, como es en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, La Pampa y Neuquén. En la Ciudad de Buenos Aires, la ley 5859/17 actualmente está a la espera que el Tribunal Superior de Justicia dictamine la constitucionalidad de esta normativa y la nueva ley de alquileres nacional podría ser un antecedente negativo para las economías de los hogares inquilinos si la ley es vetada.

Por último, la ley no termina de regular los precios de la vivienda. Si bien se regulan los precios de los aumentos dentro del contrato, a partir de la incorporación del Índice de Contratos de Locación (ICL), los precios de renovación o de firmas de nuevos contratos quedan completamente liberados al precio de mercado.

4. 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. De este modo, 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 donde los inquilinos venían siendo beneficiados (OSZLAK: 1991). 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, 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.

La sanción de la nueva ley de alquileres en el año 2020 llevó el debate –tanto dentro del ámbito parlamentario como en los medios de difusión- a primera plana. 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”¹¹, decía Jorge Irigoyen, abogado del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA). 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,

¹¹ Revista institucional del CUCICBA, Julio 2020, disponible en: https://issuu.com/cucicba/docs/revista_cucicba_n8_julio_2020

en vez de los 3 años, y eliminar el ajuste por el índice del Banco Central y que sea un acuerdo de partes”¹². 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 se era antes. Resulta interesante que estos argumentos ya fueron esbozados en otros momentos donde los gobiernos realizaban regulaciones debido a la crisis que atacaba el sector (GAZZOLI: 2007), como, por ejemplo el 13 de septiembre de 1989, “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 a la inscripción en la discusión, existen estudios recientes muy interesantes respecto a la implicancia de las regulaciones en los precios y la oferta. PASQUINI (2019) estudió 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. Por otro lado, PASQUINI (2019) detectó un aumento “no considerable estadísticamente” en los barrios “no centrales” de la ciudad.

JAKOBO y KHOLODIN (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.

Por otro lado, existen otros documentos que incorporan la perspectiva del derecho a la vivienda, o en términos más amplios el “derecho a la ciudad” (HARVEY: 2013), que prioriza el acceso al hábitat sobre los derechos a la rentabilidad, resultando fundamental en la discusión actual. Este debate se encuentra en pleno auge, no sólo en Argentina¹³, y no parece saldado aún.

¹² Fuente: <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/actualidad/ley-de-alquileres-derogacion-o-modificacion/>

¹³ Por ejemplo, en la ciudad de Barcelona se está dando un debate similar con posturas similares que enfrentan a inquilinos que no pueden costear los precios de los alquileres y las cámaras de propietarios consideran que no es necesario regular los precios: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/03/18/781074-pros-y-contras-de-regular-precios-de-alquiler-a-debate-en-la-comision-de-barcelona>

En el documento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), “Busco Vivienda en Arriendo”, Reese et al. (2014) describe la situación de los inquilinos respecto a la tenencia: “la mayoría de los inquilinos suelen percibir el alquiler como un momento ingrato y transitorio en su derrotero familiar, y que tiene como fin llegar, tarde o temprano, a la propiedad formal (o a la posesión informal) de un inmueble que les otorgue la seguridad de la tenencia y la futura capitalización de sus esfuerzos”. Se observa que, en el imaginario social, el alquiler es una forma deficitaria y que existen reales diferencias respecto a ser propietario o no (MOYA: 2012) .

El presente documento pretende aportar información específica a lo propuesto por LABIANO (2018) respecto a 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. BELVEDERE et al (2016) plantea como la exigencia de determinada garantía por parte de los propietarios a determinados futuros inquilinos opera como un acto discriminatorio: “...la mayoría de los “dueños” posiblemente no tengan la voluntad expresa de discriminar a nadie, sino que buscan hacer su negocio -es decir, encontrar lo que consideran un buen inquilino-. Sin embargo, más allá de lo que deliberadamente intentan, producen -de un modo práctico y no intencional- la exclusión -en la consideración de lo que es y lo que no es un “buen inquilino”- afloran y cobran vigencia una serie de prejuicios que, lejos de ser meras opiniones, ponen en práctica dispositivos de exclusión de los inmigrantes latinoamericanos de lo que es, para amplios sectores de las clases medias, el principal (o acaso el único) modo del acceso a la vivienda”. 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 inquilinos deben interactuar constantemente con los propietarios por cuestiones vinculadas al arrendamiento de la vivienda. En este sentido, las modificaciones de las condiciones, tanto las sancionadas por el poder ejecutivo por los efectos de la pandemia, como las modificaciones estructurales votadas en el Congreso Nacional, le suponen al inquilino un nuevo cuadro de negociación que, de no contar un acompañamiento real del Estado con políticas específicas de acompañamiento, termina en un aumento la vulnerabilidad.

Los resultados de esta tesis vienen, de cierto modo, a discutir algunas premisas respecto al 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 –cobrando especial sentido en épocas donde las políticas de créditos hipotecarios asequibles brillan por su ausencia- en la práctica termina volviéndose una forma deficitaria donde gran parte de los inquilinos deben 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). Por último, un punto que excede a la presente investigación pero que resulta interesante mencionarlo es la (falta de) proyección de vida que otorga el arrendamiento de la vivienda. Esta dimensión es pocas veces abordada desde la mirada del déficit habitacional que observa las cuestiones de acceso a determinados servicios básicos o el tamaño de la vivienda según la cantidad de personas que compongan el hogar. Sin embargo, la dificultad que presenta el saber que al terminar el contrato existe la posibilidad que haya que mudarse, desarraigarse, abandonar el barrio –quizás también la escuela para los hijos, etc. Son cuestiones características de este mercado que merecen tenerse en cuenta respecto al déficit habitacional.

5. La lucha por la Ciudad inquilinizada. La experiencia de la asociación civil Inquilinos Agrupados

En el marco de una creciente inquilinización de la población argentina y de la Ciudad de Buenos Aires específicamente, nace en el año 2014 la Asociación Civil Inquilinos Agrupados. Se trata de una organización que comenzó su labor en la red social Facebook¹⁴ denunciando prácticas abusivas de las inmobiliarias. Debido a su éxito en cantidad de consultas y asesoramientos, se comenzó a notar que su trabajo tenía una estrategia política clara: hacer cumplir los derechos de los inquilinos frente a los abusos sostenidos por parte de gran parte de las inmobiliarias. En su página web, se destacan algunas acciones concretas que realizan y han realizado:

- El asesoramiento legal brindado a miles de inquilinos.
- La instalación pública de la problemática, a través de la difusión que tuvimos en los medios de comunicación, la realización de un programa de radio semanal en FM La Tribu llamado “Lado Inquilino” y la organización de charlas, talleres y encuentros, entre ellos, dos festivales culturales frente a la Legislatura porteña.
- La conformación de una Federación de Inquilinos Nacional con todas las organizaciones de inquilinos del país.
- El impulso al proyecto de Ley Nacional de Alquileres.
- La presentación en la Justicia¹⁵ de una acción de amparo contra el Colegio de Corredores Inmobiliarios por el cobro ilegal de comisiones.
- El impulso al proyecto de ley 5859 que se aprobó en agosto de 2017 para que la comisión inmobiliaria la pague el dueño de la vivienda y no el inquilino.
- El impulso a la creación de un Programa de Atención a Inquilinos en la Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Se trata de un organismo público dedicado a atender problemáticas de inquilinos y elaborar propuestas de políticas públicas para defender al sector.
- La presentación de un proyecto de declaración en la Legislatura porteña, que fue aprobado por unanimidad, para que el primer lunes de octubre sea considerado “Día del Inquilino”.

Los hitos más importantes de la asociación estuvieron vinculados con los procesos legales que realizaron, en conjunto a otras organizaciones, para comenzar a regular el funcionamiento de las inmobiliarias. En primer lugar, en el año 2016 junto a la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia¹⁶ (ACIJ) la demanda

¹⁴ https://www.clarin.com/espectaculos/gervasio-munoz-robin-hood-inquilinos_0_8nLU-2ic.html

¹⁵ Texto completo de la sentencia: <https://acij.org.ar/wp-content/uploads/2018/11/Sentencia.pdf>

¹⁶ <https://acij.org.ar/>

“Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y otros c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/ amparo» (Expediente. n° 14600/17), con el objeto de revertir el cobro ilegal de comisiones inmobiliarias liberadas, tal como pretendió hacerlo el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios sin realizar el procedimiento legal que implica la aprobación de una ley local.

En el año 2017, Inquilinos Agrupados y un conjunto de organizaciones sociales¹⁷ impulsaron una ley para mejorar el mercado de vivienda en alquiler, donde finalmente se terminó aprobando la ley 5859/17¹⁸ impulsada por el Gobierno porteño. Esta ley contiene los siguientes artículos:

1. Que la comisión inmobiliaria, que tendrá el valor de un mes del contrato, estará a cargo del propietario.
2. Se deja expreso que no se le pueden cobrar al inquilino ningún gasto de gestoría ni tampoco los informes de dominio (la práctica usual es que el inquilino deba presentar informes sobre la situación de dominio del inmueble presentado como garantía)
3. Obliga a todas las inmobiliarias a visibilizar la prohibición de cobrar comisiones a los inquilinos.
4. Incorpora al Instituto de Vivienda de la Ciudad (ley 1251/2003) como organismo que deberá controlar el cumplimiento de las leyes locales¹⁹ que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos.

El último punto terminó resultando en una mesa de trabajo donde el IVC convocó a distintas organizaciones de la sociedad civil, de derechos humanos, de inquilinos, cámaras inmobiliarias, de la construcción y sectores de la academia a discutir cómo mejorar el mercado de vivienda en alquiler. De esa mesa, resultó una guía que, entre sus puntos, surgieron varios acuerdos puntos importantes tales como la creación de un contrato modelo oficial²⁰, la certificación gratuita de firmas, el asesoramiento a inquilinos y propietarios, la elaboración de un sistema de garantías financieras y un estudio sobre la ociosidad de las viviendas²¹.

Las acciones de Inquilinos Agrupados también incluyeron la creación de la Federación de Inquilinos Nacional. El alcance nacional de la iniciativa vinculada a nuclear, organizar y encausar las necesidades de los inquilinos fue sumamente importante para la aprobación de la nueva ley de alquileres, como así también la sanción de los decretos que protegieron a esta población durante la pandemia.

¹⁷ <https://www.cels.org.ar/web/2017/07/importante-apoyo-al-proyecto-de-ley-de-alquileres-en-la-legislatura-portena/>

¹⁸ <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/377206>

¹⁹ Actualmente en la página web del organismo se puede denunciar a aquella inmobiliaria que no cumpla con la ley 5859/17: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/denuncias-por-incumplimiento#top>

²⁰ Disponible en: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/inquilinos/modelo-contrato-alquileres-vivienda#top>

²¹ Disponible en: https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/nro_5_informe_sobre_situacion_habitacional_de_inquilinos_en_la_ciudad_de_buenos_aires.pdf

Otras iniciativas, también surgidas a partir del trabajo que realizaron las organizaciones de inquilinos de todo el país, condujeron a la creación de la comisión de inquilinos²² en el Ente Nacional Regulador del Gas en el mes de mayo del 2020²³. Del trabajo de tal comisión, surgió la resolución 125/20 donde aquellos inquilinos de hoteles familiares, hoteles residenciales y casas de pensión que posean el servicio de gas por red, puedan solicitar a las empresas prestadoras del servicio la información sobre el consumo del titular del servicio del inmueble donde habitan. El objetivo de esta medida es que los inquilinos que arriendan tales residencias (que generalmente lo hacen en un marco de alta informalidad), cuenten con un detalle de su consumo y no abonen lo que le dicen los propietarios o quienes manejan estas viviendas.

También en el año 2020, la Federación de Inquilinos Nacional acompañó un proyecto de ley (6375-D-2020) presentado en la Cámara de Diputados Nacional para que no se puedan firmar contratos de alquiler en dólares. El proyecto, presentado por el diputado nacional Federico Fagioli, surgió –en palabras del autor– para morigerar la tendencia que se estaba dando de firma de contratos en la moneda estadounidense²⁴.

Dentro del amplio abanico de inquilinos que existen en Argentina, podríamos decir que Inquilinos Agrupados defiende los derechos de aquellos inquilinos de vivienda única con destino familiar que alquilan en el “mercado formal”. Si bien su accionar y conocimiento de la problemática es amplio, desde lo discursivo y accionar político, han dejado fuera de su ámbito de incidencia a los inquilinos comerciales, de espacios colectivos (teatros, organizaciones civiles, etc.), inquilinos en villas y asentamientos, como así también a los inquilinos de clases altas como pueden ser aquellos que alquilan en barrios privados.

²² Información de la comisión disponible en: <https://www.enargas.gov.ar/secciones/comisiones-de-usuarios/comisiones-de-usuarios-detalle.php?Comision=Inquilinos%2Be%2BInquilinas>

²³ Resolución de creación disponible en: <https://wss.enargas.gov.ar:9092/service.aspx/ObtenerArchivo?Tipo=9&Numero=55&Ano=2020>

²⁴ Declaraciones de los autores en: <https://www.telam.com.ar/notas/202011/536948-buscan-prohibir-que-en-los-contratos-de-alquiler-los-valores-sean-fijados-en-dolares.html>

6. ¿Cómo fue “quedarse en casa” siendo inquilino? Procesamiento de los datos.

En el presente apartado se presenta el tratamiento realizado a la información aportada por la Asociación Civil Inquilinos Agrupados, en adelante “Base de datos Inquilinos Agrupados (BDIA)”. Se trata de una base de datos a la cuál se le realizó un trabajo de consistencia y posterior categorización para luego poder sistematizar la información y arribar a resultados cuantitativos y cualitativos. Se descubrió que, en el apartado de las consultas, los inquilinos cargaron consultas y también denunciaron situaciones – generalmente de ilegalidad- que estaban viviendo. Luego de estandarizar los relatos, se procedió a cuantificarlos y analizar el vínculo con las normativas vigentes. El procedimiento detallado puede ver en el Anexo n° 1. “Trabajo de consistencia y categorización de la base de datos aportada por la organización civil Inquilinos Agrupados (BDIA)”.

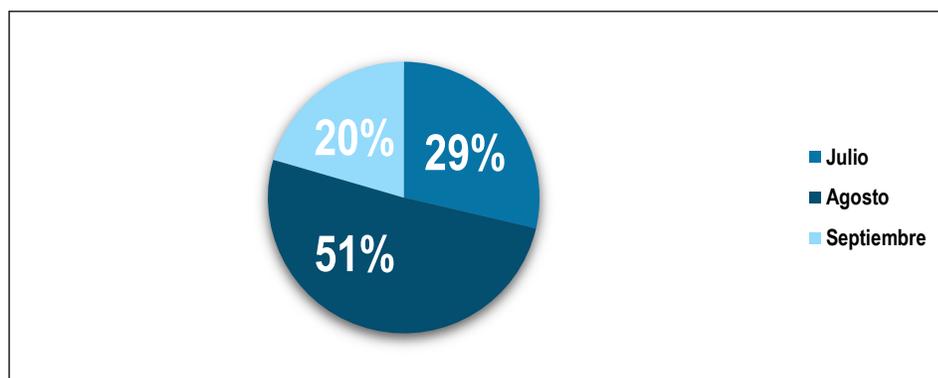
A continuación, se presentan algunos datos específicos de la caracterización de la muestra. La tabla n° 1 muestra que casi el 93% de las consultas provienen de la Ciudad y Provincia de Buenos Aires, indicando que, si bien hay consultas de casi todo el país, la amplia mayoría (por no decir la casi totalidad) se concentra en la gran metrópolis argentina.

Tabla n° 1. Cantidad de consultas realizadas según provincia en total y porcentaje.

	Provincia	N	%
1	Ciudad de Buenos Aires	1015	46,3
2	Provincia de Buenos Aires	1023	46,7
3	Catamarca	1	0,0
4	Chaco	6	0,3
5	Chubut	5	0,2
6	Córdoba	41	1,9
7	Entre Ríos	9	0,4
8	Jujuy	1	0,0
9	La Pampa	1	0,0
10	Mendoza	16	0,7
11	Misiones	2	0,1
12	Neuquén	6	0,3
13	Río Negro	8	0,4
14	Salta	3	0,1
15	San Juan	2	0,1
16	San Luis	2	0,1
17	Santa Cruz	2	0,1
18	Santa Fe	43	2,0
19	Santiago del Estero	1	0,0
20	Tierra del Fuego	1	0,0
21	Tucumán	4	0,2
	Total	2192	100,00

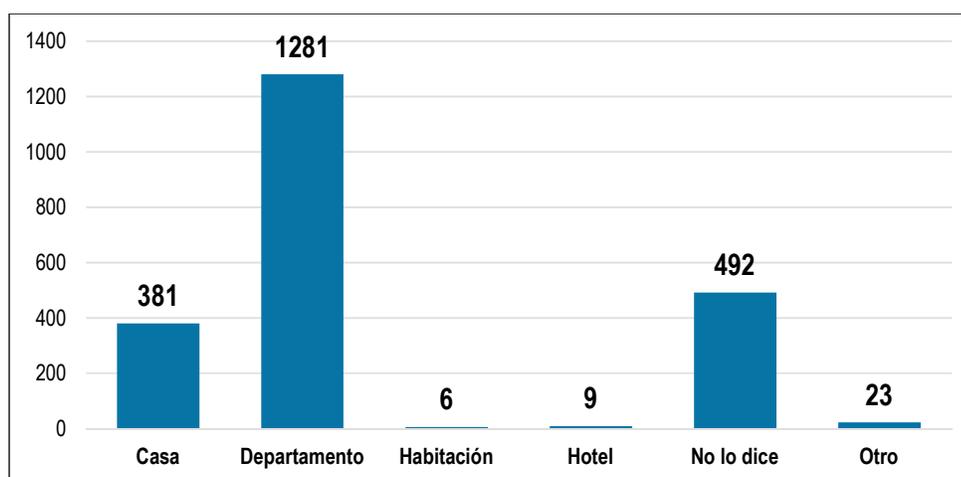
Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Gráfico n° 1. Consultas según mes de realización en porcentajes



Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Gráfico n° 2. Tipo de Inmueble alquilado o a alquilar en absolutos

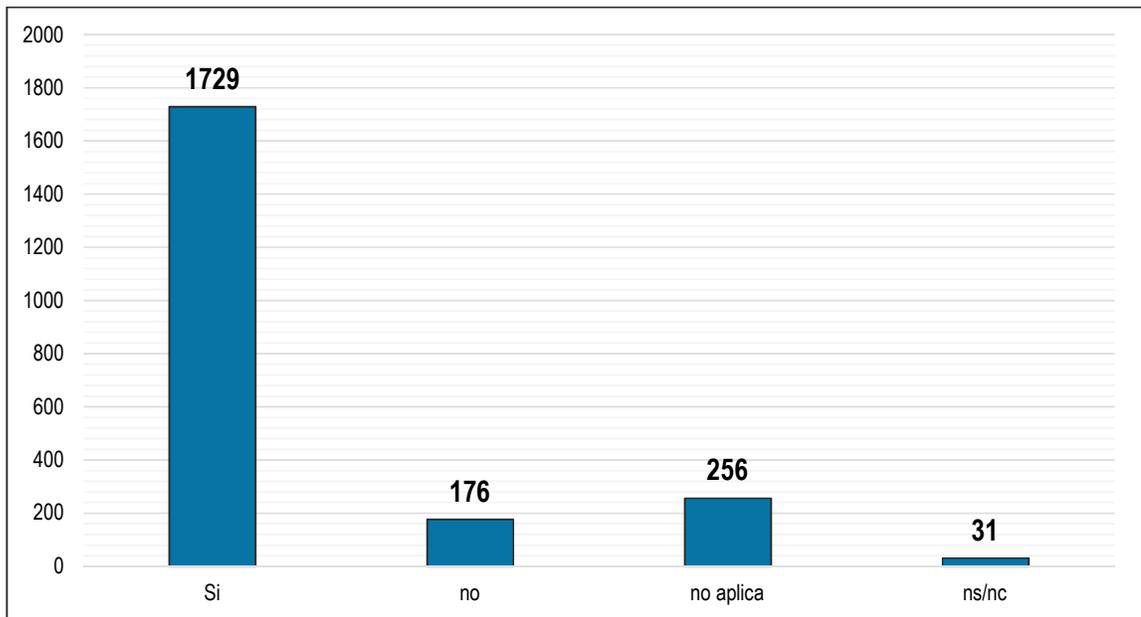


Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

El gráfico n°1 muestra, en porcentaje, los meses donde se realizaron las consultas. Más de la mitad de los casos, se concentra en el mes de agosto. Esto se puede explicar por dos motivos: por un lado, durante julio recién se había votado la ley de alquileres y las dudas eran pocas y, por otro lado, la base de datos aportadas tiene datos hasta el 11 de septiembre. Es decir que cuento con datos de dos meses enteros y unos pocos días de septiembre.

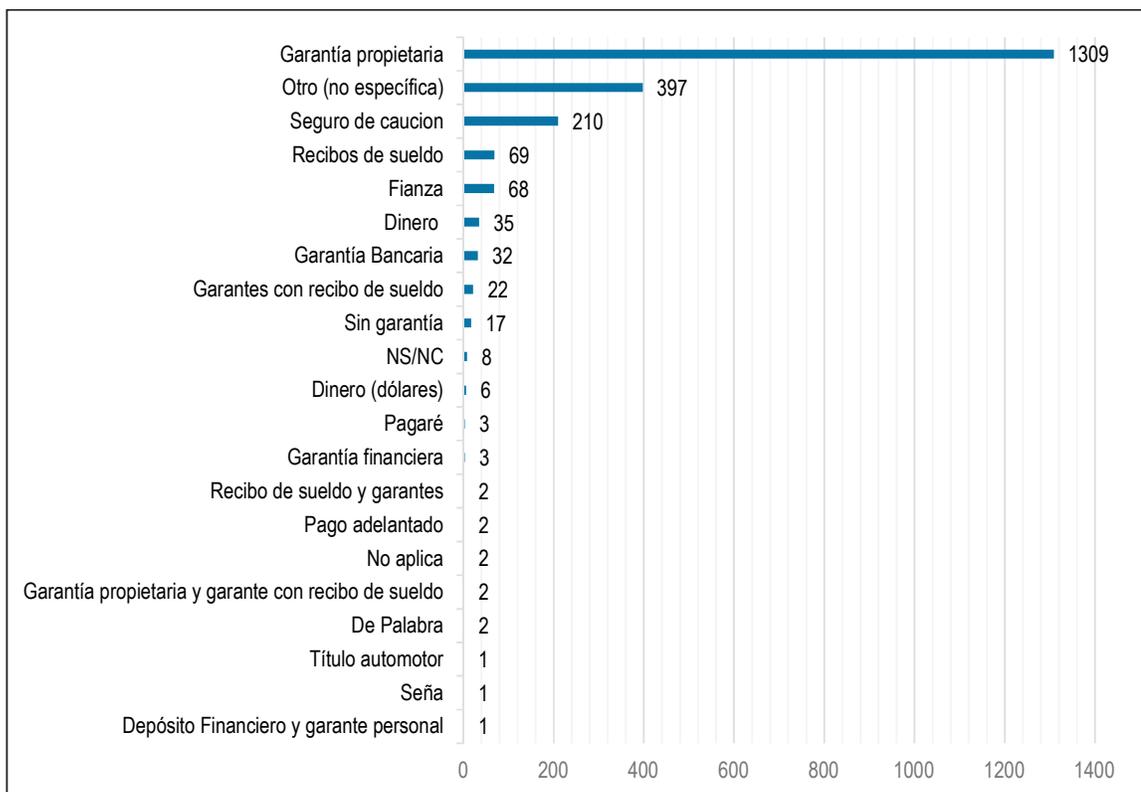
Respecto al tipo de inmueble alquilado o a alquilar (muchas consultas estaban vinculadas a operaciones que se estaban por realizar), si se descuentan aquellos que no mencionan o que han puesto la categoría residual "otros", el 97,7% está concentrado en casa o departamento. El 75,3% de las consultas es 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%).

Gráfico n° 3. Existencia de contrato en números absolutos



Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Gráfico n°4. Tipo de garantía presentada o a presentar en absolutos



Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

El gráfico n° 3 muestra la existencia de los contratos. De la información que aportaron los inquilinos al realizar la consulta, descartando aquellos casos que la consulta no estaba vinculada a la existencia del contrato, resulta el dato que casi el 90% (89,3%) afirma que cuenta con un contrato. Este dato resulta interesante para pensar la formalidad en la tenencia. Si bien existen diversos problemas respecto a la legalidad, reflejados en el procesamiento posterior, la existencia de un contrato firmado constituye un acto importante para la defensa de los derechos de los inquilinos.

Respecto al tipo de garantía presentada, el gráfico n° 4 muestra que la principal (72,9%) garantía 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%). Esta distribución respecto al tipo de garantía va en línea con las exigencias de las organizaciones de inquilinos respecto de poder ofertar otro tipo de garantías que no discrimine a aquellos que no tienen este tipo de garantías.

6.1. Categorización de las consultas

A continuación, se presenta el detalle de la categorización con ejemplos concretos de los relatos de inquilinos que permiten ilustrar cada categoría.

6.1.1. 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° 2. Consultas según legislación en cantidad y porcentajes

Consultas	N	%
Nueva ley (NLE)	1081	47,2
DNU 320/20 (DNU)	559	24,4
Ley anterior vigente (LAV)	650	28,4
Total	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.

Tabla n° 3. Categorización de las consultas según momento del contrato

Consultas				Total	
1. Firma de nuevo contrato		N	%	Subtotal	%
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		
2. Duración del contrato - DNU - Pandemia		N	%	Subtotal	%
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		
3. Respecto a las obligaciones de los inquilinos		N	%		
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		
4. Finalización del contrato		N	%	Subtotal	%
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		
5. Renovación		N	%	Subtotal	%
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		
Total		2290	100,0	2290	100

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.

“Tengo que renovar el contrato el 31/08/2020 estoy pagando actualmente de alquiler 12.500 y para la renovación me lo aumentan a 18200 pidiéndome también un depósito de 18.200 y honorarios de casi 40000 más los gastos de contrato que rondan los 6000. Quisiera saber si es legal que me aumenten tanto el valor del inmueble si puedo hacer algo. Sinceramente tengo miedo de quejarme y no me lo renueven siendo que es muy complicado mudarse en este contexto, pero me parece una locura semejante aumento.”

Inquilina, 36 años, Provincia de Santa Fe, consulta realizada el día 3 de agosto del 2020.

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 cuales deben ser los costos de ingreso que tienen que abonar para renovar el contrato (5,9%).

“Para renovar el contrato de alquiler de vivienda, me están diciendo de la inmobiliaria que no aplica la nueva ley de alquileres, debido a que es una prórroga del contrato anterior, por lo que se rigen los modos del contrato anterior... ¿Es legal esto? (Ya me han pasado los precios del alquiler para la renovación, con aumentos cada 6 meses) El contrato actual venció el 31/08, recién hoy 01/09 me informaron las condiciones de renovación y están queriendo firmar el 03/09 (en 2 días)”

Inquilino, 35 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 1 de septiembre del 2020.

“Debo renovar mi alquiler este mes, la inmobiliaria dice que su comisión debo abonarla yo, porque la ley dice que se puede acordar quién paga pero que luego en cada jurisdicción se decide cómo funciona, aquí es el Partido de La Matanza, Prov. Bs As. No logro comunicarme con la municipalidad para consultar, ¿ustedes podrían decirme si esto es así? Además, me dicen que estoy en condición de renovar no aplica el DNU 320, y si decido aplicarlo entonces al terminar la prórroga debo buscar otro lugar.

Inquilina, 35 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 10 de agosto del 2020.

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.

“Voy a renovar por vez 7 por 3 años, ésta vez no me cobran gastos inflados (sin recibo) como los años anteriores y dejo de pagar ABL, pero no quieren hacerlo con escribano. Sería un contrato por 3 años, firmo yo, pero como soy monotributista categoría A, mi hermano pone su recibo de sueldo y firma conmigo. ¿Qué riesgo tenemos al firmar un contrato por 3 años sin escribano? gracias por todo !!!”

Inquilina, 45 años, Comuna 3 CABA, consulta realizada el día 9 de septiembre del 2020.

“Tengo que renovar ahora y solo tengo recibos de sueldo como garantía, quiero saber si me sirve para poder renovar y si no debería tener problemas con la dueña por esto. Que puedo decirle para que sepa que tiene valor, porque tiene miedo si no quiero dejar el dpto., si me puede desalojar si solo presento 3 recibos de sueldos más, a parte del mío. Y cuánto debería aumentar ahora cuando renueve, más o menos. ¡Gracias!”

Inquilina, 40 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 8 de septiembre del 2020.

El segundo bloque que 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 vinculado a los aumentos durante este período donde los inquilinos pueden abonar el precio del alquiler que estaba en marzo.

“Quiero saber si debo pagar un aumento de acá a septiembre o se mantiene el precio del junio. Alquiler por dueño y también saber si le tengo que informar sobre la nueva ley.”

Inquilina, 40 años, Comuna 1 CABA, consulta realizada el día 4 de julio.

“Buenas tardes, mi nombre es Ignacio soy chileno, estoy en una situación desagradable. El día 05 de octubre se cumple un año desde que me mude a mi actual locación, el día de ayer la dueña, me ha escrito diciéndome que tiene que aumentarme el valor de alquiler, de 25 mil a 35 mil. Ya que en abril subía el 15% pero en marzo se congeló el precio, me ha dado a entender que si no soy capaz de ajustarme a su aumento tendría que buscar otro alquiler. Yo le debo 2 meses de alquiler abril y mayo que sumarian alrededor de 40 mil, respecto a esta deuda puedo

pagarla desde el siguiente mes, pero no al contado, de todas maneras, mi intención es pagarla, el resto de meses están al día. No sé a qué apegarme, realmente no puedo pagarle 10 mil pesos más, y tampoco puedo mudarme. Muchísimas gracias por su ayuda.”

Inquilino, 25 años, CABA, consulta realizada el día 8 de septiembre del 2020.

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%).

“Sabía que se había presentado un pedido de extensión del DNU que vence el 30 de septiembre quería saber de eso ya que me están pidiendo el dpto. y yo en este momento me encuentro sin trabajo como para llevar adelante el gasto de una mudanza con todo lo que implica y el aumento desmedido de los alquileres desde ya muchas gracias”

Inquilina, 37 años, CABA, consulta realizada el día 26 de agosto del 2020.

“Hola buen día. Mi consulta es la siguiente. A mí se me termino el contrato el 31/3 y por el DNU nos hicieron la prorroga respetando el valor del alquiler hasta septiembre... Pero ahora me llama la inmobiliaria para decirme que el mes que viene tengo que pagar la diferencia entre estos meses pasados y el valor nuevo del alquiler. ¿O sea que todo lo descontado lo tengo que pagar en un solo pago? Yo quería saber si esto es así porque al fin de cuentas el DNU me término perjudicando.”

Inquilino, 38 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 25 de agosto del 2020.

“En el día de ayer ingreso al departamento 21:00 horas y me encuentro que la propietaria me cambió la cerradura sin previo aviso sin notificarme, nosotras tenemos un contrato desde diciembre de 2019 con una vigencia de dos años, abonando un canon de \$12000 mensuales que seamos no en tiempo y forma hasta el mes de marzo 2020 y en el mes de abril me adherí al decreto presidencial y diferí el pago del alquiler a octubre 2020 se le notificó mediante cédula a su casilla de correo electrónico.”

Inquilina, 34 años, Comuna 2 CABA, consulta realizada el día 26 de agosto del 2020.

“Las cuatro personas que vivimos en la casa somos trabajadores independientes, no percibimos ingresos fijos, desde que comenzó la pandemia nos vimos obligados a comunicar al administrador nuestra imposibilidad de pagar el alquiler hasta que se habiliten nuestros rubros, nos han dicho que si sin ningún problema. Sabemos que el contrato incumple algunas reglas, no tenemos garantía depositada, pero hemos recibido una amenaza de desalojo antes de la renovación en febrero 2020, tenemos miedo.”

Inquilina, 35 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 25 de agosto del 2020.

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.

“Este msj. 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.

“En junio 2020 debimos pagar aumento pues es anual. La inmobiliaria nos pide firmar otro documento de compromiso para pagar en octubre y en cuotas lo que se debe. Yo les digo que no voy a firmar otro documento pues el contrato ya es prueba de compromiso de un aumento a pagar. Me molestan diariamente para firmar eso. Además, no me dan CBU y me hacen ir a Gailus Propiedades (Carlos Calvo 3600, Boedo) a pagar. Tengo un problema de humedad de hace 5 meses y no se hacen cargo. La dueña vive en Brasil.”

Inquilino, 44 años, Comuna 5 CABA, consulta realizada el día 27 de julio del 2020.

“Estamos alquilando hace más de dos años, no debemos nada, pero la dueña vino hace 10 días a decirnos que para fin de mes necesita el depto. porque la hija está embarazada y no puede pagar el alquiler, y nos dio hasta fin de mes para irnos, amenazó con tirarnos todo a la calle.”

Inquilino, 36 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 17 de agosto del 2020.

“Buenas noches quisiera hacerles una consulta sobre FINAER tenía atrasada dos meses de expensas por un monto de \$9000 y algo y FINAER lo abono y ahora me reclama una suma de \$26000 que no me dan una facilidad de pagarlo ni tampoco me quieren dar el detalle de lo que me cobran estuve haciendo pagos parciales al alquiler porque recibía amenazas y hostigamiento por parte de la inmobiliaria con lo que no logré cubrir las expensas de dos meses”

Inquilina, 27 años, Comuna 7, CABA, consulta realizada el día 4 de agosto del 2020.

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.

“Hola. Se venció mi contrato de alquiler, me propusieron renovar por el doble. Solicite la extensión por el decreto. Hoy recibí llamada de la dueña para pedirme que deje pasar a un tasador ya que quiere vender la casa si no aceptamos renovar, hace un mes ya había mandado a un supuesto pintor que vino a ver la casa con una mujer y su hijo con evidente interés inmobiliario, la pregunta es: ¿debo recibir inmobiliarias? ¿Está permitido en cuarentena? ¿Tengo la obligación de acceder? Muchas gracias”

Inquilina, 38 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 13 de agosto del 2020.

“Ahora se vence el contrato. A principios de agosto pregunté en la inmobiliaria si iban a querer renovar, me contestaron a fines de agosto. Tendría que renovar ahora en septiembre, no puedo renovar. Desde la inmobiliaria me están apresurando, pero no es fácil conseguir otro lugar, y de irme tendría que hacer una mudanza a otro partido (de La Matanza a Moreno) y hasta lo que sé no están permitidas salvo que sean dentro del mismo distrito. ¿Me pueden confirmar si eso es así?”

Inquilina, 36 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 30 de agosto del 2020.

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%).

“Cuando me mudé al mostrarnos el depto. me dijeron que había humedad pero que ya estaba solucionado. Con el correr del tiempo la humedad apareció y levantó la pintura, no solo eso, sino que se empezó a descascar la pared. A medida que avanzaba la humedad le fui informando mediante fotos a la inmobiliaria, pero nunca me dijeron nada Mi consulta es: ahora que me mudó que debo hacer con la pintura ya que hay que arreglar las paredes”

Inquilina, 25 años, Provincia de Córdoba, consulta realizada el día 5 de agosto del 2020.

“Mi duda es con expensas. A modo de ejemplo, así llegan actualmente: Juan Pérez / Mantenimiento / \$1,200.00 Limpieza Edificio - Julio 2020 / \$6,966.12 No adjuntan n° de factura, nada. ¿Puedo solicitarlo, la administración está obligada a detallar esto? Otra duda es sobre las exp. extraordinarias. La nueva ley, aplica solo a contratos nuevos, pero en el caso de expensas ¿Ya aplica? ¿La anterior ley no incluía esto? Pregunto porque nos cobraron cambio de matafuegos, pero antes de la ley. Gracias.”

Inquilino, 24 años, Provincia de Santa Fé, consulta realizada el día 3 de agosto del 2020.

“Firme contrato de alquiler por primera vez en mi vida por dueño directo con esta persona, pero la encargada de cobrarme era otra... No tenemos medidor de luz ... Pagamos un porcentaje del total que ellos definieron sería el 70% del total porque nuestra unidad no tiene gas y es todo eléctrico... Pero eso no está especificado en contrato... Al comenzar la cuarentena se comunican con nosotros para avisarnos de una deuda de 35mil pesos por pagos atrasados desde septiembre de 2019...”

Inquilino, 27 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 2 de septiembre del 2020.

“Hola buenas noches por favor agradezco su asesoría en estos casos: ¿la nueva ley de alquiler aplica también a los contratos viejos? Mi contrato es con aumento semestral, en marzo hubo un ajuste y en septiembre viene el otro ajuste, ¿debo pagar el ajuste de septiembre? Lo pregunto porque tengo entendido que la nueva ley aprobó ajustes cada año. ¿Cuándo me corresponde pagar el ajuste en septiembre 2020 como lo establece el contrato semestralmente? ¿O en marzo 2021 según la nueva ley?”

Inquilino, 43 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 2 de septiembre del 2020.

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.

"Lo que quiero consultar es en relación a las comisiones inmobiliarias, si están reguladas todas a nivel nacional o cada una tiene una distinta según la provincia, porque escuché distintas versiones en función de ese punto. Saber finalmente a quien corresponde ese gasto."

Inquilino, 38 años, Provincia de Rio Negro, consulta realizada el día 4 de julio del 2020.

"Hola! Tengo muchísima bronca, ya habrán leído miles situaciones así. Pero me gustaría saber que se puede realizar/denunciar a la inmobiliaria de Provincia (Vte. López) que pretende formular un contrato de 2 años, con fecha anterior (Julio) a la Ley, y con un 17 aumento semestral. Tengo audio donde la agente bardea (critica) las formas de la Ley y el índice para calcular el aumento. Es solo descargo, quizás... y como dije, habrán recibido mil casos así. Aguardo respuesta."

Inquilino, 30 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 11 de agosto del 2020.

"Lo que me pasa es que me quiero ir de allí y estoy buscando alquiler y por las redes sociales publican un monto y cuando pedís las condiciones para ingresar, una de ellas es que tenés que pagar el ABL voy yo les digo que no, y ahí me dicen que el monto de alquiler es otro, entonces mí pregunta es: ¿Cómo debo hacer si no aplicar la nueva ley? Solicito orientación. Ya que hace 20 días que quiero alquilar y no puedo. Necesito alquilar, dónde vivo no estoy cómoda. Ya que cuando ingresé era dos departamentos y ahora ya son casi seis y no respetan. Y lo último que el dueño se puso hacer otro dpto. más y no me aviso y me desparramó mis cosas. Por qué desde que empezó la cuarentena yo estoy de mí hija para no estar sola encerrada. Y le pago en tiempo y en forma."

Inquilina, 61 años, Provincia de Buenos aires, consulta realizada el día 4 de agosto del 2020.

“Quiero firmar un contrato, pero al pedir los requisitos me piden 4 recibos de sueldo y que de ingreso necesito el valor de 4 alquileres. Serían 60 mil. El asunto es, no sé cómo encararlos para negociar esas condiciones, que no me reboten y me quede sin poder alquilar el inmueble. Por qué lo analizo, sé que no es correcto, pero estamos esclavos del sistema. Tranquilamente me pueden decir que me vaya a buscar otro lado y ya busque muchos alquileres... Yo calculé que de ingreso son los dos meses de alquiler, (adelanto y depósito) \$30.000 + el 4 de comisión al valor del 1er año, \$7200. No me cierra los 60 que piden.”

Inquilina, 30 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 6 de julio del 2020.

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%).

“Buenas noches quería consultarles por el siguiente problema que estoy teniendo, finalizó mi contrato de alquiler y me mudé, pero la dueña no quiere devolverme el depósito ni entregarme las facturas desde que arrancó la cuarentena. El departamento lo alquilo hace 10 años me lo dieron sin nada ni luces ni espejo del baño, yo deje el departamento como me lo entregaron. Ella me hizo comprar un termo tanque nuevo a mí, etc. ¿Puedo enviarle carta de documento? Es peligroso esto ya que la garantía es de familia”

Inquilina, 31 años, Comuna 6 CABA, consulta realizada el día 6 de agosto del 2020

“El contrato tiene vigencia desde el 1/10/19 al 1/10/212, Hace 10 meses que estoy alquilando en un edificio a estrenar donde desde que llegue no paro de tener inconvenientes. Detallo Algunos: El edificio no se encuentra en condiciones de habitabilidad en lo que respecta a sus servicios: Gas Natural: Son constantes los reclamos elevados a la administración del edificio dado que en todo el palier y en la planta baja olor a gas. Quiero rescindir el contrato y me quieren cobrar la mitad”

Inquilino, 33 años, Provincia de Santa Fe, consulta realizada el día 4 de septiembre del 2020.

“Hace más de un año que alquilo este monoambiente, trabajo como camarera y todos estos meses por la pandemia me quede sin trabajo. Ya no puedo seguir pagando y lo voy a entregar. Les di aviso a la inmobiliaria que este mes que inicia no seguiría habitando el inmueble y su respuesta es que tengo que pagar igual, aunque me vaya. ¿Es así? ¿Qué puedo hacer? no tengo dinero para pagarles y no quiero entrar en un asunto legal. ¿Hay alguna consideración en los contratos por la actual pandemia?”

Inquilina, 27 años, Comuna 1 CABA, consulta realizada el día 31 de agosto del 2020.

“Hola buenas tardes. Mi consulta es por qué estoy por dejar el alquiler en donde estoy por voluntad propia por qué la inquilina de arriba es insoportable. Mi consulta es la siguiente estuve averiguando por otros alquileres y uno que me interesó mucho en la localidad de Martínez por 30.000 me están pidiendo 121.000 para el ingreso son un poco más de 4 alquileres juntos. ¿Esto es legal? ¿Dónde lo puedo denunciar?”

Inquilina, 27 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 19 de agosto del 2020.

“¡Hola! ¡gracias por todo lo que hacen por nosotros los inquilinos! quisiera saber si tienen algún modelo en pdf del documento que deberíamos firmar junto a los dueños cuando desalquilemos la propiedad donde estamos y ellos nos reciban la llave.... porque no tenemos idea de cómo quedarnos tranquilos que se liberan los garantes. Tenemos todo al día y vamos a entregar el departamento recién pintado.”

Inquilina, 35 años, Provincia de Santa Fe, consulta realizada el día 25 de agosto del 2020.

6.2. 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.

“Estábamos averiguando por un alquiler dentro del partido de Coronel Brandsen. dónde vivimos actualmente, el mismo barrio. Iba todo bien hasta que salió la ley de alquileres y ahora se justifican con que el depósito lo realice el 26 y los papeles a certificar de la garantía llegaron el 28 ... nos enviaron el contrato el día 2 de julio con fecha de contrato el 30 de junio. Al planteárselo nos justifica con eso y nos dice que los dueños no quieren alquilar por 3 años. Nos quieren hacer firmar con fecha del 30 el contrato y un pagaré. Al consultar por el recibo para deducción de ganancias nos dijo que no lo van hacer los dueños.”

Inquilina, 33 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 4 de julio del 2020.

Tabla n°4. Denuncias realizadas según legislación vinculante

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

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Tabla n°5. Identificación del denunciado

Denuncias	N	%
Propietario	398	28,0
Inmobiliaria	661	46,5
NS / NC	375	27,8
Total	1434	100,0

Fuente: Elaboración propia en función a BDIA

Tabla n° 6. Categorización de las denuncias y diferenciación según el denunciado.

		Denuncias		Denunciado					
				Propietario		Inmobiliaria		No identifica	
		N	%	N	%	N	%	N	%
NLE	Aumentos en los precios al momento de cerrar la operación	23	1,6	8	2,0	5	0,8	10	2,7
NLE	Aviso de no concreción de la operación a último momento	39	2,7	14	3,5	16	2,4	9	2,4
DNU	No le han dado CBU	50	3,5	14	3,5	31	4,7	5	1,3
LAV	No le han dado CBU ni facturas	62	4,3	13	3,3	18	2,7	31	8,3
NLE	No acceden a realizar la operación con la nueva ley	144	10,0	33	8,3	68	10,3	43	11,5
DNU	Hostigamiento	275	19,2	112	28,1	86	13,0	77	20,5
DNU	Desalojos	70	4,9	30	7,5	11	1,7	29	7,7
LAV	No responden a la solicitud del inquilino	284	19,8	70	17,6	155	23,4	59	15,7
LAV	Exigencias para cancelar que implican gastos extra para el inquilino	35	2,4	12	3,0	13	2,0	10	2,7
NLE	Cobros indebidos (comisiones, aumentos, etc.)	208	14,5	23	5,8	146	22,1	39	10,4
LAV	No le devuelven el depósito	60	4,2	17	4,3	28	4,2	15	4,0
NLE	Le ofrecen una prórroga del contrato	95	6,6	31	7,8	34	5,1	30	8,0
NLE	Ofrecen ley nueva o vieja con condiciones distintas	11	0,8	2	0,5	8	1,2	1	0,3
NLE	Discriminación con exigencia de garantías	36	2,5	3	0,8	23	3,5	10	2,7
NLE	Requisitos abusivos para firmar	25	1,7	10	2,5	11	1,7	4	1,1
NLE	Estafa	17	1,2	6	1,5	8	1,2	3	0,8
Total denuncias		1434	100,0	398	100	661	100	375	100
Total denuncias porcentaje		100		27,8		46,1		26,2	

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.

“Ya le envíe otro mensaje, pero me olvidé de que el contrato se me vence a fin de mes y me avisaron hoy que me quieren cobrar el 80% más con cuánto tiempo me tienen que avisar porque si me voy con un mes no tengo tiempo.”

Inquilino, 45 años, Comuna 11 CABA, denuncia realizada el día 1 de septiembre del 2020.

“Estoy buscando una casa más grande para mudarme. Una inmobiliaria publicó una casa en Devoto y como citaron a todos en el mismo día en una hora fue mucha gente. No sólo nos expusieron a estar todos reunidos en la calle al punto que vino un patrullero, sino que al ver la demanda cambiaron el precio y las condiciones. Te tomaban seña y documentación a medida que cada uno ofrecía más por la casa. Al otro día de mostrarla la publicaron en \$10.000 más que la primera.”

Inquilina, 40 años, Comuna 9 CABA, denuncia realizada el día 28 de julio del 2020.

“Les escribo porque tuve una situación con una inmobiliaria. Yo me comuniqué con una inmobiliaria a fines de junio sobre un alquiler de un departamento y me dijeron que para entrar necesitaba 48 mil pesos, después surgió lo de la cuarentena a fase 1 y no pude ir a fijarme el dpto., hoy me comuniqué para ver si estaba disponible todavía y me dijeron que si y que ahora para entrar necesitaba 54 mil pesos (el alquiler por mes es de 13 mil pesos). ¿Está bien que haya aumentado?”

Inquilino, 30 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 30 de julio del 2020.

“La inmobiliaria quiso cobrarme un 5 del total del contrato en provincia de Buenos Aires, al reclamar que sólo debía pagar el 50 me indicaron que eso era sólo en CABA, al cancelar el día de la firma por un problema personal me dicen que el dueño prefería cancelar la operación y ahora el valor del alquiler subió un 50 más. Hay alguna forma de denunciar a la inmobiliaria ya que me siento estafada. Pd: tengo el contrato y los honorarios que debía pagar. Aguado respuesta. Saludos”

Inquilina, 43 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 23 de agosto del 2020.

“Hola, tengo que renovar contrato por inmobiliaria, y lo primero que me dicen es que el tema garantías sigue igual, seguro de caución o garante con título, que ya fue consultado con el propietario La verdad desconfío de la inmobiliaria, puesto que no aceptan otro seguro de caución que FINAER. Estoy a la espera que el propietario me responda si es así. Mi consulta es, ¿no puedo presentar otro tipo de garantías? Muchas gracias desde ya.”

Inquilino, 53 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 20 de agosto del 2020.

“La inmobiliaria me pide que contrate una póliza de seguro que cubra los siniestros básicos del PH que alquilo. Mi pregunta es si es legal y obligatorio o si me puedo negar.”

Inquilina, 39 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 25 de agosto del 2020.

“Mi caso es que yo iba a alquilar un monoambiente, pagué la reserva y la otra parte del dinero y al momento de que iba a firmar el contrato, la señora dueña del inmueble me cambió todas las cosas que me habían dicho al principio. Y yo ahora por eso no quiero continuar con esto por lo mismo y la señora no me quiere devolver el dinero que me corresponde. Agradezco me puedan ayudar con esto. Quedo atenta para contarles todo personalmente y así me puedan ayudar. Espero una satisfactoria respuesta. Saludos.”

Inquilina, 34 años, Comuna 1 CABA, denuncia realizada el día 9 de julio del 2020.

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 prorrogas.

“Hoy voy a pagar el alquiler ya que no me dejan pagarlo mediante CBU, me informa la inmobiliaria que en octubre deberíamos firmar contrato nuevo, ya que ya me venció en mayo y yo hice uso del decreto. Lo que me informa es que el contrato que firmaremos en octubre va a salir con fecha 2 de mayo, obvio que con esto me informa que hacemos el contrato viejo por 2 años. Le cuestiono y me dice que en oct pagare el mismo valor que estoy pagando ahora (14800) y en nov que tendría el aumento semestral del 15%.”

Inquilina, 26 años, Comuna 2 CABA, denuncia realizada el día 9 de julio del 2020.

“Hola. Tengo una consulta, tengo que renovar el contrato de alquiler (actualmente pago 26000). 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 inmobiliaria me dijo hace una semana, en consulta por mi parte para renovar el contrato, que se renueva solo por un año, y que hay un gasto administrativo de renovación de contrato que cobra la inmobiliaria al inquilino por \$4500,00. Tengo entendido que el mínimo legal para alquilar es de 3 años, no existen las renovaciones y dependiendo la provincia hay gastos de inmobiliaria que se le cobran al inquilino y otros al propietario, ¿en mi provincia (Entre Ríos), ¿corresponde por legislación provincial o nacional que me cobren a mí un gasto administrativo para renovar el contrato? Ya que yo no contrate ningún servicio de la inmobiliaria y los contratos no se renuevan, si no que se hacen de cero nuevamente. La inmobiliaria nos apura a todos los inquilinos de un edificio de 12 departamentos en este sentido. En caso que yo lo pague a ese gasto, y no corresponda, ¿le puedo pedir una factura oficial a la inmobiliaria con mis datos y datos del domicilio donde alquilo para luego ir a reclamar a defensoría del pueblo o a defensa al consumidor? Desde ya les agradezco mucho, porque nos están apretando con esto, y uno tiene que elegir entre pagar lo que piden, y la vivienda que a uno le sirve y está cómodo. De ultima, quizás lo que me convenga hacer es que me lo hagan por un año y luego yo reclamar que se adecue el contrato a 3 años como corresponde por ley para no perder el depto. Muchas gracias por su tiempo y atención”

Inquilino, 28 años, Provincia de Entre Ríos, denuncia realizada el día 4 de julio del 2020.

“¡Buenas Tardes! Soy de Tucumán y tengo una consulta para hacerles. Alquilo por inmobiliaria hace 7 años, mi contrato venció el 31/8 y la inmobiliaria quiere que firme una prórroga por el mes de septiembre con certificación de firmas que tendría que pagar yo. ¿Es correcto que tenga que firmar una prórroga? Al negarme a firmar la prórroga y entrar en nuevos gastos no me dejaron pagar el alquiler de este mes. ¿En caso que salga un DNU que extiende hasta el mes de octubre tendría que firmar una nueva prórroga?”
Inquilino, 40 años, Provincia de Tucumán, denuncia realizada el día 7 de septiembre del 2020.

“Me comunico con RE/MAX Premium por un inmueble que vi en ZonaProp para alquilar. Aunque no estaba publicado en ningún lado (ni en ZonaProp ni la web de Re/Max), me dijo la agente inmobiliaria que no podía usar como garantía una propiedad de Rosario, sólo de CABA aceptaban. Intento conseguir una, sin éxito. Se lo comunicó a la agente inmobiliaria y me informa que la única otra opción posible era ofrecer un seguro de caución, pero que era algo poco común y lo iba a tener que hablar con la propietaria. Solicito un seguro de caución en Finaer, y mientras analizan mi solicitud, visito el inmueble para asegurarme de que es lo que busco, antes de firmar un seguro de caución. Me aprueban la solicitud del seguro, informo a la agente inmobiliaria mi deseo de continuar con la operación y ella se lo comunica a la propietaria. Sólo queda esperar que Finaer chequee los montos de alquiler y expensas con Re/Max, y nos envíe el contrato del seguro de caución para que lo firmemos. El día que esperábamos el contrato de Finaer, se publica la nueva ley de alquileres en el Boletín Oficial. La agente inmobiliaria no se comunica por dos días ni con Finaer ni conmigo. Cuando la contacto, me informa que la propietaria cambió de opinión a raíz de la salida de la nueva ley, ahora sólo iba a aceptar garantías que fueran propiedades en CABA. Luego de leer el texto completo de la nueva ley, me encuentro con que la propietaria hizo exactamente lo opuesto a lo decretado en la nueva ley. ¡Y antes de que salga la ley, aceptaba una alternativa a la garantía propietaria! Viendo otros departamentos que había consultado antes, me encuentro con que todos ahora estaban exigiendo como garantía una propiedad en CABA. Lo cual es totalmente irrazonable, si tuviese un inmueble desocupado en CABA, no estaría alquilando. Como inquilino me encuentro totalmente indefenso ante estas prácticas, que, además, ahora son ilegales. Y nadie hace nada al respecto. Intenté comunicarme con la Unión Argentina de Inquilinos, pero no me contestan por. ningún

medio. También intenté comunicarme con algunos de los congresistas que votaron esta ley para informarles de esta situación, pero tampoco recibo respuesta. ¿Qué puedo hacer antes esta situación? ¡Están rompiendo la ley QUE ACABA DE SER PUBLICADA, propietarios que antes no lo hacían!”

Inquilino, 25 años, Comuna 1 CABA, denuncia realizada el día 8 de julio del 2020.

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 inmueble²⁵ supere determinado valor,

“¡Buenas tardes! Estoy por alquilar un dpto. en CABA y la inmobiliaria nos quiere cobrar a nosotros el total de la comisión, realizando el cálculo por los 36 meses de contrato. No logro entender la ley donde figure que eso es así o el artículo donde se informe que no corresponde lo que pide la inmobiliaria para poder refutárselo. Aguardo su respuesta. ¡Muchas gracias!”

Inquilina, 34 años, CABA, denuncia realizada el día 4 de julio del 2020.

“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 como 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.

²⁵ Explicación del funcionamiento de la Ley impositiva del año 2020 de la Provincia de Buenos Aires por parte del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro, disponible en: <http://cmcps.org.ar/noticias/informacion-impositiva-2020#:~:text=Locaci%C3%B3n%20o%20sublocaci%C3%B3n%20de%20inmuebles,del%20monto%20total%20del%20contrato.&text=Si%20superan%20ese%20monto%20de,del%20monto%20total%20del%20contrato>.

“Todas las inmobiliarias de provincia quieren cobrar el 5 más IVA del total del contrato por honorarios. El sellado y las firmas. Haciendo que esos montos dupliquen el ingreso. Y el 60 de las inmobiliarias no reconocen a la ley de alquiler como válido. Y si reclamas te bloquean o dicen que empezaría a regir en octubre la ley... es muy difícil alquilar en provincia Buenos Aires. Y el contrato se me termina y no consigo nada y no me puedo quedar en la calle con mi familia.”

Inquilino, 34 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 3 de agosto del 2020.

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%).

“En mi contrato dice que debo abonar en efectivo en la inmobiliaria. En reiteradas ocasiones solicite CBU, nunca quisieron pasármelo. Desde el aislamiento obligatorio me dieron el CBU de la dueña del inmueble (no de la inmobiliaria). Este mes me dijeron que a partir de septiembre tengo que si o so abonar presencialmente. Pero tengo entendido que por el decreto 320/20 aun me deben otorgar CBU, ¿verdad? ¿Hasta qué fecha sería? Muchas gracias.”

Inquilina, 34 años, Comuna 9 CABA, denuncia realizada el día 3 de agosto del 2020.

“Propietario se niega a entregarme factura. Me da un recibo sin formalidad alguna. ¿Puedo igualmente deducirlo de ganancias? Muchas gracias. Saludos”

Inquilina, 34 años, Comuna 13 CABA, denuncia realizada el día 4 de septiembre del 2020.

“Le estoy avisando 2 meses antes a las dueñas que me voy porque me hice mi casa. Me piden 1 mes de alquiler más. Y siempre les pedí las facturas porque lo pagué por transferencia y me dicen que sólo me pueden dar recibos, pero a mí la AFIP no me los toma, tiene que ser factura.”

Inquilina, 40 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 11 de septiembre del 2020.

“Me mude en diciembre del 2019, a los meses de mudarme y previo a la pandemia, me empezó a filtrar humedad en mi habitación y hace cuatros meses que todavía no tengo respuestas.”

Inquilino, 30 años, Provincia de Santa Fe, consulta realizada el día 31 de julio del 2020.

“Buenas noches. Quería consultar que medidas tengo que tomar con respecto a los arreglos que no se hacen en el departamento, no son cosas que deba hacerme cargo yo claramente sino lo haría. Son problemas de humedad, desde el día 1. Jamás hicieron nada y lo poco que se hizo se hizo mal, y duro poco, la inmobiliaria siempre está a favor del dueño y nunca les parece mucho o suficiente lo que nos pasa. Pago por ‘un 3 ambientes’ y vivo en dos porque una pieza es inhabitable. me falta mucho por escribir.”

Inquilina, 32 años, Provincia de Catamarca, consulta realizada el día 22 de agosto del 2020.

“El lunes se me vence el contrato. Me dijeron que tengo que entregarlo pintado, y que me daban hasta este viernes para hacerlo. Sin embargo, les dije que hay paredes que no se pueden pintar porque primero el consorcio tiene a su cargo un arreglo por problemas de humedad. El dueño de la inmobiliaria quiere pasar a verlo para constatarlo, pero dudo que me dé la razón. También quisiera saber si es obligatorio que de entregue pintado, en el contrato no lo dice específicamente. ¡Muchas gracias!”

Inquilina, 33 años, Comuna 6 CABA, denuncia realizada el día 29 de agosto del 2020.

“Mi contrato de alquiler venció en julio e hice uso del DNU 320 pero al 15.09 voy a dejar el departamento ya que encontré y firmé un nuevo contrato con otro. El tema es que el propietario quiere cobrarme el mes de septiembre completo e incluso que pinte el departamento cuando él no lo entrego pintado. ¿Qué obligación tengo? ¡Gracias!”

Inquilina, 32 años, Comuna 12 CABA, denuncia realizada el día 10 de septiembre del 2020.

“Cuando entre di de depósito 500 dólares y la dueña me dice que no me puede dar los dólares, sino pesos y me lo puede reconocer a 80 pesos.”

Inquilino, 40 años, Comuna 13 CABA, denuncia realizada el día 23 de julio del 2020.

“Mi inquietud es por la devolución del depósito, hasta el día de hoy no me lo han devuelto, lo reclamé varias veces, mande carta documento con el escrito que me dieron por acá y no lo han recibido ni fueron a buscar la carta al correo, les hable varias veces y siempre le dicen que hay un problema que no pueden devolverlo, tengo el papel de la entrega de llaves que la casa se devolvió impecable, mi consulta es si tengo que empezar a realizar las denuncias enunciadas en la carta, gracias”

Inquilina, 32 años, Comuna 6 CABA, denuncia realizada el día 27 de agosto del 2020.

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.

“El 1/04/2018 comencé a alquilar, el 1/04/2020 el contrato venció y desde entonces la inmobiliaria pidió que se pague un aumento, una renovación de contrato y amenaza con desalojar por realizar los pagos por transferencia bancaria y no ir a pagar el dinero en mano a la inmobiliaria siendo que estamos en una situación de aislamiento social obligatorio. A pesar de que el contrato está vencido desde abril se acordó con la inmobiliaria abonar el aumento a partir de ese mes. También se acordó depositarles una renovación que pidieron de manera violenta en ese entonces. Desde allí el conflicto fue que quieren que el alquiler se abone en efectivo en la oficina y como los pagos se siguen realizando por transferencia bancaria, debido al aislamiento social, ha amenazado de forma violenta por Whats App con desalojarme a fin del corriente mes.”

Inquilina, 24 años, Comuna 7 CABA, denuncia realizada el día 1 de septiembre del 2020.

“En el día de ayer ingreso al departamento 21:00 horas y me encuentro que la propietaria me cambió la cerradura sin previo aviso sin notificarme, nosotras tenemos un contrato desde diciembre de 2019 con una vigencia de dos años, abonando un canon de \$12000 mensuales que seamos no en tiempo y forma hasta el mes de marzo 2020 y en el mes de abril me adherí al decreto presidencial y diferí el pago del alquiler a octubre 2020 se le notificó mediante cédula a su casilla de correo electrónico.”

Inquilina con 2 hijas menores de edad, 34 años, Comuna 2 CABA, denuncia realizada el día 26 de agosto del 2020.

“Estoy alquilando por dueño directo un departamento en Villa Urquiza desde el 1 de julio de 2018, con 2 años de contrato, es decir con vencimiento el 30 de junio de 2020. En enero de este año, le pregunté si quería seguir el contrato en julio, cuando el actual venciera, y me dijo que no dado que su idea era vender el departamento. Hasta ahí todo bien. Luego de esto, vuelvo a hablar la primera semana de mayo y le pregunto en qué situación estaba nuestro contrato, considerando el contexto de la pandemia, a lo que me dice que el departamento estaba vendido y da a entender que no iba a poder quedarme una vez finalizado mi contrato (es discutible que haya vendido el departamento en estos tiempos, pero esa es otra historia y no es el punto acá). Entonces me puse a averiguar bien sobre el DNU, y hablé con algunos abogados y personas conocidas para asesorarme bien. Le dije que por lo dispuesto por el DNU 320, me iba a tener que quedar hasta el 30 de septiembre, con el valor de alquiler mensual correspondiente al mes de marzo. Que los desalojos estaban suspendidos y que además en CABA no estaban habilitadas las

mudanzas. Ante ese comunicado de mi parte, esta persona me insultó, me dijo entre otras cosas que era *un mala leche*, que me iba a rajar de una patada en el orto, que con él no se jodia, que no boludee con él, que iba a cambiar la cerradura, que me iba a sacar de patas a la calle, etc. Todo esto, cuando terminara la cuarentena. Yo no le respondí a sus agresiones, solo le dije que yo estaba comunicándole una disposición de alcance nacional, que no dependía ni de mi ni de él, que simplemente había que cumplirla. Tengo el registro de todos los chats. Nunca había tenido ningún problema con él, más allá de una demora inicial en la firma del contrato por responsabilidad suya. La situación, además del pésimo rato que me hizo pasar, me generó preocupación. Me comuniqué con Inquilinos Agrupados por Facebook para comentar la situación, el 9 de mayo, y me indicaron que podía denunciarlo si quería, ya que había elementos presentes para ello, y que, si volvía a amenazarme, de aviso a Inquilinos Agrupados. Precisamente, esto es lo que estoy haciendo en este momento ya que en el día de hoy recibí un nuevo mensaje de esta persona, en respuesta a un email que yo le mandé ayer con el comprobante de pago de alquiler del mes de julio. En este email que recibí, dice lo siguiente: Te aclaro que el alquiler es de \$18.000 y no \$10.000 como estas pagando y como bien dice la ley está que sacaron la diferencia de alquiler se debe pagar en octubre. Vas a pagar hasta el último peso porque si no te voy a ejecutar la garantía. El 1 de octubre, te voy a esperar afuera y mejor que tengas la diferencia en la mano, el depto. este impecable y no me hayas dejado una sola porquería adentro, te lo aviso. Este mensaje representa, efectivamente, una nueva amenaza de su parte. Además, no es correcto, según lo que me he informado que quiera cobrar el valor que él indica, ya que en el contrato no está estipulado ningún aumento. No he contestado a su mensaje porque quería asesorarme primero y saber cómo debo proceder. Desde ya muchas gracias, Saludos.”

Inquilino, 28 años, Comuna 12 CABA, denuncia realizada el día 6 de julio del 2020.

“Hola buenas tardes quisiera hacer una consulta, me encuentro alquilando la cual por haberme atrasado el dueño de la casa hace un mes pidió el desalojo ya que le debo un mes de alquiler... Yo intenté irme, pero no encuentro lugar la cual este me dice que hasta el 15 puedo estar porque ya la vendió que no está en sus manos. ¿Quisiera saber hasta dónde me ampara la ley!! Es urgente ya que cuento con dos niños a mi cargo y dejé de trabajar sin goce de sueldo cuando arranco la cuarentena... Desde ya muchas gracias.”

Inquilina, 28 años, vive con 3 hijos menores de edad, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 13 de julio del 2020

“Mi arrendador solicitó la baja de los servicios de la locación donde estamos viviendo actualmente y nosotros tenemos dos hijas chiquitas, una de las cuales tiene asma y necesita hacer nebulización diariamente. También necesitamos comer y bañarnos. En estos momentos estamos sin trabajo, pero le estábamos depositando la suma de \$10.000 por semana los cuales cubrían los gastos de los servicios. Realmente esta situación nos está abrumando bastante, ya que no solo pidió la baja de todos los servicios.”

Inquilino, 45 años, Comuna 13 CABA, consulta realizada el día 21 de julio del 2020

“Buenas noches quisiera hacer una consulta ya q tuve inconvenientes con la dueña del dpto. que alquilo me retrase 6 días del pago de este mes x motivos en el pago del sueldo esta Sra. me cobra 1000 extra x la demora y me cortó la luz x ese mismo motivo tuve q llamar a la policía para q hable con ellos y mi marido al llegar del trabajo fue a pedirle x favor q nos devuelva la luz, nunca dejamos de cumplir y hacen estas cosas nos echan y cortan los servicios ¿qué debo hacer si siguen estas situaciones?”

Inquilina, 36 años, Provincia de Buenos Aires, consulta realizada el día 17 de julio del 2020.

“En marzo se anuncia la cuarentena y desde abril no pude pagar más el alquiler. El Propietario me empezó a hostigar para que me vaya y como no lo logré, me cortó la luz y el agua el 1° de mayo. El 24 de mayo me fui del dpto. porque ya no podía vivir en esas condiciones inhumanas “

Inquilina, 39 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 10 de septiembre del 2020.

“MAIL DE INMOBILIARIA Los dueños a partir del mes de octubre necesitan el pago en efectivo en la oficina. Y para este mes hay que firmar el contrato ya que está retrasado varios meses ese tema y hay que ir solucionando cosas. - MI RESPUESTA 1) DE ACUERDO AL DECRETO 320/2020 EL CONTRATO DE ALQUILER ESTA PRORROGADO HASTA EL 30/09/2020, POR LO TANTO, NO ESTA RETRASADA LA FIRMA. 2) EL CONTRATO QUE SE FIRMARIA A PARTIR DEL VENCIMIENTO DEL DECRETO CITADO SE HARA EN EL MARCO DE LA LEY 27551/2020 ACTUALMENTE VIGENTE. RESPUESTA INMOBILIARIA Buen día, estuvimos hablando con los propietarios, a raíz de su respuesta. Por lo que se le notifica que al finalizar el decreto 320/2020 y/o su posible prórroga, el contrato de locación no se va a renovar ni prorrogar. Por lo Que deberá entregar la propiedad.”

Inquilino, 65 años, Comuna 13 CABA, denuncia realizada el 13 de agosto del 2020.

“Quería saber por qué de la inmobiliaria me piden una carta documento para la utilización del decreto 320/20, quiero saber cómo se realiza. ¿Otra consulta es como sería el aumento del segundo año de alquiler ya que aplica la nueva ley, quiero saber si dicho aumento si ya se puede calcular de alguna manera el aumento según la nueva ley? ¿Nuestra preocupación es si al segundo año puede aumentar más de 30?”

Inquilina, 28 años, Provincia de Buenos Aires, denuncia realizada el día 4 de agosto del 2020.

“Mi contrato venció el 30/05 y por el DNU se extendió el mismo hasta octubre, el problema es que desde junio me aumentaron el alquiler un 20 (por ciento), cuando les dije a la inmobiliaria que me correspondía seguir pagando lo mismo que marzo, me dijeron que si no pagaba el aumento la dueña no me renovaba el contrato en octubre, como ya habíamos pactado por ende estoy pagando con aumento desde junio y mi miedo es que en octubre cuando renueve me van a volver a subir el alquiler!!!”

Inquilina, 43 años, Comuna 14 CABA, denuncia realizada el día 4 de agosto del 2020.

7. Discusión de los resultados

La base de datos trabajada tiene características particulares que determinan las conclusiones arribadas y se vuelve importante que futuros estudios lo tengan en cuenta. En primer lugar, se trata de 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 una persona que accede 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 y los alquileres en los barrios populares.

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, termino creando un escenario de confusión y caos donde los inquilinos, al ser el eslabón más débil, terminaron llevándose la peor parte.

Además, 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. 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 pandémicas, termino operando en una dificultad extra para los inquilinos.

Estas cuestiones fueron visibilizadas en el análisis de los resultados del procesamiento de los datos donde queda en claro que los propietarios y/o las inmobiliarias tomaron represalias frente a los inquilinos que tuvieron que diferir el pago del alquiler. 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 (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.

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 recientemente²⁶.

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

²⁶ 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

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) y la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales de la Universidad Nacional de San Martín²⁷, 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. La cara más trágica de esta cuestión fue la que se vio en el mes de julio pasado donde más de 2000 familias tomaron terrenos vacíos en el municipio en búsqueda de una solución habitacional, fruto de no poder trabajar ni poder pagar el alquiler²⁸.

²⁷ Documento disponible en: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2020/12/Inquilinos-CELS-IDAES-Completo.pdf> 1|

²⁸ La Provincia de Buenos Aires realizó un censo que arroja que el 85,3% de los grupos entrevistados no pudieron abonar el alquiler por falta de trabajo: https://www.gba.gob.ar/desarrollo_de_la_comunidad/noticias/resultados_del_censo_de_quernica

8. Reflexiones finales

En la presente investigación analicé el funcionamiento de la regulación del mercado de vivienda en alquiler, durante la pandemia COVID 19. A partir del tratamiento de la información aportada por la organización civil Inquilinos Agrupados describí –desde una aproximación cuantitativa y cualitativa basada en información confesional- como vivieron los inquilinos durante los meses de julio, agosto y septiembre pasados, donde se dictaron medidas especiales y se sancionó una nueva ley de alquileres, que no estaba pensada para un momento pandémico.

Del relevamiento bibliográfico y periodístico, se destaca que la organización civil Inquilinos Agrupados cumple un rol fundamental en el asesoramiento legal a los inquilinos, tarea parcialmente ocupada por determinadas áreas de gobiernos locales. Siguiendo un análisis planteado anteriormente (VERA BELLI:2018) respecto a las modificaciones que están sucediendo respecto a las regulaciones del alquiler, la flamante ley de alquileres es una conquista de este sector. Sin embargo, aún restan dos cuestiones fundamentales para que el mercado de vivienda en alquiler logre convertirse en una opción asequible no deficitaria: en primer lugar, es necesario que existan regulaciones de los precios. Tanto la ley de alquileres como los decretos sancionados durante el primer año de la pandemia no intervienen en los precios, constituyéndose un cuello de botella para los inquilinos. Es decir, se mejoran las condiciones para ingresar a un contrato, pero para poder ingresar a un contrato debe hacerse al precio que el mercado impone, volviéndose una medida insuficiente. En segundo lugar y directamente vinculado con lo anterior, se observa que las políticas del Estado fueron fuertes durante el periodo de pandemia –con los límites esbozados respecto al sostenimiento de la renta inmobiliaria- pero muy débiles respecto a la sanción de la ley de alquileres. En esa línea, se observa un desconocimiento del funcionamiento del mercado y un apego a la concepción liberal que marca que parte locadora y locataria pactan libremente las condiciones del alquiler.

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 decreto²⁹ 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 coordina 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

²⁹ Disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/240234/20210130>

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 inquilinos³⁰ argumentando que no están en condiciones de afrontar sus deudas –entre 4 y 15 meses³¹- y mucho menos de encarar nuevos contratos de alquiler con subas por encima de sus salarios.

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.

La presente investigación constituye un análisis de un período puntual con una información específica analizada de manera sistemática por primera vez. Cobra sentido que futuras investigaciones analicen estas consultas tanto para momentos anteriores como posteriores, analizar persistencias y modificaciones y analizar los efectos de la nueva ley de alquileres en un mediano y largo plazo. Una dimensión que no fue abordada en esta investigación, también ausente en las políticas públicas desplegadas, es la voz de propietarios y de las inmobiliarias.

³⁰ Comunicado de organizaciones de inquilinos de Santa Fe, Córdoba, Tucumán, entre otros: <https://www.facebook.com/1744392319107358/posts/2871284486418130/>

³¹ <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/alquileres-no-seguira-el-congelamiento-y-preocupa-la-bola-de-nieve-de-deudas-nid03032021/>

Referencias bibliográficas

- ASOCIACIÓN CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA (2016), “*Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*”, disponible en: <http://acij.org.ar/buscar-un-techo-la-problematika-de-los-inquilinos-y-los-alquileres-en-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires/>
- BAER, L. y DI GIOVAMBATTISTA, A.P. (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*”, en Voces en el Fénix año 8 n° 71, ISSN 1853-8819. Disponible en https://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/numero_pdf/fenix71_final.pdf
- BAER, L. y DUARTE, J.I. (2011), “*Construcción de vivienda popular y regulación del mercado inmobiliario. La política de vivienda del ‘primer peronismo’ en la metrópolis de Buenos Aires*”, en Revista de Economía editada por el Instituto Argentino para el Desarrollo Económico (IADE), 40° aniversario de realidad económica, n° 263, ISSN 0325-1926.
- BELVEDERE, C. et. Al. (2016), “*Etnométrodos de gestión de la interacción empleados como recursos xenófobos en el mercado de alquiler de inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires*”, en I Foro Internacional “Conflicto, Violencia, Igualdad y Desigualdad”. 1ra Ed. Valencia, Venezuela.
- BORKA, M. (2015), “*La emergencia locativa en el derecho. Su vinculación con los modelos económicos, sociales y políticos*”. d SAIJ: DACF150193
- CATALANO, F. (2017), “*El mercado formal de alquileres residenciales en la Ciudad de Buenos Aires*”, Tesis de graduación Maestría en Economía Urbana, Universidad Torcuato Di Tella.
- GRANERO REALINI G. y BERCOVICH, F. (2018), “*La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*”, Documento de trabajo n° 181, disponible en: <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=IwAR0Hk6oSQdijCcLtkQFvfm1h4UI9Jx4VAkbtwBZcRPH2-6ujnu0ImBaTIVU>
- COSACOV, N. (2012), “*A más m2, mayor déficit habitacional. Paradojas del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires*”, publicado en el Laboratorio de Políticas Públicas. <http://ppargentina.org.ar/a-mas-metros-cuadrados-mayor-deficit-habitacional-por-natalia-cosacov/>
- DI VIRGILIO, M. M. y RODRIGUEZ, M. C. (2018) “*Los límites del derecho a la ciudad: las encrucijadas del déficit habitacional en la Argentina*”, en Voces en el Fénix año 8 n° 71, ISSN 1853-8819. Disponible en https://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/numero_pdf/fenix71_final.pdf

- FELICE, M. (2017). “*Invertir en vida: decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos Aires*”, Argentina. Antípoda: Revista de Antropología y Arqueología, núm. 28 (Mayo/Aug 2017), pp. 193-212.
- GAGGERO, A. y NEMIÑA, P. (2013), “El origen de la dolarización inmobiliaria en Argentina”, Sociales en debate.
- GAZZOLI, R. (2007). “*Vivienda social. Investigaciones, ensayos y entrevistas*” Buenos Aires. (Ed Nobuko).
- HARVEY, D. (2012), “*Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*”, Ediciones Akal, Madrid.
- JACOBO, A. y KHOLODIN, K. (2020), “*The Effects of Rent Control in Latin America: A Century of Regulations in Argentina,*” Discussion Papers of DIW Berlin 1846, DIW Berlin, German Institute for Economic Research.
- KHOLODIN, K. et. al (2018), “*Social policy or crowding out? Tenant protection in comparative long-run perspective*”, Basic Research Program Working Papers.
- LABIANO, F. (2018). “*El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017.*” Ponencia presentada en el X Congreso de Sociología de la Universidad Nacional de la Plata. Disponible en: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/79470>.
- MOYA, R. (2012), “*The rental market in Argentina: An Assessment Study*”, Inter-American Development Bank, Department of Research and Chief Economist.
- MUÑOZ, F. (2020), “*La desigualdad bajo techo: más de 100 años de alquiler*”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Fundación CICCUS.
- PASQUINI, R. (2019). “*Effects of regulation the brokerage commission in the rental market: Evidence of Buenos Aires*”.
- REESE, E. et al (2014). “Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina”, en BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (2014), “*Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe*”. Andrés G. Blanco, Vicente Fretes Cibils, Andrés F. Muñoz. Washington, Estados Unidos de América.
- ROSANOVICH S. A. y DI GIOVAMBATTISTA, A. P. (2020). “*Exchange rate pass-through to house rental prices. Evidence from the Buenos Aires’ semi-dollarized market*”. Revista INVI, 35(99), 130-147. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200130>
- OSZLAK, O. (2017), “*Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*”, segunda edición ampliada, Saenz Peña, Universidad Nacional de Tres de Febrero.

- VERA BELLI, L. (2016), *“Análisis crítico del alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires”*, en Revista Institucional del Ministerio Público de la Defensa, año 6 n°10, Buenos Aires.
- VERA BELLI, L. (2018), *“La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler”*. Quid 16, n° 9, Revista del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA) ISSN 2250-4060.
- VERA BELLI, L., LABIANO F., WILKIS, A., GHELFI, F., CAÑAS COMAS, M. y PERELMAN, M. (2021), *“La pesadilla de la casa propia”* en *“Post: Cómo luchamos (y a veces perdimos) por nuestros derechos en pandemia”*, 1ª ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Siglo XXI Editores Argentina; CELS, 2021. ISBN 978-987-801-050-2.

Anexo 1. Trabajo de consistencia y categorización de la base de datos aportada por la organización civil Inquilinos Agrupados (BDIA)

Hemos recibido una base de datos con 2750 casos de consultas de inquilinos durante los meses de julio, agosto y septiembre del año 2020. Para poder analizar la información, se realizaron diversas acciones que se presentan a continuación.

1. Eliminación casos duplicados.

A partir del procesamiento con un paquete estadístico, se eliminaron casos que estaban duplicados y hasta triplicados. Este problema seguramente surgió a partir del pedido de exportar la carga de la página web a una hoja de cálculo.

2. Exclusión de consultas.

Se analizaron exclusivamente las consultas de inquilinos respecto a su situación habitacional. En tal sentido, se dejaron de lado:

- a. Consultas de propietarios
- b. Casos que no se identifica la consulta debido a la redacción, agresiones, comentarios respecto a la nueva ley, etc.
- c. Inquilinos de comercios.

2. Categorización de las consultas y las denuncias

La página de Inquilinos Agrupados ofrece 15 opciones de tipo de problema para orientar a la persona que lea la consulta e intente resolver. Sin embargo, fue necesario realizar una consistencia exhaustiva (una por una) de los reclamos de los inquilinos principalmente por la no exhaustividad en el formato de carga, interpretaciones libres respecto a lo solicitado, entre otras.

<https://www.inquilinosagrupados.com.ar/contacto/>

La página de carga de Inquilinos Agrupados propone una categorización (no exhaustiva) del problema. Las categorías son:

- Actuación inmobiliaria AFIP / contrato / facturas Arreglos / reparaciones Aumento del alquiler Desalojo Devolución de depósito DNU 320/20 (Emergencia Covid – 19)
- Revisión / dudas con el contrato Expensas Hostigamiento / amenazas No me dan CBU
- Nueva Ley Rescisión / finalización Servicios públicos Otro

De la lectura de los casos surgió una doble necesidad. Por un lado, crear un sistema de categorías exhaustivo que permita ubicar las consultas dentro del período de contrato identificando a que normativa

estaba vinculada (si era vinculada al DNU, a la ley de alquileres antigua vigente o a la ley de alquileres nueva). En tal sentido, se procedió a recategorizar las consultas, sin tener en cuenta la categoría en que el inquilino inscribió la consulta ya que muchas veces no estaban vinculadas.

También fue necesario un proceso de “normalización” de las respuestas para poder cuantificar.

Variable	Carga
¿Tenés contrato?	“Nunca me dieron el contrato, pero me permitieron hacer foto del contrato”
	Si
	No
Fecha comienzo	2015
	Hace 5 años
	05/2019
Tipo de garantía	Garantía propietaria
	12000
	solo puse 1 mes de depósito en efectivo al dueño

Luego de realizar el proceso de normalización, se crearon las 32 siguientes categorías que surgieron de la lectura en detalle de la información recibida. A partir de este trabajo, se procedió a contabilizar las consultas y denuncias, donde muchas veces dentro de una consulta hecha por un inquilino había más de una consulta re categorizada o más de una denuncia.

El proceso de categorización de denuncias fue similar al realizado para la elaboración de consultas. Se puso especial atención en cómo contabilizar aquellos casos donde los inquilinos sufrían la violencia de propietarios y/o inmobiliarias por no pagar el alquiler, esa categoría fue denominada “hostigamiento”.

A.1.1. Categorización de las consultas

Momento del contrato	Categorías	Normativa
----------------------	------------	-----------

1	Firma de nuevo contrato	Consultas por gastos de ingreso y honorarios profesionales	Ley nueva
2		Consultas por la duración y los ajustes dentro del contrato	Ley nueva
3		Consultas respecto a que gastos asumir (ABL, AYSA, etc.)	Ley nueva
4		Garantías	Ley nueva
5		Otras	Ley nueva
6	Duración del contrato - DNU - Pandemia	Imposibilidad pago expensas	DNU
7		Imposibilidad pago alquiler	DNU
8		Cómo funciona la extensión del contrato - contrato vencido	DNU
9		Consultas sobre las deudas	DNU
10		Consultas sobre los aumentos	DNU
11		Mudanzas	DNU
12		Consultas respecto a la posibilidad de que se extienda	DNU
13		Registro AFIP - Emisión Facturas	
14		Resolución anticipada por el propietario	DNU
15		Visitas al inmueble	DNU
16		Garantías financieras	DNU
17	Otras DNU	DNU	
18	Duración del contrato - obligaciones del inquilino	Con problemas con el inmueble	Ley antigua
19		Con los servicios públicos	Ley antigua
20		Problemas con las expensas	Ley antigua
21		Retroactividad de	Ley nueva
22	Finalización del contrato	Finalización de contrato en tiempo y forma	Ley antigua
23		Resolución anticipada por el inquilino por problemas con vecinos	Ley antigua
24		Resolución anticipada por el inquilino por incapacidad para pagar	DNU
25		Resolución anticipada por el inquilino por problemas edificios	Ley antigua
26		Resolución anticipada por el inquilino sin identificar / otras	Ley antigua
27		Devolución del depósito	Ley antigua
28	Renovación	Consultas por gastos de ingreso y honorarios profesionales	Ley nueva
29		Consultas por aumentos en la renovación	Ley nueva
30		Consultas por la duración del contrato	Ley nueva
31		Garantías	Ley nueva
32		Consultas por formalidades	Ley nueva

A.1.2. Categorización de las denuncias

	Denuncia	Normativa vinculada
1	Aumentos en los precios al momento de cerrar la operación	Nueva ley
2	Aviso de no concreción de la operación a último momento	Nueva ley
3	No le han dado CBU	DNU
4	No le han dado CBU ni facturas	Ley Anterior Vigente
5	No acceden a realizar la operación con la nueva ley	Nueva ley
6	Hostigamiento - amenazas de desalojo	DNU
7	Desalojos	DNU
8	No responden a la solicitud del inquilino	Ley Anterior Vigente
9	Exigencias para cancelar que implican gastos extra para el inquilino	Ley Anterior Vigente
10	Cobros indebidos (comisiones, aumentos, etc)	Nueva ley
11	No le devuelven el depósito	Ley Anterior Vigente
12	Le ofrecen una prórroga del contrato	Nueva ley
13	Ofrecen ley nueva o vieja con condiciones distintas	Nueva ley
14	Discriminación con exigencia de garantías	Nueva ley
15	Requisitos abusivos para firmar	Nueva ley
16	Estafa	Nueva ley

Anexo 2. Comparación aglomerados y total país del régimen de tenencia entre el año 2003 y el 2020 en porcentaje.

Aglomerado	2003 ³²					2020				
	Régimen de Tenencia					Régimen de Tenencia				
	Prop. viv. y terreno	Prop solo viv	Inquilino	Ocupante/ Otro	Total hogares	Prop. Viv. y terreno	Prop. solo viv.	Inquilino	Ocupante/ Otro	Total hogares
Argentina	68,9	3,8	14,3	13	6.822.554	61,1	6,4	19	13,5	9.023.937
La Plata	70,2	3,8	16,9	9,1	221.782	63,5	4,6	23,9	8	316.230
Bahía Blanca	64,7	1,3	24,2	9,8	102.065	63	0,3	26,3	10,4	118.595
Rosario	68,8	4,8	15,2	11,2	367.815	61,7	5,2	21,9	11,2	473.335
Santa Fe	72,6	4,4	15,9	7,1	133.548	71,3	3,3	17,6	7,8	172.961
Paraná	69,4	5,2	12	13,4	72.409	59,4	7	21,3	12,3	97.577
Posadas	63,6	8,1	10,7	17,6	72.862	57,5	13,9	19,9	8,7	121.332
Resistencia	56,4	18,6	12,6	12,4	95.534	71,9	9,6	12,1	6,4	120.539
Comodoro Rivadavia	56,7	7,2	19,4	16,7	39.785	48,8	12,3	22	16,9	74.097
Mendoza	66,9	3,8	13,3	16	228.275	63,1	1,6	20,6	14,7	318.193
Corrientes	63	7,9	15,3	13,8	77.512	65,9	7,7	13,4	13	107.572
Córdoba	58,1	2,9	24,4	14,6	389.491	50,2	4,4	25,5	19,9	537.929
Concordia	63,3	10,6	9,9	16,2	38.583	63,3	8,3	11,9	16,5	48.381
Formosa	73	5,5	7,7	13,8	51.073	80,3	1,2	10,6	7,9	72.965
Neuquén	69,5	3,4	16,9	10,2	67.273	60	0,2	25,8	14	96.216
Santiago del Estero	79	3,6	3,7	13,7	80.424	87,2	0,7	5,8	6,3	109.549
Jujuy	62,5	8,5	12	17	68.110	70,6	3,9	13,1	12,4	101.555
Río Gallegos	62,5	5,9	21,6	10	22.495	56,7	0,7	28,2	14,4	39.551
Catamarca	78,5	4,6	5,3	11,6	43.400	81	0,1	8,2	10,7	63.826
Salta	63,4	5,4	16,3	14,9	114.493	63,6	3,7	16,9	15,8	175.436
La Rioja	72	2,4	12,2	13,4	37.543	75,2	1,5	14,6	8,7	62.655
San Luis	68,3	3,4	18,2	10,1	48.732	66,2	1,4	22,4	10	75.238
San Juan	66,9	3,1	13,4	16,6	113.964	65,5	3,3	15,8	15,4	152.557
Tucumán	55,7	15,1	11,4	17,8	187.093	60,9	11,8	15,7	11,6	260.544
Santa Rosa	72,2	0	20,6	7,2	34.232	64,9	0,9	24,2	10	46.598
Ushuaia	74,5	3,7	13,6	8,2	27.267	53,2	3,2	40,2	3,4	56.676
CABA	65,5	2,6	20,2	11,7	1.144.976	42,3	10,4	36	11,3	1.166.799
Partidos del GBA	73,9	2,6	10,2	13,3	2.686.750	64,6	7,2	12,5	15,7	3.749.946
Mar del Plata	66,7	2,9	15,7	14,7	206.308	65,4	0	22,3	12,3	224.450
Río Cuarto	67,3	3,5	18,5	10,7	48.760	56,9	5,2	23,7	14,2	62.635

Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

³² Se tomaron los datos del primer trimestre del año 2003 y del cuarto del 2020