

# VERSIÓN TAQUIGRÁFICA

7 DE SEPTIEMBRE DE 2023

## PLENARIO DE COMISIONES

- Legislación General
- Presupuesto y Hacienda

*–En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el Salón Arturo U. Illia del Honorable Senado de la Nación, a las 11:27 del jueves 7 de septiembre de 2023:*

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Bienvenidos a todos y todas a la reunión plenaria de las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda, habiéndose cumplido el cuarto intermedio.

En primer lugar, vamos a incorporar un proyecto de autoría de la senadora Crexell.

Lo vamos a poner también a la vista junto con el resto de los proyectos que ya teníamos insertados en la lista. Es el expediente S.- 653/22, proyecto de ley que incorpora un inciso al artículo 21 del Título VI de la ley 23.966, Impuesto sobre Bienes Personales. Así que también incorporamos a la vista el expediente.

Senador Guerra: ¿usted quería decir unas palabras?

**Sr. Presidente (Guerra).**- Gracias, presidente.

Buenos días. Es para comunicar y hacer saber que ha fallecido en las últimas horas el senador mandato cumplido por la provincia de San Luis Oraldo Britos. Queríamos comunicar dicha situación.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Tiene la palabra el senador Rodríguez Saá.

**Sr. Rodríguez Saá.**- Si bien presentaré un proyecto de homenaje para que sea rendido en el recinto, no puedo dejar pasar este momento sin destacar las enormes virtudes del compañero Oraldo Britos.

¡Un gran dirigente político; un extraordinario dirigente gremial; una excelente persona! Oraldo Britos era pura convicción peronista. ¡Un ejemplo! Tuvo una destacada labor en el Senado y también fue diputado nacional. Aún resuena el discurso que hizo sobre la ley laboral en la Cámara de Diputados, brillante discurso, fijando la posición representativa del sentir del pueblo peronista.

Rindo mi homenaje sincero, enorme. No hay palabras para expresar la extraordinaria figura de Oraldo Britos. En el recinto le rendiremos el homenaje que él se merece. Gracias, presidente.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, senador.

Senador Zimmermann.

**Sr. Zimmermann.**- Gracias, presidente.

Simplemente para sumarme a las palabras del senador Rodríguez Saá, compartir sus dichos y hacerle llegar mis condolencias a su familia y amigos.

El otro tema que quiero aprovechar, presidente, es hacer un reconocimiento a los invitados por el esfuerzo, por estar acá. Es muy importante su presencia.

Sé que muchos de ellos tuvieron que viajar y otros tienen que dejar sus cosas para poder, de alguna manera, venir a compartir con nosotros, a darnos información y a nutrir este proyecto de ley que nos preocupa a todos.

Así que gracias a todos por la presencia y ojalá tengamos una muy buena jornada de trabajo como tuvimos todas las anteriores aquí, a efectos de poder aprobar el mejor proyecto de ley.

Muchas gracias, presidente.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, senador.

También coincido con las palabras del senador Zimmermann en cuanto a agradecer la presencia de todos los representantes de diversas agrupaciones de inquilinos de diferentes provincias de nuestro país.

Además, comparto las palabras del senador Rodríguez Saá respecto de quien fuera senador mandato cumplido Oraldo Britos.

Vamos a comenzar con los oradores si les parece bien.

Invitamos a Juan Arrizabalaga, presidente de Inquilinos de Tandil.

*–Luego de unos instantes:*

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Buen día.

**Sr. Arrizabalaga.**- Buen día.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Puede hacer uso de la palabra.

**Sr. Arrizabalaga.**- Bueno, gracias, buen día.

Senadoras, senadores, gracias por convocar a la voz de las y los inquilinos, de los diez millones de inquilinas e inquilinos de nuestro país.

Nos encontramos, una vez más, en una comisión legislativa del Congreso de la Nación –no es la primera vez–, expresando la voz y la situación crítica de millones de compatriotas ante un nuevo ataque del lobby inmobiliario que, evidentemente, permea a una parte de la clase política argentina.

Lo que ha sucedido en la Cámara de Diputados de la Nación no ha sido más que una reforma promercado, prorentistas, que ataca los puntos fundamentales más protectorios de la ley: el achicar los plazos del contrato de tres años a dos. Y esto no sólo va a generar más inestabilidad habitacional, porque si acá algún senador o senadora es inquilino, sabe que la ciencia económica del mercado inmobiliario es vulnerar los derechos y la estabilidad de las y los inquilinos, no renovando contratos y generando saltos de precios regulados por nadie. Y lo que va a generar esto es que, en vez de que cada seis años se firmen dos contratos, se vayan a firmar tres, generando, a su vez, más costos inmobiliarios que son pagados por la parte inquilina. Y, si vamos a diez años, se trata de tres contratos contra cinco.

Ya se imaginan la multiplicación de costos que van a tener los inquilinos. Es decir, no sólo el acortamiento del plazo, sino que pasar de un ajuste anual a un ajuste cuatrimestral o a cualquier otro ajuste menor va a multiplicar los precios, porque son acumulativos. No es un reparto de tiempos; es sacarles más plata a los inquilinos para ponérsela en los bolsillos de los rentistas.

Pero, como si fuera poco, se legisló hablando del famoso acuerdo entre partes. Algo que ya en el Código Civil está bastante vetusto –de otro siglo–, en el que compara en igualdad de posición y de negociación dos partes que son incomparables: quien tiene muchas viviendas y genera una renta económica –la cual, naturalmente, está toda en negro en la Argentina–, y a quien se le va por la canaleta del alquiler, se descapitaliza todos los días y pierde cada vez más parte de sus ingresos en el alquiler.

Entonces, se crea este eufemismo del acuerdo entre partes, recomendándole... –porque al sector inmobiliario no se le puede decir qué hacer, sino que se le recomienda– que, quizás, pudiendo tomar tal o cual cosa... Y eso se convirtió en un proyecto de ley.

Es difícil encontrar en la legislación argentina una recomendación sobre precios al estilo de “pudiendo”, como es lo que se firmó en la Cámara de Diputados.

Una semana después de una devaluación y una espiral de precios, la Cámara de Diputados, en una sesión exprés, se juntó para liberar los precios de los alquileres y quitarles derecho a 10 millones de compatriotas.

Si alguien lo mira desde afuera, pareciera absurdo lo que estoy diciendo, pero es objetivamente lo que sucedió. No hace falta hablar del contexto de la crisis económica, del contexto de la crisis habitacional como para que hoy estemos discutiendo esto en la Argentina.

Desde el día dos, el sector inmobiliario atacó la ley de alquileres, porque la ciencia es la opacidad; en realidad, el sector inmobiliario es política, es la opacidad, es estar en negro, es no registrar los contratos. ¿Qué ley, qué modificación está discutiendo el Congreso cuando en realidad el Estado no hace cumplir la ley, no obliga a la registración de los contratos?

Estos días nos llegaban reclamos de inmobiliarias que ya hicieron firmar por un año. ¿Dónde está el Estado? ¿Dónde están los legisladores que quieren modificar las leyes? ¿Por qué no hacen cumplir la ley? ¿Dónde está el Ejecutivo nacional?

Altos precios en los inicios de los contratos, no renovación de los contratos, ajustes en tiempos que no son anuales, mensajes de las inmobiliarias todos los días para que los inquilinos y las inquilinas ajusten voluntariamente su pago de alquiler, o sea, paguen más de lo que dice el contrato, paguen antes del ajuste anual. Por supuesto, los inquilinos, cuando van a negociar, como vos no estás adentro de una casa cuando entrás a una inmobiliaria, donde no hay precios públicos, donde la inmobiliaria no firma los contratos, donde la parte propietaria no está, no tienen ninguna capacidad de negociación. ¿Cuál es la capacidad de negociación de una compañera con dos hijos en el sector inmobiliario cuando sale a buscar dos días antes de quedarse en la calle y con miles, y miles, y miles de inquilinos por detrás; ese ejército de reserva que se genera cada vez más en la Argentina a merced del negocio inmobiliario?

Quitán viviendas del mercado, las ponen en dólares; cobran comisiones indebidas. Yo soy de la provincia de Buenos Aires, de Tandil. En Tandil, y en toda la provincia de Buenos Aires, a 4 millones de inquilinos las inmobiliarias nos cobran una comisión inmobiliaria ilegal; ilegal: porque no hacen cumplir la ley. Vos pagás 150.000 pesos de alquiler y le ponés 200 lucas de comisión inmobiliaria a la inmobiliaria indebidamente, ilegalmente; ilegalmente.

Miren si quieren discutir leyes, podríamos empezar por aplicarlas, porque ahí hay un costo inventado que pagamos los inquilinos. Cuando vos cambiás de alquiler, te fundís, te endeudás. Y hay una connivencia: para la inmobiliaria es mejor que el alquiler esté más caro, porque cobra más comisión, que, por supuesto, no la paga el propietario, sino el inquilino.

Entonces, nosotros venimos a oponernos y a bloquear el avance de esta reforma promercado, porque lo que está en juego es que el año que viene millones de inquilinos no tengan a dónde ir a vivir, no tengan para pagar el alquiler.

¿Cómo es que en un país se discuten acuerdos de precios en distintos sectores y en los alquileres se discute acuerdo con los rentistas? ¿Cuándo discutieron para hacer esa reforma en Diputados con los inquilinos? No lo discutieron; avanzaron, los que votaron y los que faltaron. Porque si no, hoy no estaríamos aquí.

En ciudades como Tandil, que es una ciudad intermedia, que es expresión de lo que está pasando en el país, en la Argentina –todos lo sabemos–, bajó la cantidad de propietarios al 65 por ciento. Pero si tomamos las ciudades de 80.000, 70.000 habitantes en adelante, el porcentaje de propietarios en la Argentina está por debajo del 60 por ciento. Pasamos de un país de propietarios a ciudades inquilinas. ¿A alguien en ese contexto se le ocurre, sumado a la crisis económica, que el alquiler no tiene que tener fuertes regulaciones? ¿A alguien se le ocurre que los inquilinos no puedan tener derechos? ¿A alguien se le ocurre no regular los precios de los alquileres? ¿Para qué está la política? ¿Para ver cómo podemos interesarnos por los intereses del rentista, que tiene quince viviendas y que deja diez vacías, sin multas?

El sueño del mercado inmobiliario en la Argentina, su utopía, es borrar la frontera entre el alquiler permanente y el alquiler temporario, sin derechos para los inquilinos, en dólares.

Esa es la situación. Y eso es producto de que en la Argentina la vivienda está en manos del mercado y el Estado mira desde la tribuna, desde hace décadas.

Entendemos –y con esto termino– que no es el momento, señoras y señores legisladores, en general, no crean algunos que les dieron un cheque en blanco para avanzar sobre los intereses más sensibles del pueblo argentino. Pero para las compañeras y compañeros –yo soy concejal de Unión por la Patria, en Tandil–, le tenemos que dejar bien en claro la posición: no es momento de compromisos de ningún tipo; legisladoras y legisladores del peronismo: no es momento sino de pararse donde hay que pararse. Es momento de defender a los que hay que defender: a los 10 millones de compatriotas que son inquilinos de este país.

Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias. (*Aplausos.*)

Senadora Tagliaferri.

**Sra. Tagliaferri.**- Gracias por la exposición.

Es una pregunta para usted. Quería entender, porque usted plantea que hay todo un incumplimiento por parte de las inmobiliarias respecto de las normativas vigentes. Esto no lo soluciona ni la ley actual ni la reforma. El incumplimiento de las inmobiliarias no va a modificarse con la ley vigente, porque de hecho la ley vigente plantea que no se puede cobrar más de un mes, y de hecho la reforma que viene de la media sanción también lo plantea.

Esa situación, que está mal, que no debiera suceder, no es algo que surge de la ley de alquileres, ni de la actual ni de la modificación; es algo que surge de la avaricia, el incumplimiento, la irregularidad de las inmobiliarias. ¿No?

Lo que me gustaría saber es cuál sería la propuesta que usted tiene para poder hacer que 8 millones de argentinos puedan alquilar, entendiéndola desde la normativa de la ley de alquileres –no pretendo hacer una chicana respecto a la inflación o no inflación–. ¿Cómo hacemos los legisladores, entonces, para hacer una ley que haga que 8 millones de argentinos puedan alquilar?

Y en cuanto a lo de las inmobiliarias: si usted considera que esta ley, la media sanción, la vigente, o cuál, tiene que ver con el incumplimiento de las inmobiliarias o no tiene que ver con la ley, ni ninguna modificación de la ley lo va a cambiar, porque la ley actual establece que no pueden cobrar más de un mes.

**Sr. Arrizabalaga.-** A ver, toda ley tiene autoridad de aplicación, y esa responsabilidad es del Poder Ejecutivo nacional, no es responsabilidad nuestra, de los que estamos discutiendo hoy. Esa es una responsabilidad que hay que cumplir. Las leyes se votan y se reglamentan para cumplirse. El problema es que en la Argentina al rentismo no se le aplican las leyes.

Ese es el problema.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** ¿Alguna consulta más?

*–No se formulan manifestaciones.*

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Le agradecemos la exposición. Muchas gracias.

Invitamos al señor Bilansky, en representación de Empresarios Nacionales para el Desarrollo Argentino.

Cuando quiera, lo escuchamos.

**Sr. Bilansky.-** Buenos días a todos y a todas. Gracias por la invitación.

Mi nombre es Leo Bilansky. Vengo a exponer en representación de la Asociación de Empresarios y Empresarias Nacionales para el Desarrollo Argentino. En este caso, de los comercios que nosotros representamos y, fundamentalmente, de los comercios de barrio, que son los que promueven el desarrollo local de nuestros pueblos, de nuestras ciudades, de las provincias argentinas, de todas y todos.

Quiero decir que la actividad comercial próspera, a partir del aporte, de inversión y trabajo que realizamos, aporta valor inmobiliario y desarrollo local. Quiero clarificar estos conceptos para que se entienda cuál es nuestro rol en la economía y, también, el marco de nuestra exposición.

Los polos gastronómicos, los distritos temáticos, los centros comerciales a cielo abierto, los construimos nosotros; los que abrimos los comercios todos los días, los que contratamos trabajadores, los que pasamos toda la jornada detrás del mostrador; pagamos nuestros impuestos, generamos fiestas y actividades culturales vinculadas a nuestros pueblos, a nuestras ciudades y a la Argentina toda.

Como decía, este valor inmobiliario, este aporte que también nosotros reproducimos, muchas veces después se nos vuelve en contra al momento de renovar el alquiler con montos más caros, por incremento de los valores de las propiedades.

Por un lado, también nuestros trabajadores, que viven del salario que nosotros aportamos, sufren el flagelo del alquiler: entre el 30 y el 45 por ciento de sus ingresos se dispone a gasto de vivienda. Y cuando no llegan a fin de mes, como está pasando hoy en la Argentina, al primero al que le vienen a golpear la puerta es a nosotros. Así que somos el medio del sándwich, del problema.

En este sentido, primero, quiero manifestar, sobre la actualización del precio de los alquileres, que es necesario que haya un índice oficial conocido por el cual nuestros contratos incrementen el valor en el periodo suscripto entre el propietario y nosotros.

Hoy parece que el índice es el diario, y una economía normal, armónica, desarrollada, no puede bailar al ritmo de las operaciones mediáticas. Es importante clarificar esto, porque el precio del alquiler es determinante para nuestro flujo de gastos y para los costos fijos con los cuales determinamos precios y rentabilidades. Si varía la base de nuestra estructura de costo, varían los precios que ofrecemos a nuestros clientes, generando todo el tiempo

perturbaciones en las sociedades en las cuales estamos, por variación continua de precios.

No aportamos mucha tranquilidad a la inflación tampoco, en ese sentido. Nos convertimos en remarcadores de todos los precios que nos van llegando, entre ellos, el de los costos fijos.

Por otro lado, la dolarización. Hoy infinita cantidad de contratos están dolarizados a tipos de cambio caprichosos. Ese también es un tema que los senadores y senadoras tendrían que tener en cuenta al momento de legislar y controlar estos contratos con los cuales nosotros desarrollamos la actividad empresarial en la Argentina.

Antes hablaba del valor inmobiliario que aportamos que muchas veces se refleja en el fondo de comercio, algo que no está transparentado y que debería figurar en los contratos comerciales. Transparentar también para compartir muchas veces la plusvalía con los propietarios –no nos parece mal esa situación–, pero también para aportar o contribuir al erario público, porque muchas veces ese fondo de comercio se comparte o se abona en negro, por fuera del sistema formal.

Y después el plazo. Hoy, un comercio con tres años de plazo, en un contrato de alquiler, cuando el recupero de la inversión no tardamos menos de dos años en realizarla, no lo vemos largo, lo vemos corto. Habría que pensar algún tipo de extensión hasta cinco años, acordada previamente, que nos permita recuperar lo invertido y cuando el negocio esté empezando a madurar, empezar a recuperar o generar la rentabilidad o captar esa rentabilidad que nosotros esperamos.

De eso se trata nuestro trabajo: invertir, dar empleo y tratar de generar nuestra actividad en paz. No vemos a los propietarios como enemigos, pero sin reglas claras, cada uno puja por sus intereses perturbando muchas veces la dinámica natural de lo que debería el comercio de barrio: un actor de desarrollo en la Argentina. Somos el 33 por ciento de las empresas, los comerciantes en la Argentina.

También, quiero clarificar –no sé si es objeto de esta exposición– que los comercios de barrio, los comercios físicos, competimos contra un comercio digital que no tiene los mismos costos que tenemos nosotros. Si no procuramos una legislación que promueva el desarrollo de barrio, el desarrollo comercial de cercanía, la cadena de comercialización de los bienes, fundamentalmente, va a empezar a extinguirse.

¿Y quién va a dar el trabajo que damos nosotros? ¿Van a llegar más baratos los productos, sin este eslabón que somos los comerciantes? ¿O vamos a ver, como estamos viendo, la concentración de venta digital en pocas manos y la principal y monopólica, como es Mercado Libre, extranjera? Porque los comercios de barrio son vecinos que desarrollan su actividad en el barrio. ¿Qué tipo de comercio queremos para el futuro de la Argentina?

Me parece que también esa es la discusión que tenemos que dar. Estamos a disposición para aportar. Les agradecemos a los senadores y a las senadoras. Creemos que este es el espacio para que todos exponamos nuestros intereses y nuestras opiniones, y encontremos la mejor legislación vigente para los argentinos y las argentinas. Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias por su exposición.

¿Alguien quiere hacer alguna consulta?

Senador Vischi.

**Sr. Vischi.-** Dos preguntas rápidas. Primero, obviamente hay que entender que la situación de la inflación es lo que está impactando directamente con el formato o modelo de contrato que se generó con la ley vigente.

Entonces, yo le pregunto, primero, si a sus empleados usted les va pagando aumento salarial de acuerdo a la inflación mensual, como aumentan los productos. Ese es uno de los temas importantes que hay que entender.

Segundo punto, si usted, teniendo en cuenta el aumento cada doce meses del alquiler, ahí recién aumenta los productos que venden o los servicios que tiene. Porque, evidentemente, las reglas de juego que hoy estamos viviendo con la inflación son las que han distorsionado toda esta situación. Por eso, justamente, estamos discutiendo qué ley podemos hacer para mejorar la situación.

Le quería hacer esas dos preguntas para que usted me explique cómo funciona en las reglas del funcionamiento de los negocios, de los comercios, este tipo de impacto. Gracias.

**Sr. Bilansky.-** Gracias por la pregunta.

De un tiempo a esta parte, nuestro oficio dejó de ser comprar, vender, facturar, pagar impuestos... a remarcar precios. De eso no hay dudas.

No le podemos endilgar al comercio de barrio ser formador de precios, ¿no? Estamos de acuerdo. Nosotros recibimos todas las listas y somos la cadena anterior al consumidor. Por lo tanto, si no remarcamos, no sobrevivimos. Y eso los formadores de precios –que también estaría bueno que se impulsen legislaciones desde acá–, los dueños de la inflación, no deberían usarnos a nosotros como carne de cañón en estas cuestiones.

La estabilidad de las variables de negocio y económicas en la Argentina hacen a la prosperidad de una Nación; no podemos tener al ritmo de la bolsa de comercio todas las variables de una economía porque nuestros trabajadores y nosotros, todos, nos volvemos locos. Ese no es un país normal. Estamos de acuerdo con eso.

Respecto de los salarios, nosotros pagamos lo que se acuerda libremente en las paritarias de Comercio. La representación empresarial –de la cual nosotros no somos parte, nos gustaría ser parte, pero no nos dejan–, acuerda un incremento en función de la inflación y a veces son acuerdos anuales o, como ahora está pasando, son acuerdos trimestrales.

Por lo tanto, en función de la proyección que vi la semana pasada del incremento de salarios e inflación, hasta la devaluación estaban par y par.

Por eso, nosotros estamos de acuerdo con pagar el bono de suma fija para recomponer la devaluación, que agrade de frente a nuestros trabajadores y a los comercios, para que ese salario que se deprecia por la devaluación no termine impactando en las ventas. Al final, nuestro trabajador, el comerciante que sale de mi comercio va y compra al lado, es el cliente del vecino. Si no sabemos esto, no entendemos cómo funciona el mercado interno. Lo hacemos, así que no veo ahí un problema. No vamos a estar viendo el índice inflacionario, las variables macroeconómicas todos los días para ver cuánto le pagamos, a cada hora. Necesitamos estabilidad y previsibilidad, el trabajador quiere cobrar un salario digno y ser feliz con el laburo que hace. Por eso, sería muy bueno poder volver a negociar paritarias una vez por año y que ese acuerdo alcance para los doce meses a futuro, cosa que hoy no pasa. Yo lo comprendo, me

sensibilizo y pongo la cara al respecto, pero la formación de precios se genera en 1.500 grandes empresas. Me parece que tenemos que apuntar los cañones ahí y dar otra discusión en algún otro momento.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias.

Senadora Tagliaferri.

**Sra. Tagliaferri.**- El otro día hablaba con una senadora de la bancada oficialista y me surgió una duda. Creo que mi pregunta es genuina: usted hace mención a la importancia para los locales comerciales de tener un plazo de alquiler de más años, de hecho, dijo cinco.

**Sr. Bilansky.**- Extenderlo a cinco años.

**Sra. Tagliaferri.**- Por eso le pregunto, porque la ley vigente establece locación de inmueble, cualquiera sea su destino; no discrimina destino comercial o para vivienda; si carece de un plazo expreso y determinadamente mayor –o sea que está la posibilidad de que sea mayor– se considera, si no está especificado, tres años.

En el proyecto que viene con media sanción, plantea lo mismo, que cualquiera sea el destino, si no está especificado, y no inhabilita a que sea mayor. Lo que dice es: si no está especificado y determinadamente mayor, bueno, en la ley vigente se establecen tres años, y en la que tiene media sanción, dos años.

Por eso no entiendo por qué estaría impidiéndose que un local comercial pueda alquilar por cinco años, si está permitido en la ley vigente o en la propuesta de media sanción.

Le pregunté lo mismo al anterior expositor. Una cosa es que la ley, por determinadas situaciones, por falta de control, por irregularidades, por lo que sea, no la cumplan las personas, las inmobiliarias o los propietarios. Eso, la ley no lo va a solucionar, porque podemos poner una ley que diga que se puede alquilar por diez años y si no lo quieren alquilar, es lo mismo.

Lo que planteo es: ¿qué podemos hacer desde la normativa? ¿Qué hay en el impedimento de la normativa para que usted alquile cinco años? Tampoco hay una propuesta que diga que se alquile por diez años obligatoriamente.

Entonces, la pregunta es: ¿en dónde surgiría que, no está permitido alquilar por cinco años? Independientemente de que después no lo cumplan. Porque el anterior expositor dijo que la normativa está, pero no se cumple. Con lo cual no es problema de la ley; es problema del control y no de la normativa. Entonces, el artículo actual y en la media sanción, no impide que usted alquile por cinco años. Lo que le dice es que si no está especificado, es de dos o de tres, depende de lo que estemos hablando, si es la ley vigente o la media sanción.

**Sr. Bilansky.**- Si no está especificado, debería ser de tres. Escrito.

*–La senadora Tagliaferri realiza manifestaciones fuera del alcance del micrófono.*

**Sr. Bilansky.**- Yo planteé que se tarda al menos dos años para amortizar la inversión comercial en un centro comercial significativo. Entonces, con un contrato de tres años apenas podemos recuperar la inversión y tener alguna utilidad. Si se termina ahí, si no está clarificado el tema del fondo de comercio y todo el valor que aportamos nosotros al principio, al finalizar los tres años y volver a renovar el contrato, a veces se vuelve imposible y nos tenemos que ir. Hicimos el trabajo, ¿para quién?, para el incremento inmobiliario. Me parece que ese

incremento debería estar compartido. ¿Se entiende? Se van complementando las variables, no es solo plazo y ya. Y si se puede escribir una opción para extender, con un marco de acuerdo a cinco años, que quede escrito.

Nosotros necesitamos un marco de diálogo ciudadano entre el propietario y el comerciante, porque si está todo sin escribir y puede ser y puede ser y puede ser... pasa lo que vos decís: hay muchos que no cumplen la ley. Y en la ley del más fuerte, el más fuerte gana. Entonces, nosotros tenemos que irnos porque no somos propietarios del lugar donde desarrollamos nuestra actividad y tampoco somos usurpadores; ese no es nuestro oficio, nuestro oficio es comprar y vender y pagar impuestos. Pero está claro el punto que vos planteas.

**Sra. Tagliaferri.-** Por eso digo que la normativa establece que pudiera ser mayor. También, usted registra que hay una diferencia entre la necesidad de amortizar que puede tener un comercio –que tiene toda la lógica del mundo– a lo que puede ser la necesidad de una vivienda familiar.

**Sr. Bilansky.-** Sí, hay diferencia, claramente.

**Sra. Tagliaferri.-** Muchas gracias.

**Sr. Bilansky.-** No, a usted.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Senadora Fernández Sagasti.

**Sra. Fernández Sagasti.-** Gracias, presidente.

Bienvenido, gracias por venir. La verdad es que aclara mucho lo que muchos desconocían; que se hizo un recorte, no sabemos si consciente o inconsciente. Yo tiendo a pensar mal, siempre, pero bueno... La ley de locaciones anterior –no la vigente sino la anterior– establecía dos años para vivienda y tres años para comercio, por todo lo que acabas de explicar. Evidentemente hoy no es la misma problemática, el tema del alquiler comercial y el alquiler de vivienda, claramente, por muchísimos motivos.

Apareció ahora una media sanción, le metieron un recorte, un hachazo, también a los comerciantes, por si pasaba, ¿no? "Si pasa, pasa." Bueno. Algunos legisladores nos dedicamos a estudiar y lo pusimos sobre la mesa.

Lo que sucede acá es que se pretende o nos quieren hacer creer que estamos legislando para contrataciones, para un tipo de contrato donde todos son buenos y amables, donde las partes son iguales y pueden tomarse un café en un lugar hermoso y pactar las condiciones de un contrato de locación. Entonces, bueno, che, ¿qué te parece diez años? Sí, toma, te lo doy. La verdad es que me sacás un peso de encima, de tener de estar negociando –va a decir el locador–. Y el locatario va a decir: ¡Qué bueno este locador! La verdad es que tiene consciencia social, le estoy sacando de encima una mochila para no tener que negociar conmigo.

Bueno, eso no pasa en la realidad. La realidad es que los contratos de locación, generalmente, y lo voy a repetir hasta el cansancio, se transforman en un símil contrato de adhesión, y más con la restricción de viviendas que hay en el mercado. Entonces, mientras menos oferta, la ley de la selva se hace más presente en los contratos, en este caso en los contratos de locación. Es decir, el más fuerte se aprovecha del más débil. Se aprovecha en el sentido de cuidar sus intereses; estoy diciendo, desde ese punto de vista, no es una valoración moral, sino básicamente económica.

Entonces, cuando entiendo que planteás el tema de los cinco años, bueno, no es que vos le vas a decir al propietario de tu local: me haces la gamba, pongamos cinco. Cuando en la Cámara de Diputados lo están recortando a dos.

La verdad es que a sus intereses no le va a convenir, porque como muy bien dijeron acá, quieren renovar lo antes posible para subir el valor en la renovación y no quedar atados a los ajustes que convengamos por ley. Eso va de suyo. Entonces, decir que si no hacen alquileres de cinco años es porque no se da o porque a nadie se le ocurrió y no dejarlo escrito, me parece que por lo menos es tomarnos el pelo en este sentido. Sabemos que cuando se legisla –y sobre todo en los contratos–, quienes somos abogados sabemos que la legislación es para cuidar o para intentar nivelar a las partes. En cualquier tipo de contratos e incluso en este. Hablo desde los contratos de trabajo hasta los contratos de locación.

Entonces, estoy muy de acuerdo con su propuesta de no solamente volver a los tres años sino de dar la posibilidad de extenderlo –que es otra cosa– a cinco años. No son contratos de cinco años, sino que son de tres años con la posibilidad de extensión de dos años más. Porque la verdad es que estamos legislando para un mundo real. Ojalá viviéramos en el mundo que ayer nos contaban algunos representantes de inmobiliarias, pero la realidad es que con esta situación general de inflación, falta de viviendas y todo lo que sabemos, la legislación que necesitamos es la que apueste a intentar la mayor equidad al momento de la negociación entre el locador y el locatario. Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Sí, adelante, por favor.

**Sr. Bilansky.**- Menos plazos de renovación de alquiler significan más costos de renovación. Cada vez que uno renueva tiene que pagar comisiones, timbrado, contratos y asesores ¿Se entiende? También va al costo.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Senadora Álvarez Rivero.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Buenos días.

En muchas épocas hemos visto contratos comerciales hasta por diez años. No más de diez años porque la ley argentina no lo permite, pero mi pregunta es: ¿todavía están vigentes algunos contratos por diez años?

**Sr. Bilansky.**- No lo sé. Pero la dinámica del comercio se va acelerando en los últimos años...

**Sra. Álvarez Rivero.**- Hablo de los alquileres comerciales.

**Sr. Bilansky.**- No lo sé. No sé el porcentaje...

**Sra. Álvarez Rivero.**- Usted no lo conoce.

**Sr. Bilansky.**- No lo conozco. En lo personal, alquilo un comercio a cinco años. Y aclaro que, si no hubiese cerrado un contrato a cinco años, no hubiese invertido.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Muchas gracias por su exposición.

**Sr. Bilansky.**- A ustedes por darme la palabra. Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Ahora convocamos a Luna Miguens, en representación del Centro de Estudios Legales y Sociales.

Buenos días y muchas gracias por su presencia. Puede hacer uso de la palabra.

**Sra. Miguens.**- Buenos días a todos y a todas. Muchas gracias por la invitación a exponer hoy.

Queremos empezar ampliando un poquito los términos de la discusión. Ayer estuve mirando el debate con las cámaras inmobiliarias, las exposiciones y por momentos parece que la discusión... o sea, entendemos que lo que se está tratando acá es una media sanción que tiene que ver con si se amplía el plazo, cuál es el índice de actualización, etcétera, pero nos parece que vale la pena

dedicarle algunos minutos a pensar más ampliamente, a mirar un poco la película sobre qué estamos debatiendo realmente. Y creo que es importante decir que vivimos en una Argentina, pero también en un mundo en donde la producción de viviendas tiene cada vez menos que ver con las necesidades de viviendas. La producción de viviendas tiene cada vez más que ver con la rentabilidad, con una inversión y cada vez menos con la necesidad de millones de personas de tener un lugar donde vivir. Y eso en la Argentina se ve también, porque hay un proceso creciente de "inquilinización" y un proceso de concentración de la propiedad, porque hay cada vez menos propietarios en una Argentina en la que se construyen viviendas de manera permanente. Ese es un problema. Y lo que estamos discutiendo hoy se inserta en ese problema más amplio.

En el mercado inmobiliario confluyen dos lógicas. Son dos lógicas válidas. Como dijo la senadora, no es un problema moral, es un problema político. Hay dos lógicas que están en tensión y no necesariamente son complementarias, sino que muchas veces son dos lógicas antagónicas: la lógica de quien quiere maximizar su rentabilidad y la lógica de quien necesita acceder a un lugar donde vivir. Algo tan básico como un lugar donde dormir, un lugar donde criar a sus hijos e hijas. Y ese antagonismo se ha ido profundizando en los últimos años. Insisto en que no es solo acá sino en todo el mundo. Vemos crisis de alquileres no solo en la Argentina, donde por supuesto tienen sus particularidades, pero también las vemos en Barcelona, Berlín, Lisboa, Nueva York. Es decir que hay una crisis generalizada.

Nosotros queremos plantear que en el marco de ese antagonismo, en el marco de esa crisis, el Estado tiene el deber, la responsabilidad y la obligación de defender el derecho a la vivienda; de defender a los inquilinos e inquilinas que dependen de sus salarios, de sus ingresos para poder sostener algo tan básico como su vivienda. Para decirlo directamente, un Estado que ponga límites al uso económico de la vivienda, a este proceso. Y nosotros creemos que la media sanción que se está discutiendo hoy en el Senado va en contra de eso, porque lo que hace es justamente restringir el rol del Estado en este mercado. ¿Como lo hace? Con pequeñas modificaciones que van en ese sentido. Propone que el Estado no defina cuál tiene que ser el índice, sino que haya una suerte de decisión libre entre las partes, que ya sabemos –y ya se ha dicho muchas veces acá, ayer y hoy– que ese acuerdo no es realmente un acuerdo libre. Proponen que el Estado no sancione a quienes no registran su contrato ante la AFIP.

La ley de alquileres actual crea una herramienta para avanzar en transparentar un mercado que hoy funciona de manera totalmente opaca y la media sanción propone debilitar esa herramienta.

Por otro lado, la media sanción propone que el Estado no prohíba que los inquilinos puedan pagar alquileres por adelantado. Y además, objetivamente, las reformas que se proponen perjudican a los inquilinos e inquilinas en distintos frentes. Por un lado pretende volver al contrato de dos años. No entiendo quién puede pensar que volver al contrato de dos años no perjudica a los inquilinos e inquilinas.

Imagínense a una familia que logra ingresar a un contrato de alquiler, que se acomoda a su nueva vida... porque siempre decimos que la vivienda organiza la vida. No es solamente un techo, es el lugar donde uno desarrolla su vida, donde manda a los chicos al colegio, donde genera redes de cuidado de los niños y de las niñas. Entra a un alquiler, logra acomodarse en los primeros seis

meses, los niños hacen amigos... Vive un año y ya tiene que pensar si realmente va a poder renovar o no. En realidad, tres años también es poco; pero de dos a tres es un 50 por ciento más y es mucho. Y no se puede volver atrás con ese avance porque realmente cambia la vida de los inquilinos e inquilinas, sumado a la cuestión económica. Porque todos sabemos que ingresar a un contrato de alquiler es caro y tener que afrontar ese gasto cada dos años es insostenible.

Por otro lado, los aumentos anuales y definidos por un índice abaratan el alquiler y evitan tener que someterse a una negociación que, como hemos dicho, no es una negociación libre; de hecho, no es una negociación.

Quería compartir algunos datos.

Junto con otras organizaciones que voy a mencionar: junto con ACIJ –que va a exponer acá después–, junto con el Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, junto con el Conicet, junto con la Universidad de San Martín – que también van a exponer después–, hicimos una encuesta telefónica –que ya la venimos haciendo, porque en realidad es la tercera vez que la hacemos– a hogares de inquilinos e inquilinas del área metropolitana de Buenos Aires. Quería compartir algunos de los datos que tenemos de esa encuesta. El 63 por ciento respondió que tiene deudas, y también más del 60 por ciento respondió que tomó deuda para poder pagar el alquiler. Porque eso también es importante tenerlo en cuenta. ¿No? Los hogares de inquilinos acomodan su economía a poder pagar el alquiler. Hacen los recortes y los ajustes que sean necesarios para poder sostener el alquiler, porque justamente es importante sostener la vivienda para sostener muchas otras dimensiones de la vida.

Otro dato que me parecía importante compartir: hay un proceso de aumento de la incidencia del valor del alquiler sobre los ingresos. La encuesta de 2021 había dado que el 24 por ciento de los hogares destinaban más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler, y en 2022 esa proporción aumentó al 32 por ciento.

En casi todas las respuestas de los hogares sostenidos por mujeres, siempre están un poco peor. Eso también hay que tenerlo en cuenta: los hogares monomarentales. Esta es una problemática que afecta particularmente a las mujeres.

Y, después, otro dato que también me parece importante compartirlo, es que el 35 por ciento respondió que no alquila una vivienda entera, sino que alquila habitación; que lo que pudo conseguir es alquilar una habitación.

Entonces, queremos plantear que, en este contexto de precariedad, de dificultad que, por supuesto no es exclusivo de los inquilinos e inquilinas, que toda la población argentina está en una situación muy complicada, no es momento de volver atrás con conquistas, con derechos conseguidos; es momento de proteger, de un Estado presente. En todo caso, habrá que ser creativos para acompañar esta ley de alquileres con otras medidas, con subsidios o con otras medidas que, de hecho, están presentes en la actual ley de alquileres: con subsidios, con generación de oferta pública, desincentivando la ociosidad, creando lugares de denuncia, lugares donde los inquilinos e inquilinas puedan denunciar abusos, eventualmente.

Sintetizando, en todo caso, nosotros creemos que esta media sanción, así como está planteada, va a contramano de defender el derecho a la vivienda, en esta tensión que planteábamos antes y, además, que se basa en una idea que creemos que el Senado no puede aceptar, que es la idea de que los inquilinos e

inquilinas se perjudicaron por sus propias conquistas; que por haber logrado alquilar por un año más –un año más de previsibilidad habitacional– se perjudicaron, y que entonces hay que volver para atrás. Eso creo que no lo podemos aceptar.

Muchas gracias. (*Aplausos.*)

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias.

Senador Zimmermann.

**Sr. Zimmermann.**- Gracias, presidente.

La verdad es que quiero felicitarte, Luna. Me parece muy rica tu ponencia. Fundamentalmente, no en las cuestiones que vos planteás de la media sanción, que por ahí podemos compartir o no, pero hay un tema que me gustaría preguntarte, y si podés ampliar creo que va a ser muy enriquecedor para todos.

Vos dijiste concretamente que está en jaque la producción de vivienda en la Argentina, y yo creo que no sólo en la Argentina sino en el mundo.

Ahora, la pregunta concreta que te quiero hacer es la siguiente: ¿vos creés que con una ley de alquileres, que pretendemos modificar, vamos a resolver el problema de la vivienda en el país, o habría algunos otros aspectos que podrías desarrollar brevemente? Quizás, si nos podés hacer llegar alguna opinión, creo que va a ser muy enriquecedora. Porque nosotros creemos –o yo por lo menos creo– que hay que resolver la coyuntura, que de alguna manera es lo que nos están pidiendo todos, que todos queremos darle celeridad y ver cómo podemos resolver esta situación que nos aqueja. Pero me parece que hace falta discutir cuestiones de fondo. Entonces, si tenés alguna idea, me gustaría que nos la hagas llegar; o si brevemente te podés referir a estos temas. Porque entendemos que hay otras cosas que están afectando muchísimo tanto a los inversores como a los inquilinos, que es la actual ley, que tiene que ver con inflación, con el cepo al dólar, con la convertibilidad, con las posibilidades de credibilidad, de confianza y con cuestiones que tienen que ver hacia adelante.

Entonces, te quería hacer esa pregunta, si es posible; y, si no, si me podés hacer llegar alguna idea, porque creo que va a ser enriquecedora.

Gracias.

**Sra. Miguens.**- Gracias por la pregunta.

Quizás me expresé mal. Yo no quise decir que acá hay una crisis de la producción de vivienda; en todo caso, al contrario, lo que quise decir es que hay una proliferación de producción de vivienda pero que nada tiene que ver con las necesidades habitacionales; que es una lógica de producción de vivienda desacoplada... Lo que digo es que no se producen lugares donde vivir; se producen metros cuadrados sobre los cuales invertir; que hay un desacople entre la oferta y la demanda. Esto ocurre en la Argentina, pero también en el resto del mundo: el proceso de financiarización de la vivienda; la vivienda como un activo financiero antes que como un bien de uso. Ese es el punto central, y que esta crisis de alquileres está asociada a esa crisis más general.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias.

Senador Vischi.

**Sr. Vischi.**- Yo me sentí empatizado con todo lo que vos planteás, porque creo que es la realidad que viven los inquilinos. Lo que pasa es que también entiendo que cuando uno piensa en el voluntarismo y que las cosas van a hacerse con criterio de caridad y demás, muchas veces es difícil; y por eso la pregunta tiene que ver con cuál sería tu aporte a que con una ley podamos incentivar que haya

inversión de vivienda cuando no hay rentabilidad. O sea, si yo tengo recursos para invertir, puedo elegir un montón de opciones para hacerlo en Argentina, pero si yo quiero invertir en vivienda porque hay demanda, me pregunto por qué invertiría si no voy a tener rentabilidad. Digamos, qué sería lo que vos planteabas al principio que tiene que hacer el inversor para que haya habitacionalidad, para que haya más vivienda y demás. Para vos, ¿cuál sería la propuesta para que haya ese tipo de inversión, cuando no hay una rentabilidad? Esa sería la pregunta, para ver si a lo mejor podemos ilustrar algo. Gracias.

**Sra. Miguens.-** Me parece que ese no es el punto problemático: que no haya inversión en vivienda; al contrario, yo soy de la Ciudad de Buenos Aires y camino por la Ciudad de Buenos Aires y veo que hay inversión de vivienda permanente, que se está construyendo de manera permanente. Yo no creo que haya que sacar una ley para impulsar eso aún más. Me parece que ese no es el punto crítico; que en todo caso la rentabilidad podrá variar, pero no es el punto específico sobre el cual estamos discutiendo ni sobre el cual hay que legislar.

Me parece que no hay un problema de inversión de vivienda. Hay producción de vivienda, porque hoy es rentable invertir en pesos en una vivienda y después venderla en dólares. Esos metros cuadrados se dolarizan, ¿no? Porque eso se vende en dólares, y lamentablemente cada vez más se alquila en dólares también, entonces es una forma de dolarizar ahorros. Yo no veo ahí un problema. O sea, veo un problema, pero no en términos de que hay falta de inversión.

Quizás entendí mal la pregunta.

**Sr. Vischi.-** Ayer escuchábamos a un inversionista, y hay quien invierte tal vez en un inmueble para obtener una rentabilidad, pero el tema es que lo saca de la colocación del alquiler. El problema que tenemos hoy es de los inquilinos, no del que invierte para tener una propiedad porque tuvo un ahorro y pudo invertir en eso.

El problema que estamos teniendo, que es justamente lo que vos estás diciendo, es que tal vez se construyen muchas propiedades pero, por algún motivo, el inversor no las alquila. Y estamos en un país donde, de acuerdo a la Constitución, la propiedad privada se respeta. Esa persona retira de la oferta al inmueble y nos provoca esta situación. Eso tiene que ver con la inflación; yo no tengo duda de eso, porque la ley actual vigente no tendría ni un inconveniente en un marco de estabilidad. Y, además, si hubiera estabilidad podríamos ahorrar e ir construyendo nuestra casita, o tal vez con un crédito hipotecario, que hoy tenemos un gran problema con los créditos UVA y demás.

O sea, un poco lo que decía el senador Zimmermann: cómo resolvemos el problema de la coyuntura inflacionaria en este momento, porque se retiraron las ofertas inmobiliarias para los inquilinos, y por eso estamos hoy aquí.

Por eso te preguntaba cómo hacemos para que ese tipo que invierte en ladrillos diga "Yo quiero poner la propiedad a disposición porque hacen falta viviendas". Porque no hay caridad. No vamos a esperar del ser humano caridad tan fácil, digamos, en este sentido.

Por eso te preguntaba si conocés alguna legislación comparada que permita esto, porque la coyuntura inflacionaria nos está devorando y estamos discutiendo algo que es urgente resolver.

Simplemente eso quería aclararte, y por eso la pregunta.

**Sra. Miguens.-** Creo que el ejemplo que trae usted tiene que ver con lo que planteábamos antes. La decisión de retirar la vivienda es una decisión individual, razonable, con una racionalidad que tiene que ver con un cálculo económico individual. Y nosotros lo que planteamos es que, sobre esa decisión individual de una lógica de ganancia particular, el Estado lo que tiene que hacer es jugar por el interés público, por el interés general, y hacer jugar y hacer prevalecer el derecho a la vivienda.

¿De qué manera? No lo sé. No en todas partes del mundo se puede tener una vivienda ociosa para siempre. Se podría legislar sobre eso diciendo "con un margen de tolerancia, pero a partir de los tres, seis meses..."; no lo sé. Podemos acercar algunos casos si usted quiere. Pero el espíritu es ese: hacer jugar y prevalecer el derecho a la vivienda sobre estas racionalidades individuales.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Senadora Di Tullio.

**Sra. Di Tullio.-** Buenos días, a todas y a todos.

Muchas gracias por su exposición.

Primero, voy a engancharme con algo que estaba reflexionando o tratando de preguntar al senador Vischi. Ayer, cuando escuchamos a las cámaras inmobiliarias, una de las preguntas que le hice a una gran cámara inmobiliaria es si veía que podía generar más oferta en el mercado de viviendas para habitación al hacer que el Estado pueda resignar parte de su recaudación y generar beneficios fiscales para quienes pongan hasta dos viviendas en alquiler. Me contestó que sí, que eso sería muy beneficioso, que podría significar poner viviendas en el mercado para que pueda haber más oferta para los inquilinos que las necesitan.

Y ahora, sí, voy a hacer una pequeña reflexión para hacerle una pregunta. Desde hace mucho, mucho tiempo, sobre todo desde que la Cámara de diputados y diputadas nos mandó en revisión el proyecto que hizo, lo que trato de entender es por qué bajan a dos años el alquiler de vivienda para una familia. No logro una respuesta concreta, más que una intención de lucro; si no, no puedo comprenderlo. Pero esto se podría resolver con esto que acabo de decir: si hay un beneficio, si absorbe esa necesidad de lucro el Estado, podría resolverse inmediatamente.

Pero escuchándolo al expositor anterior, Bilansky, del ENAC, hablar sobre la inversión que ponen los comerciantes en las locaciones, y ayer, a las cámaras inmobiliarias decir "bueno, lo que pasa es que un comerciante, en general, pone mucha inversión, dinero –no estamos hablando de algo cuantificable sino de dinero, de inversión–, entonces, el Estado tiene que darle tiempo para que pueda recuperar esa inversión...", me pregunto, como legisladora que tiene que hacer cumplir la Constitución y los principios constitucionales, qué bien tengo que tutelar. ¿Quién dice, primero, que una familia, cuando habita o cuando alquila una vivienda de habitación, no invierte?

Yo he alquilado muchas veces en mi vida y he invertido. Cuando voy a alquilar, invierto. Sí: arreglo la casa, la habitación de los pibes y todas esas cosas. O sea que le pongo dinero. Sin embargo, ese dinero no se contempló nunca cuando hice la inversión. Pero he sido una muy buena inquilina, y por supuesto que siempre quisieron que me quedara.

Lo que hay que preguntarse es qué bien es el que quiero tutelar; cuál es el que quiero tutelar. ¿Solamente voy a tutelar el afán o el legítimo reclamo de

recuperar la inversión de dinero o también tengo que tutelar la necesidad, el plan de vida que también se invierte en un alquiler de vivienda?

Entonces, no encuentro una respuesta razonable por la cual un comercio necesite más tiempo que una familia para poder habitar una unidad, una casa, un departamento. No encuentro una respuesta concreta, salvo la inversión cosa-dinero.

Entonces, me gustaría tirar la pregunta –yo tengo la respuesta, o me respondo a mí misma–para ver si quizás alguien agarra el interrogante: ¿cuál es el valor a tutelar? ¿Cuál es el valor real a tutelar o cuáles son los valores a tutelar, o no hay? O es como dijo mi compañera Anabel Fernández Sagasti, que hay que tutelar ambos valores. Ambos valores, no uno por encima del otro. Pero sí, obviamente –lo hemos dicho hasta el hartazgo por lo menos desde nuestro interbloqueo–, estamos seguros, convencidos, convencidas, de que entre propietarios e inquilinos hay una parte más débil, que es la de los inquilinos. Entonces, cuando uno legisla, legisla para la parte más débil. Porque yo diría que el que tiene más poder en su propia fuerza ya tiene ley.

Luna: vos manifestaste –a mí me interesa mucho, lo vengo diciendo hace rato– que, en casi todos los aglomerados urbanos, las que alquilan son, mayoritariamente, mujeres con niños y niñas, con familias.

En este sentido, cuando hablamos de índices para poder hacer los ajustes, no hay un índice que sea justo para las mujeres. Y hablo de cualquier índice –el salarial, el salarial total, el RIPTE, el hogar, el CVS e, incluso, la combinación de cualquiera de ellos– y, además, de la inflación. Todos ellos afectan mucho más a las mujeres. Las mujeres cobramos menos por el mismo trabajo... O sea, ahí ya hay una situación de inequidad en inquilinos o inquilinas que conforman hogares monomarentales.

Hay una solución para esto que podría llegar no en esta ley de contrato de alquiler. Pero sí me parece que hay que pensar en algunas disposiciones adicionales a una ley de este tipo, a una ley de contrato de alquiler, para poder mejorar aún más la situación de las mujeres inquilinas de nuestro país. Estoy hablando de todas las provincias. Estoy hablando de situaciones en las que, por supuesto, además necesitamos el acompañamiento de los estados provinciales.

Esta es una ley nacional, y las leyes nacionales tienen sus límites: obviamente, no nos podemos meter con las constituciones y las prerrogativas que tienen las provincias. Pero sí podemos apelar a que las provincias puedan complementar con medidas adicionales. Incluso, la media sanción trae casi una buena intención, digamos. Pero me parece que con un proyecto adicional podríamos mejorar la situación de las mujeres.

En ese sentido, quería preguntarte si en la Ciudad de Buenos Aires ustedes tienen algún registro sobre cantidad de hogares monomarentales, a cargo de mujeres; obviamente, estamos hablando de inquilinas que alquilan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Lo digo porque por lo menos mi provincia sí lo tiene. La provincia de Buenos Aires sí lo tiene, no sé si el resto de las provincias lo tienen.

Sería importante contar con datos certeros. Lo debe tener también el INDEC; supongo que lo debe tener.

*–La señora senadora Tagliaferri realiza manifestaciones fuera del alcance del micrófono.*

**Sra. Di Tullio.-** Sí, porque el dato lo saqué del INDEC. Así que el INDEC lo debe tener. Lo que pasa es que lo que tiene el INDEC...

*–La señora senadora Tagliaferri realiza manifestaciones fuera del alcance del micrófono.*

**Sra. Di Tullio.-** No, porque es por la encuesta permanente de hogares, no es por contrato. No es por contrato.

Entonces, no te lo pido. Lo busco en el INDEC.

Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Gracias, senadora.

Senador Rodríguez Saá.

**Sr. Rodríguez Saá.-** Gracias, presidente.

El senador por Corrientes introdujo un tema: la importancia que tiene esta ley con respecto a la construcción de viviendas. Y yo creo que acá no vamos a encontrar una solución, Dictemos la ley que dictemos, no vamos a lograr que la construcción de viviendas se dirija a la vivienda, voy a llamarle social, que necesita el trabajador, la trabajadora, la familia cuyos integrantes, por las circunstancias de la vida, se divorciaron y tienen el problema de la vivienda.

La ley que estamos dictando no es para los ricos, es para los más humildes. Y hay dos intereses contrapuestos que son muy difíciles de conciliar: uno, el que construye una casa para ganar plata, para tener una renta, y el otro, que necesita una casa para vivir, para el elemental derecho a vivir. Entonces, me parece a mí que no está dirigida esta ley a la solución.

La Argentina de los años 80, 90, tenía el FONAVI, el Fondo Nacional de la Vivienda, que era para construir viviendas voy a llamarle sociales. Era el Estado participando en este mercado, ofreciendo.

Creo que el mundo ha cambiado. Hoy, es difícil encontrar matrimonios que se casen para toda la vida. Entonces, hacer una vivienda y entregársela al matrimonio, cuando a la semana, a los quince días, a los dos meses o al año se separan, es volver a tener el problema de la vivienda.

Entonces, tal vez haya que buscar otros mecanismos, como el comodato. Pero, en cuanto a la construcción de ese tipo de viviendas, el Estado no debería resignar el rol que le corresponde.

Voy a contar, brevemente, la experiencia del FONAVI. El FONAVI lo administraba la Secretaría de Vivienda de la Nación y no tenía buen resultado: era una oficina de peajes. Entonces, la construcción de las viviendas no era el principal objetivo.

Cuando se hizo el primer pacto fiscal, logramos, por pedido del gobernador de San Luis, que los fondos los administraran las provincias. La provincia de San Luis administró correctamente los fondos. Resultados: en esa gestión, construimos 63.000 viviendas en la provincia de San Luis. En el período en el que yo fui gobernador hasta 2001, se construyeron 63.000. Si viven cuatro personas por vivienda, que es el cálculo aproximado, en promedio, viven en esas viviendas 252.000 personas, y San Luis tenía 400.000 habitantes. Todas las familias de San Luis tenían vivienda. Ya habíamos logrado que los chicos de 18 años pudieran acceder a una vivienda.

No tuvo el mismo resultado en todas las provincias: a algunas les fue mejor, a otras peor, a otras más o menos, algunas tal vez fracasaron. Pero quiero decir que hay un modelo aplicable, exitoso, para solucionar ese problema que no está en la ley de alquileres. Más aún, el problema que yo tenía en San Luis

era que venían los propietarios a decir: bueno, Adolfo, construiste tantas viviendas que no tenemos a quién alquilarle.

Entonces, planteamos el ascenso social: al que tenía una vivienda social había que facilitarle que accediera a una vivienda mejor, en un barrio mejor, en un lugar mejor. Eso se logra con pleno empleo, se logra con una economía pujante, pero también orientando a otras actividades. Por ejemplo, en San Luis se empezó a construir muchísima vivienda para facilitar el alquiler de los estudiantes universitarios, que llegaban a la provincia y tenían un enorme problema para vivir. Y se solucionó generando políticas.

Entonces, me parece a mí que no tenemos que respaldarnos, en cuanto al tema de qué tipo de viviendas se construyen, en esta ley. Con esta ley estamos resolviendo otro problema: el del que tiene una casa para alquilar y busca el lucro y el de la necesidad que tiene un ciudadano o un comerciante –como bien fue planteado– que va a poner un comercio y la inestabilidad, el corto tiempo o la actualización le desestabiliza su negocio. Eso es lo que estamos resolviendo.

Hago la reflexión porque encontrar una solución es tal vez repensar el FONAVI para encontrar un camino para que, en la Argentina, los más humildes tengan acceso a una vivienda digna.

Gracias, presidente.

**Sr. Fama.-** Presidente...

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Tengo dos pedidos y después va usted.

La senadora Álvarez Rivero.

**Sra. Álvarez Rivero.-** ¿Vos creés que el déficit de vivienda es un problema real?, esa es la primera pregunta. ¿Cómo te imaginás que se soluciona? Y si el alquiler social que estaba previsto en la otra ley, en la que está vigente todavía, puede llegar a ser una forma, y si podríamos implementar eso.

**Sra. Miguens.-** Gracias.

Sí, claro que hay un déficit habitacional estructural en la Argentina. Y me atrevo a decir que creo que el problema de la vivienda si no es el principal problema social que tenemos en la Argentina, está dentro de los tres, seguro, porque es una cuestión –como vengo diciendo– estructural de la vida.

¿Cómo se soluciona? Es una pregunta amplísima. Pero estoy segura de que una de las claves es incorporar el alquiler en la política pública habitacional.

Recién, el senador hacía un *racconto* de la larga historia que tiene la Argentina en materia de construcción de vivienda social, que ha sido muy valiosa y coincido en que hay que sostenerla. Pero también necesitamos de un Estado que dé cuenta del proceso creciente de inquilinización que existe y de que el alquiler ocupa un lugar más central en la dinámica de vida y de las economías de los hogares.

Creo que hay todavía un desfase entre cómo ha crecido el nivel de inquilinización, la cuestión del alquiler –el modo en que las familias acceden a la vivienda–, y el lugar que ocupa el alquiler en la política habitacional, que es todavía muy residual y muy tímido. Creo que ahí hay una de las tantas claves para abordar el déficit estructural habitacional que tenemos en la Argentina.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Gracias.

Senador Andrada.

**Sr. Andrada.-** Gracias, señor presidente.

Acá, un senador hablaba de que la Constitución resguarda el derecho a la propiedad. Pero nuestra Constitución es sabia y tiene derechos de segunda

generación en el 14 bis, que habla claramente de que nosotros tenemos que propugnar para que nuestros habitantes tengan una vivienda digna.

Por lo tanto, coincido con el senador preopinante en cuanto a que la política de vivienda es muy importante, porque –tomando las palabras de la expositora– se están construyendo viviendas en sectores ricos porque es un negocio. Y ese mercado que se está generando es el que está trastocando, además de la inflación, el que los jóvenes, por ejemplo, puedan acceder a una vivienda.

Ayer, una expositora hablaba de que la mayoría de los propietarios en CABA tenían más de 65 años, y nosotros no debemos pensar que eso está bien. Nosotros tenemos que lograr que el acceso a la vivienda sea digno, tener una política de vivienda. Y si eso no fuese posible, habría que lograr que las personas tengan la posibilidad de ser inquilinas con una tranquilidad y una previsibilidad. El derecho a la propiedad no lo estamos vulnerando. Estamos tratando de que tengamos un derecho de segunda generación, el acceso a la vivienda, en lo posible con una política de vivienda. En nuestra provincia lo hacemos, por eso la demanda de inquilinos es mucho menor; tenemos el segundo lugar en propietarios.

Pero si no logramos eso, por lo menos que tengamos una ley que les dé a nuestros jóvenes la posibilidad de tener un alquiler previsible y accesible.

Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Senador Fama.

**Sr. Fama.**- Muchas gracias. Buen día.

Yo quiero de alguna manera tomar algo que dijo la senadora Di Tullio y con lo que coincido plenamente: nuestra labor como legisladores tiene que ser equilibrada. Acá no tiene que haber perdedores, no tenemos que ir en contra de ninguno de los dos sectores. Yo no iría en contra de los inquilinos –no se está planteando esto–, pero tampoco iría en contra de los propietarios.

Quiero mencionar algo que ha dicho y refrescado acá el senador Rodríguez Saá, que tiene que ver con cuál fue el rol del Estado en la producción de viviendas, porque hay una realidad y hay un déficit de viviendas en la Argentina.

En el último censo, el INDEC nos dice que la población creció un 15 por ciento y la oferta habitacional creció un 28 por ciento. Concretamente, se hicieron, según el INDEC, 4 millones de viviendas. De esas 4 millones de viviendas, un millón y medio son viviendas adecuadas –creo que se utiliza un término así– y 2 millones y medio de viviendas las llama “precarias”, las pone dentro de la categoría de precarias. Pero hubo un crecimiento de la oferta de vivienda.

¿Cuántas viviendas aportó el sector público? Aportó 540.000 viviendas en 12 años. Eso representa solamente el 13 por ciento de la oferta de viviendas, que se ha incrementado en estos 12 años. Entonces, claramente, el sector privado, por las razones que sea, yo creo que no son cuestiones para discutir en este momento...

**Sra. Di Tullio.**- ¿Público nacional?

**Sr. Fama.**- Sí.

El sector privado es el que ha ido fuertemente en la construcción de viviendas, con diferentes objetos, por ejemplo, para poder alquilarlas, para

personas que se jubilan y tienen con la renta un ingreso adicional a sus jubilaciones, etcétera.

¿Por qué digo esto? Porque la ley que se disponga, que se decida o que decidamos en conjunto los senadores no tiene que ir en perjuicio de un sector, claramente. No podemos ir en perjuicio del sector privado, que es el que nos está dando las soluciones que el mismo Estado no está en condiciones de dar o no ha sabido dar. Estoy hablando de los últimos 12 años: censo, INDEC, datos oficiales.

Si no, va a pasar –y ayer lo veíamos con las cámaras inmobiliarias– que muchos de los propietarios elegirán invertir en otros países. Y vamos a seguir hablando de la fuga de los dólares de la Argentina; vamos a seguir hablando del achicamiento de la economía, de cómo cada vez hay menos empresas constructoras, de cómo cada vez hay menos empleo para los argentinos.

Entonces, esto es lo que quiero plantear: la solución no se trata de dos bandos antagónicos sino de dar una solución, al menos –y coincido con el senador– transitoria, en un escenario donde un efecto que se llama inflación ha producido que se lleven adelante legislaciones que, como la vigente, no han dado los mejores resultados. Y datos sobran: hoy, hay poca oferta inmobiliaria; menos de la mitad de los inmuebles están ofertados a los inquilinos y muchos de ellos están en malas condiciones, no tienen las condiciones óptimas. Me refiero a todo lo que se ha dicho acá.

Entonces, ¿qué quiero decir? Esto no se trata de un debate en contra de nadie. Se trata de un debate mediante el cual tenemos que encontrar un equilibrio que permita el crecimiento de la economía y el fortalecimiento del sector inmobiliario; una reflexión interna que diga qué estamos haciendo como Estado que no le damos soluciones a la gente ni tampoco protegemos de alguna manera a quienes hoy son inquilinos, que realmente están en una situación complicada.

Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias.

Senadora Ianni.

**Sra. Ianni.**- Buenos días.

Gracias, Luna, por escucharnos a nosotros ahora, atentamente.

Yo quisiera hacerte una pregunta en base a este informe que vos nos traés y a este trabajo de relevamiento de la realidad, de lo que vos contaste caminando las calles de la Ciudad de Buenos Aires, viendo que no hay una falta de producción de viviendas. Creo que por ahí te referiste más al ámbito privado cuando mencionaste que se ve que hay producción en cuanto a construcción permanente, lo cual podemos verlo no solo en la Ciudad de Buenos Aires, sino también en otras ciudades del país. En ese sentido, hay un Estado nacional que, con mucho esfuerzo, ha llevado adelante programas de acceso a la vivienda, así como también provincias y municipios. Yo puedo contar de la ciudad donde vivo. En El Calafate, en estos últimos 16 años, más de 700 viviendas se construyeron. Pero hoy estamos en una crisis habitacional. También el segmento de inquilinos ha aumentado, como sucedió proporcionalmente en todo el país.

Entonces, me parece que también es un fenómeno sociológico. Recién, el senador Rodríguez Saá hablaba, incluso, de los estudiantes universitarios. Es decir, tenemos un segmento muy amplio: familias, mujeres con chicos a cargo y teniendo que llevar adelante un hogar... Hay muchas realidades diversas que

han hecho que este segmento de inquilinos se haya incrementado tanto en nuestro país.

Me quedó "picando" lo que dijiste de que hay producción de viviendas. Según lo que vos ves, y en esta evaluación que pudiste hacer, ¿adónde creés que están destinadas esas viviendas? ¿Son viviendas ociosas? ¿O son viviendas que se han sacado del mercado de oferta de alquiler permanente y están siendo destinadas a otras cosas que, por no tener el control del Estado, no las estamos registrando y no estamos sabiendo con qué fin están siendo utilizadas? Sin meterme en la decisión final o el objetivo por el cual un privado desea invertir, que es muy loable. Pero tenemos un gran desfase. Si se está construyendo, si hay producción de vivienda, ¿por qué eso no se ve en la oferta que hoy tenemos, para que los inquilinos puedan acceder a un alquiler digno?

Si tenés la respuesta, me gustaría saber tu mirada. Gracias.

**Sra. Miguens.-** Gracias por la pregunta.

Me encantaría tener la respuesta con datos. No la tengo, porque son datos que no existen. Eso es parte del problema: la falta de información real sobre cuántas viviendas existen, cuántas están ofertadas, cuál es el parque de viviendas ofertadas en el mercado de alquileres. No hay información sobre eso y, reitero, es parte del problema.

Tu pregunta creo que tiene que ver con el núcleo del problema, que es, justamente, que más construcción de vivienda no significa ni baja de precio ni menos déficit habitacional, que son dos lógicas completamente desacopladas. ¿Cuál es el destino de esas viviendas? Es difícil saberlo. Ahora sabemos que, sobre todo en las ciudades turísticas como El Calafate, la Ciudad de Buenos Aires y muchas otras hay un crecimiento de la oferta de vivienda en dólares, que es una oferta testimonial para quien busca una vivienda para residencia permanente, porque es una oferta a la que no puede acceder ya que tiene una lógica turística. Y muchas otras quedarán cerradas. Además, la inversión en ladrillos, por supuesto, es rentable por fuera de la renta mensual del alquiler. En general, el ladrillo tiende a valorizarse; entonces, en ese punto, también es una inversión en sí misma.

Pero insisto con que no hay datos concretos sobre qué pasa. Incluso, ayer, alguno de los expositores dijo que ese era el destino principal de las viviendas que no se ofrecen en el mercado de alquileres: el mercado de alquileres residenciales permanentes y el mercado turístico. Otras viviendas están cerradas hasta que se generen mejores condiciones o no sé qué es lo que se está esperando.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Senadora González.

**Sra. González, María Teresa.-** Buenos días, señores presidentes de ambas comisiones. Muy buenos días, Luna.

Muchas gracias por todos los datos de sumo interés que has aportado.

Con respecto a esto, precisamente, y en concordancia con lo que decía la senadora Ianni, los datos que tengo del porcentaje de viviendas en alquiler varían muchísimo entre la Capital Federal y otras provincias. Esto tiene mucha relación con lo que voy a detallar a continuación. En la mayoría de las provincias, como decía el senador Rodríguez Saá, se han implementado y se vienen implementando políticas públicas habitacionales con muchísima impronta. No solamente se han llevado a cabo en San Luis, sino también en la mayoría de las

provincias, tanto del norte como del sur. Precisamente, me estoy refiriendo a viviendas que en la mayoría de los casos se denominan viviendas sociales.

Con respecto a esto, es importante destacar que desde el Estado se viene trabajando en políticas habitacionales de manera exhaustiva. Y que, dentro de esas políticas habitacionales, hay porcentajes que es fundamental destacarlos, que antes no se poseían y que en este momento sí los hay. Por ejemplo, un porcentaje de esas viviendas se destina a las familias monoparentales, otro porcentaje para la gente de la tercera edad y otro porcentaje para las familias con personas con discapacidad. Este tipo de análisis también es importante aportarlo. ¿Por qué? Porque estamos hablando de un Estado presente.

Al principio de tu alocución mencionaste –quiero destacarlo–, por un lado, la vivienda social y, por el otro lado, una gran falta de oferta en cuanto a alquileres.

El dato que tengo es que en la Capital Federal supera el 72 por ciento el número de personas que alquilan. Este porcentaje es muy diferente en las provincias. En las provincias del...

**Sra. Miguens.-** ¿El 72 por ciento de la población de Capital Federal alquila?

**Sra. González, María Teresa.-** No. Me estaba refiriendo a que más del 72 por ciento de las personas que viven en la Capital Federal... Ese es el dato que yo leí. Por eso quiero que vos me aportes tu punto de vista. Más del 72 por ciento de las personas, de las familias que habitan en Capital Federal en edad activa, son las que alquilan. ¿Ese dato lo tenés vos? ¿Es correcto?

**Sra. Miguens.-** No tenía ese dato, pero se puede confirmar. En todo caso, puedo averiguarlo y hacérselo llegar.

**Sra. González, María Teresa.-** Realmente, es muy importante. Porque, comparado con las provincias, es muy diferente el porcentaje de familias que están en condiciones, buscan o están dentro de la categoría de familias que alquilan.

Entonces, ahí sí tiene mucho que ver la política pública de un Estado presente en cuanto a viviendas sociales. En todas las exposiciones hemos escuchado que dentro de la categoría de alquiler hay muchos alquileres que los realizan mujeres con hijos y que son jefas y jefes de familia, o sea monoparentales. También realizan alquileres gente de la tercera edad. Y, como también he escuchado en el día de ayer, esa gente de la tercera edad prefiere alquilar algo de menor superficie para ella y alquilar su propiedad o alquilar un departamento mayor.

Eso es lo que te quiero preguntar. Y si tenés el dato del porcentaje de familias que alquilan en la ciudad capital, me gustaría verlos.

**Sra. Miguens.-** Lo busco.

**Sra. González, María Teresa.-** Muchísimas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Muchas gracias.

El senador Recalde, me había pedido la palabra.

Después, si les parece, como quedan muchos oradores y algunos se tienen que retirar, una vez finalizada sus exposiciones podemos seguir debatiendo entre nosotros, para no alargar tanto el debate.

**Sr. Recalde.-** Voy a tratar de ser muy breve.

Quiero hacer una reflexión para encauzar la discusión. Verdaderamente, como decían los senadores y las senadoras que me antecedieron, fue muy buena la exposición de Luna Miguens. La verdad es que el CELS y otros

organismos trabajan estos temas con rigurosidad, a diferencia de algunas exposiciones de ayer, que adjetivaban mucho, hablaban con calificativos sobre leyes que fueron votadas con un consenso muy amplio, como la ley que estamos discutiendo, que se ha querido modificar en la Cámara de Diputados y estamos discutiendo ahora, acá.

Estamos discutiendo la ley de alquileres, del contrato de alquiler. Y nos vamos, obviamente, por las ramas, en función de que hay un problema mucho más profundo, de fondo, que es el problema del acceso a la vivienda digna, que, como decía el senador Andrada, está garantizado por la Constitución Nacional. Y las leyes, el Estado, el gobierno, tienen que implementar, impulsar, llevar adelante.

Obviamente que hay un problema con la oferta. Pero el problema de la oferta no se resuelve regulando, desregulando o liberando la relación entre las partes que contratan el alquiler. Cuando hablamos de la oferta, como decía Rodríguez Saá, tenemos que pensar en cómo mejorar la oferta mediante otras políticas: construcción de viviendas, incentivos positivos y negativos para aquellos que tienen viviendas y no las ofrecen. Se me ocurren distintas ideas, algunas están expresadas en el proyecto de ley, que tienen que ver con la cuestión impositiva y tributaria. Y al revés: poniendo un gravamen sobre aquellos que tienen viviendas y no las ofrecen al mercado, que las tienen solo como un activo financiero, como una reserva de valor, cuando de lo que se trata –y vale la pena repetirlo una y otra vez– es de un derecho fundamental. La vivienda no es solamente una mercancía, aunque la estemos tratando mucho de esa manera: solamente como una mercancía y no como un derecho constitucional. Pero hay muchas otras medidas.

Por supuesto, el derecho de propiedad está garantizado en la Constitución Nacional, pero también la posibilidad de que el Estado expropie. Y no es una idea que se me ocurre a mí. En Berlín, hace muy poco, para resolver o intervenir en este problema de la falta de alquileres, expropió más de 300.000 viviendas. Nosotros no tendríamos los recursos para indemnizar a los propietarios y hacernos de esas viviendas.

La Ciudad de Buenos Aires tiene –corregime, Luna– alrededor de 260.000 viviendas vacías. La verdad es que tenemos que buscar políticas para que no haya casas sin gente. Pero, sobre todo, para que no haya gente sin casas.

Y se puede pensar en otras cosas. Si hay un traslado evidente de la vivienda que se ofrecía para alquileres permanentes a los alquileres temporarios y turísticos, entonces se podrían tomar medidas en ese sentido. Y el Estado podría llevar adelante muchas otras para mejorar la oferta.

Pero hoy no estamos discutiendo eso. Hoy estamos discutiendo el contrato de alquiler. Y el contrato de alquiler es entre dos partes, inquilino y locador, que tienen intereses contrapuestos. No hay que tenerle miedo a que haya intereses contrapuestos. Y nosotros tenemos que meterlos porque, en esos intereses, el valor jurídico a proteger es distinto. Uno es el lucro, el otro es el acceso a la vivienda, al hogar. Pero, además, viene agravado, y el Estado tiene la responsabilidad de meterse más para equilibrar, para igualar, para garantizar un derecho, porque las partes son desiguales: una tiene mayor capacidad de negociación. Yo tengo esto muy mamado de las relaciones laborales, del contrato laboral, que tiene muchas similitudes con el contrato de locación. Y no es ninguna novedad que el Estado se meta, intervenga y regule

para evitar abusos. De eso se trata la ley de alquileres y las regulaciones y los límites que la norma les pone a las partes. En realidad, no se los pone a las partes cuando dice un mínimo de dos años, o de tres años, como se logró hace tiempo con mucho consenso. No es un límite a las partes; es un límite a la parte más fuerte, que es la que impone las condiciones.

Escuché ayer que decían: lo del pago anticipado es una posibilidad, una libertad que damos. No, no son libertades. Cuando uno da libertad a las partes, le da libertad a una sola. Esto me hace acordar a una frase de Rousseau de hace varios siglos, cuando empezaba a valorarse el rol del Estado. Él decía que en la relación entre desiguales –como en la del inquilino y el locador–, la libertad oprime. No siempre la libertad es buena. La libertad del zorro adentro del gallinero no es buena. Rousseau decía que la libertad oprime y la ley libera. Es como decir: el mercado oprime a veces y el Estado libera.

Con la discusión de la ley de alquileres no vamos a resolver el problema de la oferta. No es cierto. Ahora se pudo haber generado una situación de incertidumbre, como decían ayer, porque está por cambiar algo, y entonces vemos una retracción. Por eso la celeridad y las ganas de resolver rápido, para evitar ese momento de especulación que hay cuando existe incertidumbre sobre si la ley se va a cambiar o se mantendrá.

Por mí la mantendría igual. Yo daría certidumbre, como pedían ayer, y ya diría que el Senado rechaza las reformas y que sigue la ley de alquileres tal como está, para que aquellos que no están ofreciendo viviendas por especulación vuelvan a ofrecerlas. No creo que si liberamos de regulaciones a este contrato o les damos más libertad a las partes vaya a haber más oferta. No lo creo; la verdad es que no lo creo. Lo que sí vamos a hacer es someter más a la parte más débil a la hora de contratar, hacer más caro el acceso a la vivienda. En todo caso, la parte positiva que verán algunos, que para mí no son el sujeto de preferente tutela en este caso, es que se les harán más lucrativas las viviendas a aquellos que tienen vivienda.

Y no hago diferenciaciones, si bien las hay. Pero no es lo mismo aquel que tiene una vivienda y con eso complementa su jubilación, que es el prototipo del cual se agarran para liberar todo, que aquel que tiene dos mil propiedades, que los hay; no es lo mismo. Entre ellos son distintos, pero a la hora de negociar con un inquilino son iguales. La relación de desigualdad del propietario que tiene la posibilidad de vivir de rentas, o de mejorar su ingreso sin trabajar, es de superioridad, de fortaleza, respecto de la debilidad que tiene aquel que solo vive de su trabajo.

Entonces, creo que el Estado tiene que estar presente a la hora de regular el contrato de locación, y que tiene que limitar los abusos que se pueden dar cuando uno tiene una posición más fuerte y el otro tiene un estado de necesidad.

El contrato de locación no es el único caso en que el Estado interviene de esta manera, y me parece que tenemos que enfocarnos en eso.

No sé cómo terminaremos negociando esto –es parte de la discusión política–, cuál será la posición de nuestro bloque, la posición de consenso o no a la que llegaremos. Pero mi opinión es que habría que rechazar las modificaciones y despejar la incertidumbre que se generó a partir de este movimiento mediático detrás del ataque a una ley que se sancionó con mucho consenso, hace unos años atrás.

Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Muchas gracias, senador.

Luna, muchas gracias por tu tiempo.

**Sra. Miguens.**- Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- A continuación, invitamos a Maximiliano Vittar, de Inquilinos Córdoba.

Adelante.

**Sr. Vittar.**- Buenas tardes.

Ante todo, quiero agradecerles por la posibilidad de exponer la visión que tenemos nosotros desde Inquilinos Córdoba, del movimiento de inquilinos nacional y, obviamente, de las organizaciones de inquilinos.

La verdad es que tenemos la esperanza y expectativa de que muchos legisladores y legisladoras de esta casa que manifiestan que nos ven, realmente nos escuchen. Porque lo que nos ha pasado en la Cámara de Diputados, donde estuvimos discutiendo durante tres semanas y planteando distintas posiciones en la Comisión de Legislación General, es que esas propuestas y planteos –por lo menos en el proyecto que trae media sanción– no fueron tomados. Ni siquiera se tuvo en cuenta la posibilidad –o la preocupación que hoy muchas inmobiliarias y legisladores y legisladores transmiten– de la prohibición de que se publiquen alquileres en dólares.

El problema es que el fundamento de esta media sanción es que, aparentemente, están preocupados por los inquilinos. Pero si se hace un repaso de todo el texto legislativo, por lo menos yo no encuentro beneficios para los inquilinos.

Reducción del plazo mínimo: más inestabilidad. Recién lo plantearon de manera más clara. Cuando nosotros alquilamos en un lugar, no es que nos es indistinto vivir ahí o en cualquier parte de la ciudad o de la provincia. Donde alquilamos nos asentamos, formamos un hogar. Incluso, la concepción de la reducción del plazo es que uno, en algún momento, en el corto plazo, puede ser propietario y dejar de alquilar. Cuando, en realidad, con los datos que tenemos, la proyección de inquilinos que creen que no van a poder ser propietarios supera ampliamente el 60 por ciento. ¿Y la respuesta del Estado, particularmente del Poder Legislativo, es reducir esto?

A su vez, también se ha dicho que esto no generará más costos.

Con respecto a la igualdad entre partes, incluso la redacción es confusa. En realidad, no es confusa, es clara. Pero cuando uno la debate y la lee en particular, cuando habla de esta igualdad de partes y plantea estos índices, establece la posibilidad. La ley de alquileres dice que la única forma de actualizarse es con este índice. Entonces, plantear la igualdad de partes... Ya entramos en un desconocimiento total. Y sorprende que muchos legisladores planteen que ellos también son inquilinos. Entonces, ¿cómo pueden plantear que son inquilinos y plantear una condición de igualdad si terminan diciendo que les está costando alquilar?!

Y no solamente esa situación. Además, establece que estos índices a elegir son netamente enunciativos. Con lo cual, el índice puede ser al valor del dólar, o como comentaba una senadora de mi provincia, que en su época los alquileres se ajustaban de acuerdo al valor del café, de la nafta, del índice del valor de la construcción... No sé.

Y si hoy nos está siendo difícil hacer cumplir la ley, porque todos -las inmobiliarias, los inquilinos, los legisladores- estamos todos de acuerdo en que

se hace difícil cumplir la ley, ¿qué condición de igualdad tenemos nosotros para poder sentarnos a discutir y que se tenga en cuenta el poder adquisitivo de los inquilinos?

Insisto: no encuentro solución para los inquilinos en esta media sanción.

Pero vamos más allá: a pesar de que, aparentemente, las inmobiliarias y los desarrollistas habían pedido estas dos modificaciones, en la media sanción se fue por mucho más, incluso con artículos que ni siquiera la ley de alquileres tocó. Esta posibilidad de adelantar alquileres, como si ese planteo de la posibilidad del adelanto fuera una decisión o elección propia. ¿Qué estuvieron escuchando en las tres semanas que nosotros estuvimos debatiendo en la Cámara de Diputados?

En su oportunidad, la ley de locación urbana salió a solucionar esa situación. Porque en ese momento, con la posibilidad de adelantar, se pedían entre 18 y 24 meses de adelanto para poder entrar a una vivienda. Entonces, al abrir nuevamente esa puerta, en esta coyuntura económica difícil, en esta inestabilidad que plantean, en esta retracción de la oferta, ¿la solución es que nosotros vayamos a tener una especie de subasta y ver qué inquilino puede pagar o adelantar más alquiler para poder tener una vivienda?

Lo peor de todo es que hay un consenso de que el problema de esto es la inflación. Entonces, si el problema es la inflación, ¿por qué hoy discutimos la ley de alquileres, o por qué la salida está siendo esta medida de sanción? Porque el golpe está siendo en todos los marcos económicos. Y, en este sentido, no se están discutiendo otras leyes, como por lo que sucede con la comida o con otros bienes y servicios. Eso no se discute. La discusión, hoy, está siendo la ley de alquileres. Y se apela a una lógica que sí creo que volvemos a discutir, que lo planteamos en la Cámara de Diputados y que lo queremos volver a traer acá, y que, en realidad, no es una interpelación al sector privado, es una interpelación al Estado y al rol del Estado.

Algunos piensan que por una lógica de teoría del derrame, a mayor rentabilidad los inquilinos vamos a pagar menos alquiler. Pero eso no ha sucedido, senadores y senadoras. Pero no es una opinión propia; la historia argentina demostró que ha sido así.

Hoy estamos discutiendo una ley de alquileres por una coyuntura actual que todos coincidimos que es muy compleja. Pero cuando nosotros debatimos la ley de alquileres, era por una coyuntura histórica; coyuntura histórica que demostró que, al momento en que el Estado estuvo presente, no solamente el impacto del alquiler no podía superar el 25 por ciento sino que, a su vez, también bajó a un 4 por ciento. Además, por otro de los resabios que dejó esa época oscura de la Argentina que fue la dictadura, la desregulación de los alquileres y la dolarización de la vivienda generaron un impacto por el que pasamos del 4 al 50 por ciento. Y recién mencionaban otro porcentaje más respecto del impacto del salario en el alquiler. Y no solamente afectó al salario o al poder adquisitivo de las familias que alquilan, sino que en esta discusión de déficit habitacional, construcción, y otras discusiones que me parece que son necesarias en términos profundos, cuando el Estado intervino y tuvo un rol activo, el porcentaje de propietarios pasó del 37 por ciento, en el año 1947, al 66 por ciento en el año 1970. Es decir, hubo más propietarios.

Entonces, esta lógica de que nosotros no podemos discutir la regulación del alquiler y que lo que tenemos que discutir es el acceso a la vivienda propia

es contradictoria. Y no solamente es contradictoria sino que, a su vez, estos índices que fueron aumentando, de 2001 para acá fueron decreciendo.

Uno dice –y recién quien me antecedió en el uso de la palabra fue muy claro, con datos concretos– que el desarrollo inmobiliario de 2001 en adelante no ha sido menor: se planteó que el sector privado ha construido 4 millones de viviendas. Con esos 4 millones de viviendas, uno tiene que suponer que hay más propietarios –porque han aumentado por encima del aumento poblacional– o, en su defecto, que los alquileres deberían bajar. Bueno, eso no sucedió. No solamente no sucedió, sino que, en 2001, el 74 por ciento de los argentinos y argentinas eran propietarios, y hoy lo son el 65,5. Es decir que estamos en la misma proporción que en los años 70.

Entonces, yo creo que la discusión de fondo, que nosotros volvemos a plantear, es el rol del Estado. Y la discusión de fondo –creo que es la primera victoria del mercado inmobiliario, obviamente– es que nosotros, ante esta crisis habitacional que estamos teniendo –porque no sé si es un déficit habitacional, sino una crisis habitacional–, estamos discutiendo la ley de alquileres. Y no una discusión integral, como recién ha planteado el senador Rodríguez Saá, acerca de cómo se puede ir acompañando estas circunstancias y estas medidas; que no solamente se deberían hacer acá... Y no estamos inventando la pólvora. Actualmente, a nivel internacional están avanzando en esto. ¿Y la solución nuestra es volver atrás? A mi entender, no me parece que esa sea la salida.

Realmente, en esta situación, yo creo que la segunda victoria es que estamos discutiendo el acceso a la vivienda en la Argentina con una lógica de mercado, cuando tiene que ser con la lógica de un derecho constitucional que –insisto– tiene que garantizarse desde el Estado. Ahora, no debe recaer sobre el Estado el ciento por ciento de esta situación, porque hay otros derechos constitucionales, como el derecho al acceso a la salud o el derecho a la educación, que tienen participación privada. Pero la universalización y la garantía de esos dos derechos constitucionales se da por parte del Estado. Entonces, ¿por qué la vivienda hoy es una lógica de mercado ciento por ciento?

Entonces, para nosotros es un claro retroceso que no va a generar... Incluso, vuelvo a plantear otra lógica del paradigma. Hablan de lógicas de mercado, y si hoy estamos en una lógica de mercado, desregular el precio del alquiler... Por ejemplo, en Córdoba, aparentemente, los precios iniciales son altos, porque están proyectando a una futura inflación, y por culpa de la ley de alquileres, un departamento te cuesta 120.000 o 150.000 pesos de alquiler. Pero el contrato no está dentro de la ley. ¿Cómo es esto? O sea, si es por culpa de la ley de alquileres, tendría que firmarse con el plazo de tres años y con el índice que establece la ley. Pero no: tenés contratos de 120.000 o 130.000 pesos, con ajustes cuatrimestrales –porque esta modificación generó esta situación– del 40 por ciento. Y la verdad es que si uno hace un comparativo –porque no es menor lo que planteó recién Juan Arrizabalaga, de Tandil–, tomando un alquiler de 150.000 pesos, con la ley de alquileres –a un índice de la ley de alquileres del 120 por ciento anual–, en dos años terminás pagando 330.000 pesos, y con el 40 por ciento de ajuste cuatrimestral, 805.000, porque es acumulativo.

Entonces, lo que creo es que nosotros tenemos que empezar a discutir y a pensar, realmente, cuál es el objetivo de esta modificación. Y me parece que desde ahí también hay que entrar en otra discusión, porque recién la senadora Di Tullio era muy clara en cuanto al rol del Estado. Hay una lógica de que el

Estado tiene que estar presente para generar incentivos fiscales. Incluso, quiero hacer una aclaración: el Estado también somos los inquilinos, que aportamos con los impuestos.

Entonces, estos beneficios fiscales, esta lógica de generar construcción de viviendas, etcétera, también la vamos afrontando nosotros como inquilinos. ¿Para qué? ¿Para que la respuesta sea que nos expulsen de las ciudades o, en su defecto, que cada modificación o un beneficio fiscal no termine resultando en que, si no hay una regulación, paguemos menos alquiler?

En esta lógica que plantea el mercado inmobiliario tiene que estar el Estado para garantizar mayor rentabilidad. Ahora bien, ¿para regular los precios de los alquileres y para garantizar el derecho del inquilino no tiene que estar? ¿Cómo es esa doble vara? O sea, ¿tiene que estar presente para mayor rentabilidad, pero no para generar más derechos y más estabilidad para los inquilinos?

En la desregulación, y en la lógica que planteó Martínez de Hoz cuando detalló los diez puntos de la dictadura, el programa lo lanzó con un eslogan que decía "Alquilar es elegir", planteando que si se dolarizaba la vivienda iba a haber más inversiones, iba a haber más construcción, con lo cual el precio del alquiler bajaría y los inquilinos podrían elegir.

Yo les dejo esa pregunta: ¿ustedes creen que nosotros hoy estamos en esa situación? Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Muchas gracias.

Continuamos con los expositores. Invitamos a Carla Sánchez.

**Sra. Sánchez.**- Buenas tardes.

Senadores, senadoras, en primer lugar, muchísimas gracias por esta oportunidad. Es fundamental poder hablar desde el lugar de inquilinos e inquilinas sobre nuestras realidades, para poder, luego, legislar en función de ello.

Vengo de Córdoba –también, al igual que Maxi– de una asociación civil que se llama Juntas por el Derecho a la Ciudad. Nuestro ámbito de trabajo es predominantemente urbano, pero también vengo en mi calidad de inquilina, porque tenemos mucho que decir y porque entendemos que muchos de quienes legislan –o todos y todas– necesitan escuchar las dos campanas, para poder tomar decisiones acordes a lo que necesitamos como pueblo.

A veces –y pensando bien, en vez de pensar mal– pienso que, quizás, es la falta de información lo que ha llevado hasta acá esta media sanción de Diputados.

Quiero creer que la voluntad de los senadores y de las senadoras va acorde a las necesidades del pueblo y no en detrimento de él. Entonces, no quiero redundar en las exposiciones anteriores o en lo que expusieron quienes me antecedieron –con quienes estoy de acuerdo y además han sido muy claros y claras–, pero sí quiero poder agregar algunas visiones para que todos, en conjunto, podamos también tener algunas referencias comunes de quién es esta población inquilina. Porque parece en abstracto, parece que el sector inquilino es un sector, pero somos personas. O sea, detrás de la categoría de sector, hay personas, hay personas que viven, hay personas que padecen la crisis que tenemos como país, todos los días.

Creo que podemos diferir en cuáles son los orígenes de esa crisis, pero, en común, creo que pensamos todos –y estamos de acuerdo– en que existe tal crisis y que la padecemos todos y todas.

Dentro de esta gran categoría que es el sector inquilino, como decía la senadora Di Tullio, hay muchísimos hogares monomarentales.

Ayer dialogaba con las compañeras de la red de hogares monomarentales y nos contaban algunos números. El 20 por ciento de quienes alquilan son hogares "monoparentales". De ese 20 por ciento, el 80 por ciento son hogares monomarentales, y a su vez, de ese 80 por ciento, el 70 por ciento no recibe la cuota alimentaria. Entonces, imagínense. Estos son datos de CABA. Si bien, yo vengo de Córdoba, transmito porque me parece importante, ya que es probable que la situación se replique en mayor o en menor medida, de manera más o menos parecida en todos los centros urbanos.

Argentina es un país predominantemente urbano. Más del 90 por ciento de nuestra población es urbana. Por lo tanto, cuando hablamos del problema del alquiler estamos hablando de un problema que afecta a casi toda la población en términos de acceso a la vivienda en las grandes urbes. Y llega a casi un 50 por ciento de la población en términos de los hogares que no son propietarios de los lugares donde viven.

Entonces, no estamos hablando de pocas personas; estamos hablando de un gran cúmulo de ciudadanos y ciudadanas argentinas y argentinos que estamos padeciendo la situación, y que hoy, en este lugar, está la posibilidad de legislar en favor de estas personas, entre quienes me incluyo.

El sector propietario, es un sector que también está hecho de personas con intereses, claramente. Sus intereses están vinculados a la rentabilidad. Nuestros intereses, como inquilinos, están más vinculados a una idea de derechos. Por lo tanto, hablamos en códigos diferentes, en términos diferentes, y es muy difícil que entre partes nos pongamos de acuerdo, porque hablamos en lenguajes diferentes, en cosmovisiones diferentes. Y por eso es tan importante el rol del Estado.

Acá, como dijo Maxi, venimos a interpelar a quienes son representantes nuestros y están en esa función de tener que mediar entre dos sectores que, muy probablemente, entre nosotros nunca nos pongamos de acuerdo. Y también está la responsabilidad del Estado decidir bajo cuál de estos paradigmas quiere pararse para proveernos del acceso a una vivienda: si desde el derecho o desde el mercado.

Yo todavía confío en la política como herramienta de transformación de realidades. Entiendo que hoy está en crisis eso, y por tal motivo también le vengo a pedir a quienes nos están representando, como sociedad y como pueblo, que reivindicuen el lugar de la política como transformadora de realidades, para mejorar las realidades de quienes más lo necesitan.

Voy a continuar diciendo, además, que estas realidades –como empecé cuando hablé de hogares monomarentales– también son de, por ejemplo, hogares con personas discapacitadas. Hay más hogares con personas discapacitadas que alquilan, que los que son propietarios de su vivienda, por ejemplo. También hay muchos monotributistas; muchos trabajadores de la economía popular, que no perciben aumentos de salarios mes a mes; hay mujeres víctimas de violencia de género que no pueden salir de sus hogares porque, en realidad, el acceso a la vivienda está mediado por el mercado casi

netamente. Hay muchas realidades atrás de lo que venimos a defender, que es nuestro derecho de acceder a una vivienda digna.

Y, por otra parte, no quiero dejar de mencionar algo más, porque, como dije al principio, nosotros hablamos de ciudad y de derecho a la ciudad, y no es menor el concepto de derecho a la ciudad cuando se habla de alquileres. Porque también he escuchado en los medios, desde el sector propietario, de los inmobiliarios, que, bueno, que si no podemos pagar que nos vayamos a unidades que sí podemos pagar. Entonces, no solamente nos están expulsando de la posibilidad de una unidad habitacional digna, o en condiciones, sino del derecho a la ciudad, del derecho a la ciudad que, en su mayor parte, construye el Estado. Eso que hay por fuera de esas unidades habitacionales –que, quizás, las construye el privado en su mayoría–, todo lo que sucede por fuera, mucho de eso, lo construye el Estado con los impuestos de todos y todas.

Entonces, expulsarnos de la ciudad o expulsarnos de ciertas zonas de la ciudad, es expulsarnos del acceso al agua potable, es expulsarnos del acceso a muchísimas infraestructuras, a espacios públicos, a escuelas, etcétera. Entonces, cuando hablamos del acceso a una vivienda digna no solamente estamos hablando en términos de unidades habitacionales sino en términos de acceso a la ciudad, lo que no es menor, aunque todavía no sea un término que manejemos cotidianamente.

A veces, se pone en tensión esto o se lo traslada a los gobiernos locales, pero la realidad es que –como dije al principio– los argentinos somos una población mayoritariamente urbana, por lo tanto, si vivimos en ciudades o en conglomerados urbanos, estamos hablando de toda la población. Por lo tanto, esta ley que tenemos hoy, en una situación crítica, nos está, al menos, dando algún tipo de garantías, de certeza.

Se habló mucho de que “bueno, pero con esto no vamos a solucionar el problema de la vivienda...” No, no lo vamos a solucionar en toda la complejidad que eso implica; no venimos a discutir eso. Sí, quizás, a ponernos a disposición y a decir que vamos por más y que queremos que, como complemento a esta ley, haya muchísimas otras legislaciones y propuestas ejecutivas que vayan caminando a garantizarnos el acceso a un hábitat digno.

Me parece importante reforzar –para cerrar–, y lo vuelvo a traer –siento que he sido un poco redundante, pero creo que se ha explicado con números bastante, y por eso mi exposición tiene este carácter–, que, por favor, honremos a la política como herramienta de transformación y de mejoramiento de las realidades. Yo se los pido, senadores y senadoras: háganlo. Háganlo; lo necesitamos como pueblo. Cualquier retroceso a la ley existente nos está dando condiciones de vida, a quienes habitamos este suelo, que ya no estamos pudiendo sostener. Así que, de acá para atrás, nada; para adelante, estamos dispuestos a sentarnos y a colaborar y a trabajar en conjunto.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Muchas gracias, Carla.

Espere un segundito, porque hay una consulta.

Senador Blanco.

**Sr. Blanco.**- Buenas tardes. Gracias por la participación.

En base a lo que vos comentabas recién y en base a lo que hemos escuchado tanto en el día de ayer como en el día de hoy, yo quiero hacer algunas reflexiones, porque parece ser que acá estamos en el medio de dos partes que parecen irreconciliables. Yo creo que el pueblo es tanto de un lado como del otro.

Y yo quiero honrar mi responsabilidad como político para llevar adelante una solución a esta problemática, que es una problemática muy grave, generalmente, en todo el país. Pero, sobre todo en la provincia que yo represento, Tierra del Fuego, la situación es muy, muy complicada: tenemos la ciudad de Ushuaia con la actividad turística y los alquileres temporarios, donde es imposible alquilar, porque realmente ya es imposible encontrar una vivienda para alquilar en la ciudad de Ushuaia, y en la ciudad de Río Grande pasa exactamente lo mismo; si bien no hay tanta actividad turística, con la actividad empresarial es prácticamente imposible conseguir una vivienda.

También, tenemos el problema de nuestros hijos, que se trasladan al norte a estudiar. Ayer hablaba la senadora por Tierra del Fuego de la cantidad de chicos que estudian. Creo que hay mil, o un poco más de mil estudiantes en Córdoba, estudiantes que están teniendo problemas, porque les están requiriendo que dejen el departamento, con la excusa de que se vende. Y estos padres planteaban, en principio, en líneas generales, mantener la ley actual, que yo –como dijeron otros senadores– creo que no es mala; lo que es mala es la situación. Porque, hagamos la ley que hagamos, mientras sigamos teniendo el índice de inflación que tenemos, ninguna ley les va a solucionar los problemas ni a los que alquilan ni a los que ponen sus propiedades a alquilar. Me parece que este es el principal problema, como el que tienen también los que van a venir con posterioridad con los créditos hipotecarios.

Pero –te reitero– como quiero honrar mi representación política, quiero saber, desde tu punto de vista, cuál debería ser la solución para satisfacerlos a ustedes, a los inquilinos. Qué pensás vos que nosotros deberíamos hacer, una ley de qué tenor deberíamos hacer, para que ustedes se sientan satisfechos, pero, a su vez, también, ver que el otro sector también lo está. No vaya a ser que avancemos en una ley que satisface a todos ustedes, pero después, cuando quieran alquilar, no haya quien ponga propiedades en alquiler.

Acá, también, hay otro tema muy importante: el Estado ha abandonado la función esencial que tiene, que es la construcción de viviendas. Yo le puedo exigir al Estado la construcción de viviendas para cumplir con el derecho constitucional, pero tengo mis dudas sobre si yo puedo obligar a un privado a que construya para reemplazar la responsabilidad que tiene el Estado sobre la vivienda.

Entonces, desde tu punto de vista, ¿cómo debería ser la ley para que nosotros, representantes del pueblo, como vos decís, de todo el pueblo, de los que alquilan y de los que ponen la propiedad para alquilar –reitero, todos somos pueblo–, podamos darles soluciones a sus problemas, para que tengan oferta, para que puedan acceder a un alquiler?

**Sra. Sánchez.-** Como dije, creo que esta ley no viene a solucionar los problemas de la complejidad de lo que es la vivienda en la Argentina y el acceso. Por lo tanto, creo que hay que exceder la ley para poder empezar a plantear esas soluciones.

En segundo lugar, lo que digo respecto de esta ley vigente es: no retroceder. Porque, como dijo mi compañero, quien me antecedió, nosotros no tenemos la lectura de que con las modificaciones que se proponen aumente la oferta de una manera a la que nosotros podamos acceder. No va a aumentar la oferta para que sea una oferta accesible. Por lo tanto, las modificaciones

propuestas creemos –al menos eso– que no nos van a solucionar, sino todo lo contrario: nos van a agravar la situación.

Después, creo que es importante empezar a pensar en términos mucho más integrales la política de vivienda. Ese es un reclamo que, además, venimos teniendo, porque ahora estamos en este contexto discutiendo esta ley, pero desde los sectores de inquilinos, desde las asociaciones civiles, desde el sector organizado de la sociedad civil, venimos tratando de tener diálogo en la medida de las posibilidades, no solo con el Poder Legislativo, también con el Poder Ejecutivo, alcanzando propuestas. Son muchas las posibilidades. Hay que ser creativos, y en eso, también, nosotros acompañamos. Trabajamos de otras cosas, pero acá estamos como representantes de un sector de personas con determinado padecimiento, pero creemos y deseamos que nuestros representantes, tanto del Poder Legislativo como del Poder Ejecutivo, estén a la altura de las circunstancias para pensar con creatividad todo el esquema de políticas públicas que tiene que acompañar a la idea de un acceso a un hábitat digno para la mayoría de la población.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Senadora Duré.

**Sra. Duré.**- Muchas gracias, Carla, por tu exposición.

Quiero poner algunas cuestiones en consideración. Primero, lo que decía el senador Blanco, de la provincia de Tierra del Fuego. Quiero contarte que también represento a la provincia de Tierra del Fuego, y que en el día de ayer lo exponía, justamente, la situación de estudiantes de Córdoba, que migran de Tierra del Fuego para poder estudiar alguna carrera que en nuestra provincia no tenemos; sí tenemos universidad pública, pero quizás hay carreras que todavía no podemos contemplar.

Me gustaría aclarar, para que también te puedas llevar la consideración de sus padres, que no están de acuerdo con la media sanción de Diputados. Quería aclarar eso. De entre 700 y 1.000 pibes que estudian, que están en Córdoba, sus padres –me reuní la semana pasada con ellos– ingresaron una nota, que la vamos a presentar, porque no están de acuerdo con esta ley; piden que se contemplen los tres años, piden que se contemplen los doce meses. Así que va en relación también con lo que planteamos desde nuestra bancada, el Frente de Todos.

Otra cosa que sí quería poner en consideración, porque me parece muy importante, es que desde ayer venimos hablando no solamente de los estudiantes y de las estudiantes, de los inquilinos y de las inquilinas, de sus padres y demás, sino también de las mujeres; algo que también nos afecta y que trabajamos muchísimo. Lo planteaba la senadora Di Tullio y lo dabas vos también en este porcentaje que solamente enunciaste de CABA, pero que así creo que se multiplica, sobre todo en el interior del país o en los lugares más lejanos. En Tierra del Fuego también existe la problemática de las mujeres que tienen que acceder a una vivienda y están con sus pibes solas y quizás –como decís vos– tienen que irse de la casa por violencia de género, tienen que irse de la casa porque no tienen los recursos necesarios o quizás terminan viviendo en otros lados y no llegan a poder alquilar.

Pero hay algo que remarcaste y que quiero poner también sobre la mesa de esta comisión, que se incorpore –pido a los presidentes y que lo tengamos en cuenta también las compañeras de la mesa–, que es el Registro de Deudores

Alimentarios Morosos. Me parece que hay que hacer hincapié especial, sobre todo, teniendo en cuenta esta ley de alquileres. Lo pongo en consideración.

Fue algo que se dictaminó en esta Comisión de Legislación la semana pasada, la media sanción de Diputados, que crea este registro nacional de deudores alimentarios morosos para que esos padres cumplan con la cuota de los pibes y pibas, que quizás –como vos decías– esas madres se tienen que ir de sus casas. Eso lo tenemos contemplado.

Pido que se incorpore y que también quizás la próxima sesión lo podamos aprobar. Es sumamente importante el rol del padre, pero también el rol del Estado –como vos decís–; hacernos cargo del rol del Estado como senadoras y senadores de la Nación.

Quiero decirte que eso existe, que lo trabajamos, que se aprobó, justamente, en esta Comisión de Legislación y que, seguramente, Carla, lo vamos a aprobar porque es de importancia nacional. Es una problemática que viven las mujeres y lo hablaban ayer también: esto de tener que ir a alquilar con todas las garantías que tiene que tener el Estado también para esas mujeres. Avanzamos tanto en leyes, en derechos que contemplan a las mujeres, pero también a los niños, niñas y adolescentes.

Para contarte, previamente, muy temprano también tuvimos la Comisión Bicameral Permanente Defensora de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes, donde todas las integrantes de la comisión, la oposición pero sobre todo el Frente de Todos, impulsamos lo que tiene que ver con el acompañamiento a la función de la Defensoría y de las defensorías de la niñez.

Lo traigo a colación porque me parece que es algo que no debemos dejar de lado. Hay muchas cosas que se están poniendo sobre la mesa y que ustedes, como inquilinos e inquilinas, lo traen, pero que también nosotros tomamos de los territorios.

Esta firma que nosotros hicimos en la bicameral tiene que ver con esos derechos, porque estamos hablando de la vivienda, del acceso a la educación pública, del acceso a la salud, del acceso a los programas; que son derechos que también como la vivienda –dejame decirte, Carla, que como joven como vos– los vamos a seguir defendiendo.

Pido a los presidentes y a las compañeras, que tengan en consideración el dictamen que sacamos el otro día en la comisión. Vamos a contemplar siempre los derechos de las mujeres en todas las leyes. Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, senadora.

Carla: muchas gracias por tu exposición y por tu tiempo.

**Sra. Sánchez.**- Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Convocamos a Diego Fernández, presidente de la Asociación Platense de Inquilinos.

**Sr. Fernández.**- Señor presidente, señoras y señores senadores: no voy a entrar en la lógica que acá, indudablemente, está de forma permanente sofocando a nuestro sector. Por sobre todas las cosas, algo que no se dijo acá y que es fundamental, lo que quizás un poco el senador Saá mencionaba, es que los y las inquilinas somos trabajadores y trabajadoras. Los y las inquilinas construimos el Estado-Nación. Supuestamente acá decimos querer tener un Estado-Nación fuerte. Los y las trabajadoras entendemos la integralidad y no las partes ni lo general, como puede ser esta comisión, donde claramente no se está viendo la situación que hoy es acuciante en la Argentina. Y tampoco –como bien dijeron,

pero a medias– una ley va a venir o no a subsanar el periodo inflacionario que tenemos en la Argentina y que es histórico; sabemos que tenemos procesos inflacionarios que, lamentablemente, no ayudan a los y las trabajadoras sino a un grupo minúsculo. Cuando hablo de un grupo minúsculo, también estoy hablando de que acá se dice mucho de los y las propietarias, pero no sabemos quiénes son. Cuando los y las propietarias dicen ser “jubilados, jubiladas que pueden adquirir algún bien para atesoramiento”, seguramente nosotros decimos que puede ser el 12, el 13, el 10 por ciento de todo el otro espectro. En efecto, todo el otro espectro que, lamentablemente, son los grandes desarrollistas que siguen construyendo las ciudades, y en esas ciudades vivimos los y las trabajadoras.

Ahora bien, lo que a mí no me quedó claro, cuando todos me antecieron en la palabra, es por qué queremos seguir particionando al sector trabajador; por qué queremos seguir particionándolo e intentando inclusive, de forma indirecta, decir que el o la trabajadora tiene que sostener “al pobre jubilado, jubilada que accedió...” ¿Acaso queremos volver al feudo? ¿A la esclavitud de la gleba mediante el alquiler? No se entiende. No tiene lógica de construcción de un Estado-Nación eso.

Eso es lo importante que hay que destacar acá, y seguimos con proyectos de ley que solo vienen a reformar y no a transformar. Incluso la ley anterior tampoco venía a transformar. Tenía un espectro muy importante que nos iba a poder beneficiar, como un sector de trabajadores y trabajadoras que alquilamos, pero no lo venía a transformar porque también el Estado se corrió de ello. Porque le quisimos echar la culpa a una ley de la que su espíritu, en sí, ni siquiera se cumplió.

Ni hablemos de los contratos truchos. Nosotros recibimos en la asociación entre diez o veinte contratos semanales de cada inquilino e inquilina platense que ni siquiera están registrados; que tienen cables de tela en los edificios que les alquilan, que se pueden prender fuego y la vida humana no vale. Parece ser que está el capital económico antes que la vida humana...

Son números reales los que nosotros venimos acá a proponer. Lo quiero dejar bien en claro: hay una crisis habitacional, porque en los últimos veinte años pasamos de menos del 11 por ciento, menos del 10,5 por ciento del sector de trabajadores y trabajadoras que alquilábamos, pasamos a casi un 21 por ciento. Y un 21 por ciento que solo es el registrado, que solo puede pasar por inmobiliaria y lo agarran, porque hay un gran espectro que pasa por inmobiliaria y no cumple ni siquiera el 5 por ciento de los requisitos. ¡Requisitos que son, obviamente, lógicas del mercado! ¡Del mercado que es minúsculo y que no quiere conformar un Estado-Nación fuerte y pujante!

¡Entonces, hablémosle con sinceridad al trabajador y a la trabajadora que alquila! ¡Porque da lástima! A mí como inquilino, como trabajador, incluso tuve la oportunidad, tarde, quizás, para ciertas lógicas del mercado, pero me pude recibir, pude ser licenciado. ¡Y lejos estoy, como trabajador de la educación, siendo licenciado, de poder adquirir alguna propiedad algún día! ¡Lejos! O quizás herede cuando mis padres ya no estén en vida. ¡Es triste pensar así! ¡Es triste tener que conformar una sociedad de estas características!

Y una ley no va a venir a solucionar, quizás, el problema habitacional gigante que tenemos en la Argentina, pero sí la puede venir a empeorar. Porque díganme hoy en día, con sinceridad, con una mano en la cabeza y la otra en el

corazón, ¿qué inquilino o inquilina, qué trabajador y trabajadora que tiene que alquilar para acceder al hogar puede estar cada cuatro meses pensando en que le aumenten el alquiler? Ninguno, ninguna.

Después, hay un montón de problemas que el propio inquilino o inquilina tienen y subyacen a la integralidad. Pero no particionemos la disputa; no particionemos la disputa de quienes quieren vivir patas arriba y echados con el esfuerzo y el trabajo de los y las argentinas, de los que queremos construir una sociedad más justa, más igualitaria, con independencia económica. Eso es lo que tenemos que estar discutiendo.

De todos los que me antecieron en el uso de la palabra lo único que escuché fue "mercado", "mercado", "precios", "mercado". Es triste conformar a una sociedad de estas características. No vamos a llegar a ningún puerto que sea saludable para una Argentina que decimos querer que sea próspera. Inclusive, los números también marcan que disminuyó la cantidad de propietarios y propietarias en los últimos diez años; de un 73 por ciento, pasamos a un poquito menos del 65 por ciento. ¿Qué tipo de sociedad vamos a construir así, que sea igualitaria, que sea justa?

Esos son los números claros, sin dar tanta vuelta.

Tampoco podemos tener una ley que, lamentablemente, estaba atada a los precios de la inflación, a los precios del mercado. Porque, en la Argentina, si algo hicieron, sobre todo los gobiernos después del 30, sobre todo el peronismo, fue atarlos al salario. Porque el trabajador y la trabajadora, que son los y las inquilinas, dependen del salario para vivir. Y no se nos puede llevar, como hoy en día se los lleva, más del 50, el 60 o hasta el 80 por ciento del salario. De eso es lo que hay que hablar acá.

El otro día, lo escuchaba muy atentamente al senador Zimmermann cuando hablaba de los créditos UVA; y quiero que me corrija si yo lo entendí mal. Hablaba de que 95.000 familias en la Argentina no pueden pagar la cuota del acceso a la vivienda propia, que era menor de 120.000 pesos. ¿Era así, senador?

**Sr. Zimmermann.-** Unidades UVA. A eso me refería.

**Sr. Fernández.-** Explíqueme si un compatriota argentino o argentina no puede pagar ese monto para acceder a su casa propia, al hogar que es el que constituye el Estado nación. Cada familia argentina constituye el Estado nación y nos desarrollamos en él. Explíqueme cómo puede pagar un monoambiente a 200.000 pesos por mes: no le va a quedar absolutamente nada.

Entonces, dejemos, por favor, de hablar con las leyes del mercado, que nos siguen oprimiendo, que nos están matando.

Hay propuestas para esto. Claro que hay propuestas para esto. Por sobre todas las cosas...

**Sr. Zimmermann.-** ¿Puedo hacer una intervención?

**Sr. Fernández.-** Sí, cómo no.

**Sr. Zimmermann.-** Presidente, no pretendo que se haga un debate entre nosotros. Simplemente, deseo responder.

Lo que yo planteé son datos oficiales que tienen que ver con deudores hipotecarios, con endeudamiento en unidades UVA. Lo que no alcanzo a interpretar es qué querés saber. Además, nosotros estamos abordando la problemática. Después de esta reunión, tendremos una reunión con el sector de los bancos para ver cómo se resuelve la cuestión.

Entonces, concretamente, ¿qué es lo que querés saber sobre mi alocución?

**Sr. Fernández.-** No pueden pagar una cuota menor al valor de 120.000 pesos, 95.000 familias argentinas. ¿Eso es lo que usted dijo?

**Sr. Zimmermann.-** Sí. Hay 105.000 damnificados deudores hipotecarios.

**Sr. Fernández.-** Correcto. Entonces, explíqueme como un inquilino o una inquilina va a pagar por un monoambiente 200.000 o 180.000 pesos, cuando no le queda absolutamente nada.

**Sr. Zimmermann.-** Por eso estamos en este debate y por eso estamos tratando de encontrar una solución.

**Sr. Fernández.-** Está muy bien. Por eso, me molesta la hipocresía o la falta de sinceridad al pueblo argentino que estamos teniendo...

Y no se lo digo al senador.

*–Manifestaciones simultáneas.*

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Bajemos un poco las pasiones.

**Sr. Zimmermann.-** Si tenés algo en concreto, plantéamelo. Y si yo te lo puedo responder, te lo respondo.

**Sr. Fernández.-** Era esa la pregunta. Usted quiso rectificar la respuesta: es la misma respuesta.

Lo que yo no entiendo, cuando estamos hablando del acceso justo a la vivienda –que no es ni más ni menos que lo que marcan nuestra Constitución y los pactos internacionales que nuestra Constitución contempla–, es cómo podemos pretender que un inquilino o una inquilina pague por un monoambiente, por lo menos, a partir de los 180.000 o 200.000 pesos, cuando luego no le queda absolutamente nada, y cuando seguimos bancando y soportando la lógica del mercado, que está dejando fuera, por sobre todas las cosas, la construcción de un Estado nación.

Y, por sobre todas las cosas, es verdad que una ley no va a venir a solucionar la crisis habitacional que estamos teniendo en la Argentina y que – hay que decirlo– se ha agudizado. Pero sí: la puede venir a empeorar. Lo repito porque quizás no se entendió.

Y cuando las cosas son entre gallos y medianoche, por lo general, el beneficiario es el lobo que se comió a las gallinas. Eso es lo que se ha intentado en la Cámara de Diputados de la Nación. Y no creo en absoluto que ningún argentino o argentina vote eso en las urnas, en cualquiera de los estadios electorales. No lo creo.

Escucho las preguntas, porque veo que tiene preguntas.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Senador Blanco.

**Sr. Blanco.-** Le voy a preguntar lo mismo que le pregunté a la expositora anterior. De acuerdo a tu criterio y a tu discurso: ¿cuál es la solución? Plantéame una solución.

**Sr. Fernández.-** Muy buena pregunta, pero no es ni un criterio ni un discurso.

**Sr. Blanco.-** Bueno, tu exposición, de acuerdo a tu exposición.

Primero, tranquilízate un poquito, porque la verdad es que yo no tengo ningún interés en venir a discutir con vos.

Después de haber escuchado tu alocución, desde tu punto de vista, a tu criterio, ¿cuál sería la ley que solucionaría toda la problemática, garantizando que no solamente tengan derechos los inquilinos, sino que tenga quien le alquile?

A criterio de ustedes, ¿qué es lo que debe decir la ley que garantice que vos puedas alquilar y que tengas acceso a quien te quiera alquilar?

**Sr. Fernández.-** Discúlpeme, pero cuando adjetivan, como puede ser decir que es un discurso... Es una alocución basada en hechos concretos, en números reales.

**Sr. Blanco.-** Retiro la palabra "discurso": tu alocución. Te pido disculpas, no te ofendas.

**Sr. Fernández.-** Muy bien. Gracias.

**Sr. Blanco.-** A veces, el tenor de una alocución...

**Sr. Fernández.-** Sí, pero está basada en números, números concretos, reales, que los están marcando las pantallas de todos los ministerios, que se vienen marcando anteriormente. Y los números censales los están indicando. Ni más ni menos.

Entonces, soluciones. Primero, como dije hoy en el uso de la palabra, me sigue hablando de propietarios y propietarias. Tal como lo dijo el senador Recalde, existe una cuestión antagónica por disputa de poder. Hay una disputa de poder clara. Ahora, una disputa de poder es: por sobre todas las cosas, priorizamos el capital económico. Y la otra es: priorizamos el acceso justo a un hogar. Y por lo general, en los estados nación, los hogares construyen la patria, construyen la Argentina. Entonces, no sé si nos vamos a poner muy de acuerdo en ello. Pero ¿por qué tampoco nos podemos poner muy de acuerdo ni podemos generar políticas acordes al sector y al momento que estamos viviendo?

Soy licenciado en Comunicación, pero me gusta mucho leer la historia nuestra, porque no somos nada sin nuestra historia. Nunca vi, en estos últimos años, en la Argentina, cómo se han diseñado políticas públicas a chancletazo limpio, sin tener números, sin tener realidades que subyacen a la política que queremos generar.

Entonces, no me vengan más con el discurso de los y las propietarias, porque no sabemos quiénes son, porque los queremos censar, porque queremos que esta Argentina...

La cara que está haciendo es porque predomina el capital.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Focalicémonos en la respuesta.

**Sr. Fernández.-** Esa es la realidad.

Ahora, la respuesta puede ser: a los pequeños propietarios y propietarias, seguramente podemos quitarles determinados impuestos para que se generen alquileres más blandos. Esa puede ser una respuesta, y puede haber miles de otras respuestas. Pero si nosotros no nos llamamos a una mesa de concertación, entendiendo la crisis habitacional que está sucediendo en la Argentina, para poder conformar una política de diseño eficaz, bajo números reales y concisos, va a ser muy difícil. Pero repito: más difícil aún va a ser si en esta situación económica argentina, cuando sabemos los estadios inflacionarios que nuestra historia tiene, queremos diseñar una política, queremos diseñar un proyecto de ley relacionado con una ley que nunca se cumplió, porque el alquiler social no existe, porque el Estado no lo pudo conformar y, también, por presión del poder real, como decimos ciertos sectores de la Argentina, que han oprimido también al Estado para que no exista ese órgano que controle dicha ley, que pueda regular los alquileres sociales. Entonces, después, dicen que la ley no sirvió. Si eso no es hipocresía... ¿Quién puede decir que algo no funcionó cuando prácticamente, no existió?

Entonces, la solución está. Ahora: ¿hay intereses del poder? Sí. Tenemos que decir, de cara a la sociedad, que hay intereses de poder, sincerarnos con ellos y con ellas. Porque el inquilinato, lo puedo asegurar, a esta ley no la quiere. Entonces, no vengan a decir que beneficia al inquilino, como he escuchado en muchos ámbitos por acá. No lo beneficia en absoluto.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Diego, por tu alocución.

Invitamos a Florencia Labiano, socióloga y becaria doctoral del CONICET.

**Sra. Labiano.**- Buenas tardes; muchas gracias por el espacio.

Creo que ya todos sabemos que en los últimos 20 años en la Argentina, pero sobre todo en los grandes centros urbanos –es un poco lo que venían comentando las personas que me antecedieron–, estamos atravesando un proceso de inquilinización de modo similar a lo que sucede en otras ciudades del mundo.

Cada vez más hogares se vuelcan al mercado de alquileres privados para conseguir una vivienda. Esto no es obvio. La idea del mercado de alquileres privados es un sentido común muy argentino. Pero, en otros lugares, el mercado de alquileres está compuesto por un sector privado, un sector público, etcétera. Incluso, hay cooperativas, organizaciones del tercer sector y sindicatos que tienen viviendas propias dispuestas en alquiler.

El acceso a la vivienda, sea a través del mercado, ya sea de compra o de alquiler, es una decisión política. Es decir que la política de vivienda sea un mercado es una decisión política. De hecho, es casi la única que se ha dado el Estado argentino, por lo menos en el último tiempo y a nivel masivo. La mayor parte de las personas que accedieron a la vivienda en la última década, en las últimas dos décadas y, probablemente, en las últimas diez décadas, lo hicieron a través del mercado. En gran parte, a través del mercado financiero también.

En materia de alquileres, esto quiere decir, además, que el Estado delega en la voluntad de privados una responsabilidad pública, a la vez que genera, directa o indirectamente, las condiciones para que la vivienda se concentre cada vez más.

Entre 2003 y 2023, según los datos de la EPH, para los principales aglomerados urbanos, los inquilinos aumentan su participación en todos los grupos de edad, no solo entre los jóvenes. Aunque afecta, particularmente, a los menores de 35. En CABA, superan el 60 por ciento. Me refiero a la edad de la jefatura de los hogares, es decir, a los jefes y jefas. No quiere decir que en estos hogares haya solo personas de 35 años.

Pero también, en Córdoba, alcanza casi al 50 por ciento y, en Mendoza, son más del 40 por ciento. Y los mayores de 50 años también están aumentando. De hecho, como comentaba Luna más temprano, hace tres años venimos realizando una encuesta en el área metropolitana de Buenos Aires. Calculamos un índice de vulnerabilidad, y vemos que la vulnerabilidad aumenta en los grupos etarios más jóvenes, pero también en los más viejos. Porque, obviamente, si uno no tiene propiedad y, a la vez, cobra una jubilación mínima –o no mínima, pero una jubilación al fin–, es insuficiente. Esto aparecía en las entrevistas. Hay gente que dice: “no, no me jubilo, porque si me jubilo, no me alcanza para pagar el alquiler”.

Ayer charlábamos y decíamos que también hay jubilados entre los inquilinos; eso también es preocupante. Y con esto quiero decir que el problema ya no es solo intergeneracional –es decir, dónde van a vivir los que no puedan

heredar—, sino también intrageneracional. Los hogares inquilinos están trabajando más horas que los hogares propietarios para afrontar el costo del alquiler; y esto tiene consecuencias en todas las esferas de la vida, como comentaba Luna. Pero también podemos pensar que las horas que se dedican al mercado de trabajo extradoméstico se sustraen del trabajo doméstico, y eso tiene consecuencias en las tareas de reproducción y en el cuidado.

La historia de crisis e inestabilidad política en nuestro país, por un lado, y la dolarización del mercado de compraventa desde los 70, como mencionaba Maxi Vittar, han llevado a que la vivienda adquiera una centralidad como producto de inversión no financiera. Pero esa misma historia habilita a que unos concentren propiedad y devengan rentistas, y otros —no vamos a decir “caen en el alquiler” o “se quedan en el alquiler”—, definitivamente, no tienen otra opción que no sea alquilar. Ese es el problema: que ante un contexto en el que una parte no tiene alternativa, no se puedan garantizar condiciones mínimas.

Eso es lo que estamos discutiendo hoy. En este contexto de desigualdad de la distribución de la riqueza, porque la vivienda es riqueza, es patrimonio —de hecho, es el principal patrimonio de los hogares—, ¿cómo resolvemos la jerarquía entre el derecho a la vivienda y el derecho a la renta? ¿Qué responsabilidad nos cabe —y les cabe a ustedes, en particular, como parte del gobierno— en la producción o la resolución del problema, pero también en la producción y en la redistribución de la riqueza y los flujos de dinero que esta genera? Si hay un alquiler que alguien paga, hay un alquiler que alguien cobra, y eso afecta, de hecho, la distribución de la riqueza; de la riqueza en términos patrimoniales y de la riqueza en términos de flujo.

De hecho, en la Ciudad de Buenos Aires, entre 2006 y 2021, según los datos de la EPH, solamente las clases altas y los inactivos aumentaron la tenencia de la vivienda en propiedad. Pero solo en las clases altas se redujo la cantidad de inquilinos. O sea, hoy por hoy, la vivienda está afectando al mercado laboral. Está afectando y está definiendo la cantidad de horas que trabajamos, el patrimonio al que accedemos, el tipo de crédito y al tipo de alquiler.

Entre los inactivos —que son, sobre todo, jubilados—, es mucho más rápida la inquilinización que la patrimonialización. Lo aclaro porque también es una idea de sentido común pensar que los jubilados son propietarios.

**Sra. Di Tullio.-** Perdoname, no escuché la última parte.

**Sra. Labiano.-** Que en los jubilados aumenta la cantidad de propietarios, pero aumenta mucho más rápido —el doble de rápido— la inquilinización.

En parte, porque si uno considera entre el 2003 y el 2023, son básicamente personas que envejecieron, que quizás pasaron de tener 45 a 65 años en esos 20 años en los que fue muy difícil acceder a la vivienda.

La dificultad del acceso a la vivienda de alquiler, además, tiene una dimensión federal, y se expresa en una heterogeneidad del universo inquilino, que es un poco lo que mencionaba Luna. Hay que tener en cuenta que se alquilan casas y departamentos, pero también habitaciones en esas mismas casas y departamentos y habitaciones en hoteles, pensiones, conventillos e inquilinatos. También, se alquila en las villas, en los asentamientos y en las llamadas ciudades formales.

El alquiler afecta cada vez a más personas en situaciones más desiguales. No legislar, no reglamentar o no generar las capacidades estatales para poner

en práctica las leyes no significa no regular: significa entregar el control del mercado a sus agentes más poderosos, es decir, los más concentrados.

De acuerdo con la encuesta que hicimos, el 76 por ciento de los hogares inquilinos que se habían mudado en los últimos cinco años habían tenido problemas para acceder al alquiler porque no cumplían algunos de los requisitos que ponía el mercado. Esos mismos hogares tienen contratos que no están adecuados a la ley de alquileres. Es decir que el mercado define quién accede y quién no accede a derechos, a partir de establecer requisitos y condiciones –de hacer un *casting*–, y a partir de medidas extralegales, y en muchos casos, incluso, extraeconómicas, deciden quién accede a un contrato bajo la ley y quién no. De hecho, el 50 por ciento de los hogares inquilinos en el AMBA no tienen contrato por escrito.

El nivel de falta de conocimiento que tenemos de las relaciones de alquiler, de cuánto se paga, de cuánto se cobra, de cuál es la propiedad. Porque el senador mencionaba propietarios y propietarias, y mencionaba que eran parte del pueblo. Estoy completamente de acuerdo. Pero es cierto que no sabemos quiénes son; no sabemos cuántas son personas físicas y cuántas son personas jurídicas. No sabemos cuántas empresas o cuántas corporaciones son dueñas de viviendas en alquiler; y no sé si los tenemos que tratar igual que a un jubilado –propongo– que complementa sus ingresos.

Este desgobierno, que ahora quieren expiar con la ley más progresiva en materia de alquileres que hemos tenido en los últimos cuarenta años, dio lugar a que el mercado se arrogue la potestad de seleccionar quien accede y quien no acceda a derechos. Si en los tres años que lleva de vigencia la ley alguien pudo retener un stock de viviendas vacías, es porque mientras la inflación nos come los ingresos a unos, hay otros que pueden prescindir de esos ingresos. Si no, sin concentración, no se explica esta retracción de la oferta. Y eso es importante, porque cuando me pregunten qué se puede hacer para mejorar la ley, creo que una cosa que se puede hacer es distinguir entre los propietarios. Pero para eso hace falta conocerlos, y esos datos los tiene el Estado. El problema es que no los usa para esto.

Hay más de 200.000 unidades habitacionales nuevas en estos 20 años en la ciudad de Buenos Aires y la misma población. Pero, es cierto, hay más hogares, y los hogares son más chicos; eso también es cierto. Sin embargo, los hogares más chicos están en los hogares inquilinos, que a su vez son los más hacinados. Es decir, hoy por hoy, los que alquilamos en la Ciudad de Buenos Aires estamos viviendo con más personas en lugares más chicos, porque son los que podemos pagar, no los que necesitamos.

Acá, lo que falta aclarar es que cuando se construye, se lo hace según las posibilidades de financiamiento de los inversores y no de las necesidades de los usuarios finales, que somos los que alquilamos.

Entonces, si hay plata, se construye en Belgrano, o en Recoleta, un 4 ambientes lujoso. Y si no hay plata, los pequeños ahorristas invierten desde el pozo en un monoambiente en Paternal, en Villa Pueyrredón, en Villa Santa Rita, etcétera. Eso está probado, la evidencia lo muestra; es muy sintomático de los ciclos.

Creo, sinceramente, que no faltan viviendas: falta la voluntad de ponerlas en oferta. Pero no creo que esa voluntad de ponerlas en oferta vaya,

necesariamente, a cambiar con esta modificación de la ley. O, por lo menos, no tenemos certezas.

Lo que pido, por favor, es que no retrocedan en los derechos conquistados para los hogares inquilinos para congraciarse con la supuesta oferta de un supuesto mercado que desconocemos por completo. En parte, porque no existe ningún tipo de registro público, y porque solo el 10 por ciento están registrados en la AFIP.

¿A quién le va a afectar los tipos de beneficios fiscales que, por ejemplo, se podrían dar a la oferta para que se pongan viviendas en alquiler si solo el 10 por ciento está registrado? Además, los que los tienen registrados, claramente, no tienen problemas para pagar esos impuestos.

Insisto: los únicos datos públicos que hay son sobre inquilinos y a través de encuestas de hogares. No son sobre inquilinos a partir de un registro administrativo, como sí lo tenemos, por ejemplo, de los trabajadores, a través del SIPA o del Ministerio de Trabajo.

Si alguien puede prometer que hechas estas reformas aumentará la oferta, y ustedes convalidan eso –es decir, aprueban esta reforma–, sepamos que están cediendo explícitamente a la extorsión de un segmento del mercado que pretende ocultarse atrás de un automatismo económico. ¿Pero qué garantías tenemos de que estas sean las últimas demandas de esa oferta que desconocemos? ¿Cómo sabemos que no vamos a estar discutiendo la ley de alquileres en 6 meses de nuevo, como se lo hizo en diciembre de 2021, cuando el presidente de la Cámara de Diputados de ese momento dijo que la ley debía ser modificada, o como se discutió en marzo de 2022, en la Comisión de Diputados –participamos también en ese debate–, o como se volvió a decir... Un día nos despertamos y los diarios decían que se había suspendido la ley de alquileres, en abril de este año.

Y cada vez que pasó eso, los hogares inquilinos tuvimos más problemas para cerrar contratos, para mejorar precios. Y los hogares propietarios también. Porque hablan del mercado, pero no logran sostener una regla para hacer negocios. La regla era esta: contratos por 3 años, actualizaciones por 1 año.

¿Afecta la rentabilidad del alquiler? Primero, hay que discutir cómo se construye la rentabilidad. No es tan sencillo, no es tan fácil de decir. Pero aun así, podemos decir que antes la ley estaba basada en las expectativas inflacionarias. Pregunten a los que alquilaban en 2018 si al 2020 las expectativas inflacionarias les devolvieron lo mismo que les hubiera devuelto un índice como el que tenemos ahora.

Las expectativas inflacionarias en este país suelen fallar, y fallan. Pero la intención de cobrar más es más fuerte.

La crisis habitacional contemporánea no se desató con la nueva ley; hay evidencia al respecto. Les recomiendo leer el *paper* de Sergio Rosanovich que citamos frecuentemente. Y no comienza ni acaba en el mercado, porque es un poco más amplia. Por eso hacen falta más políticas, más integrales y no menos. Claramente, de acá no se sale con menos política.

Desregular aún más el mercado antes de hacer cumplir el piso mínimo de derechos es profundizar las desigualdades. No hay forma de justificar que contratos más cortos con actualizaciones más frecuentes, o sin un índice de referencia, puedan mejorar la vida de quienes dependen del alquiler para tener donde vivir.

Estar discutiendo nuevamente esta ley pone en suspenso la firma de los contratos, a la expectativa, una vez más, de que cambien las reglas del juego. Y, en el medio, hay millones de hogares inquilinos que no saben si van a tener casa en los próximos meses o a qué costo.

Si quieren realmente mejorar la vida de los inquilinos, empiecen por exigir el cumplimiento de la ley, por instar a las agencias estatales a producir datos sobre la distribución de la propiedad y la oferta, por fomentar un registro no solo fiscal de los alquileres, por regular los precios iniciales, por diseñar estrategias a partir de ese piso de derechos que puedan ser sensibles a las diferentes situaciones de la oferta, pero también a las distintas situaciones que enfrentan ciudades turísticas, estudiantiles o con dinámicas productivas específicas que afectan la disponibilidad de vivienda, como se está haciendo en otros países.

¿Quieren una propuesta superadora? Vean lo que está haciendo España. La ley de vivienda de España, de 2023, propone una serie de cosas: mínimos para los contratos de alquiler, precios, índices para actualización. Pero también dice: "y todo esto, si hay una zona de tensión...". Y una zona de tensión pueden ser Tierra del Fuego –Ushuaia o Río Grande–, algunas zonas de Capital Federal... Pueden definir que esas reglas van a ser modificadas para tender a eso. Entonces, si un gran propietario se define con 10 viviendas, en esas zonas de tensión un gran propietario se define con 4. Si los contratos y las actualizaciones tienen una lógica, en esas zonas tienen otra.

Se puede hacer una ley federal con sensibilidad para esas diferentes situaciones. Pero hace falta trabajar más, básicamente, y no regular menos ni ir para atrás.

Muchas gracias. (*Aplausos.*)

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Florencia.

Senadora Álvarez Rivero.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Lo que más me gustó fue que presentaste que hay muchas soluciones para brindar. Creo que eso nos abre la cabeza, porque podemos pensar que el Estado puede hacer planes de viviendas sociales, como decía Rodríguez Saá. Pero también podemos pensar un Estado que haga viviendas para alquiler y también el mercado, como decimos nosotros refiriéndonos a los privados, que ayer dijeron que está atomizado en la mayor cantidad. Puede ser que algún porcentaje esté en manos de empresas o de personas jurídicas, creo que dijiste. Pero el mercado de la vivienda en la Argentina está atomizado.

Me resulta muy bueno que pensemos una gran variedad de soluciones. Y que se metan a hacer todas las soluciones, porque el déficit de vivienda es inmenso. Entonces, mientras más jugadores, como las cooperativas, el Estado y los privados nos metamos..., y las universidades también. Las universidades podrían construir viviendas –como en muchísimas partes del mundo se ve–, y que los chicos las alquilen el tiempo que estudien y después las usen otros.

Realmente, eso es un haz de luz hoy. Así que te felicito y te agradezco.

Te cuento que soy maestra, así que te voy a proponer un ejercicio, ya que te veo pensante y con ejercicio científico: ¿qué pasaría hoy con todos los alquileres que están dando vueltas en la Argentina si les ponemos inflación cero?

**Sra. Labiano.**- Primero, es un contrafáctico. No es muy científico de mi parte hablar sobre contrafácticos.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Es un juego.

**Sra. Labiano.-** En segundo lugar, supongo que la inflación cero altera todo. Yo soy de San Rafael, Mendoza, y me fui a estudiar a La Plata en 2008. La inflación se empieza a acelerar en la Argentina en 2007. No he administrado una economía sin inflación. Entonces, sinceramente, no sé qué sucede con inflación cero.

Sin embargo, he vivido en países sin inflación, porque tuve la oportunidad de estar de intercambio en varios países, y lo que sucede con las viviendas es que igualmente están aumentando los precios. A pesar de tener mecanismos de ajuste para controlar los aumentos... Alguien comparaba el mercado de la vivienda –creo que era Maxi Vittar– con la educación o con la salud. En salud o en educación tenemos estándares que exigimos a los privados. En vivienda no. Las personas pueden alquilar cualquier tipo de espacio y decir que lo alquilan como vivienda, y por ende se rige bajo el régimen de vivienda. O lo contrario: se alquila una vivienda como si fuera un comercio para poder eludir la ley.

Entonces, formas de eludir la ley han existido en todos lados. En Alemania, por ejemplo, hay una serie de regulaciones que han ido protegiendo diferentes partes del mercado, pero hay otras partes del mercado que están por fuera de esa regulación y en donde el alquiler aumentó muchísimo más que la inflación.

Obviamente, el alquiler está afectado por la inflación; en la Argentina todo está atravesado por la inflación. De hecho, sinceramente, creo que tenemos que repensar cómo aprendemos sobre la inflación en la universidad. Pero los alquileres y las viviendas son mercados específicos, tienen dinámicas distintas y no pueden pensarse solamente con la inflación.

No sé qué pasaría con la economía en general sin inflación. Realmente, me encantaría saberlo.

**Sra. Álvarez Rivero.-** Me encantaría vivir sin inflación a mí también.

Lo mismo, como te dije, la primera ponderación que te hago es que has abierto un abanico de soluciones, y creo que al problema de la vivienda tenemos que buscarle un abanico, variedad, y que entren muchos actores. A mi gusto, hoy, que el Estado prácticamente se ha retirado... Porque no hice referencia, pero también está la construcción de viviendas del Estado a través de los PROCREAR, pero que están apuntando a la clase media, que, inclusive, es más fuerte. Pero no es PROCREAR o vivienda social; ¡es todo! Hagamos todo, porque la variedad de la sociedad es inmensa y, en una de esas, podemos solucionar, al menos, una parte.

Hace un rato, la senadora preopinante hablaba de si el Estado tiene que cumplir o no un rol, si tiene o no que participar. Y yo les digo que, entre esas dos partes que firman un contrato, el Estado, a través de la inflación, participa de una forma brutal. Por lo tanto, vuelvo a decir hoy que la mejor solución... Ni hablar de los pobres jubilados que también están sufriendo el mayor ajuste, porque ellos tienen un ingreso bien acotado. Y, si sobre ellos cae el ajuste de la inflación, peor todavía. Y, si son inquilinos, peor todavía.

Por lo tanto, vuelvo a insistir con este punto: que sí es una pata, que interviene el Estado, a través del gobierno nacional.

Por último, te quiero decir, aunque creo que lo subsanaste cuando decías que no está la información, que justamente los bienes raíces son tangibles y, entonces, se pueden perfectamente rastrear, tocar. Y el Estado tiene,

nominalmente, el registro de cada uno. Por lo tanto, es cuestión de pedirlo. Nada más.

**Sra. Labiano.-** Sí, efectivamente, el Estado tiene la información.

**Sra. Álvarez Rivero.-** A través de la AFIP.

**Sra. Labiano.-** Sí, de los registros locales, etcétera.

Respecto de la forma de intervención del Estado a través de la inflación, uno también puede decir que el Estado interviene en la garantía de la propiedad privada. O sea, si la vivienda –justamente, por esa tangibilidad– ha sido tan buena inversión en este país tan inestable, en parte es porque no ha sufrido la misma suerte que los depósitos bancarios, por ejemplo. La vivienda es una garantía como inversión, pero también es una garantía para las personas que dependen de los ingresos laborales.

Pensemos lo siguiente: actualmente, estamos en una situación económica muy complicada, pero, felizmente, no es ni por asomo la del 2001. En realidad, es muy diferente a la del 2001. Y una de esas diferencias, para mí, particularmente, tiene que ver con la propiedad de la vivienda. Si pudo haber un 25 por ciento de desempleo en 2001, era porque había un 75 por ciento de propietarios. Hoy por hoy, no existe. Digamos, no es que no existe, pero es muy difícil estar desempleado si uno no es propietario. Entonces, uno trabaja de cualquier cosa, por cualquier salario, y acepta cualquier condición.

Entonces, regular el alquiler es clave para garantizar habitabilidad, para reducir la incertidumbre, para poder vivir. El nivel de angustia que manejan tanto los inversionistas cuando sus ahorros son retenidos, bonificados, a pagar en diez años, como los trabajadores, o los jubilados, o los que sean... Vos mencionabas a los jubilados, pero, dentro de todo, hay una ampliación del acceso a la jubilación. Pensá en los trabajadores en negro: ahí sí que no hay ningún tipo de garantía sobre el salario que cobran, la actualización o lo que sea.

Digo: el Estado interviene. La posibilidad misma de los contratos depende del Estado. La posibilidad misma de la existencia de la propiedad privada y el respeto depende del Estado. Entonces, el Estado interviene en la construcción misma del mercado. Sin Estado, no hay mercado. Por ende, considerar que el Estado no interviene o lo hace solo en algunas partes, es absurdo.

**Sra. Álvarez Rivero.-** Creo que mencionaste que en la provincia de Buenos Aires el 50 por ciento de los inquilinos está sin contrato. Yo no tengo ese número, porque no conozco que lo haya relevado nadie. En la ciudad de Córdoba y en todos sus alrededores, lo que rige no es la ley, ni la anterior ni la futura. Es otra ley: hay que pagar el alquiler, porque si no, seguro quedás en la calle.

**Sra. Labiano.-** Si rige la ley, también pasa lo mismo. Según la ley, con dos meses de no pago se puede iniciar el trámite por desalojo. Incluso, dentro del marco legal, ese reaseguro lo tienen los propietarios. Y no es que se puede no pagar el alquiler, no es que alguien está pidiendo no pagar el alquiler, lo que se está pidiendo es poder alquilar de una manera digna y justa. Y algo que podamos pagar, a la vez, sin que eso implique que se vayan todos.

En esto que decía Luna, de que el 32 por ciento en el área metropolitana de Buenos Aires destina más del 50 por ciento de los ingresos, es aproximadamente el 70 por ciento el que destina el 30 por ciento o más. En términos internacionales, ese estándar ya implica vulnerabilidad, porque no hay forma de garantizar que esos se pueda sostener. El tema es que, si la ley no se

cumple, es porque no se construyen las capacidades para que la ley se cumpla, porque no hay voluntad política de que la ley se cumpla.

Entonces, hacer ahora una ley a medida de algún sector del mercado, en base a algunas suposiciones del mercado, no nos garantiza nada. Y lo único que hace es sacarnos la única herramienta que tenemos para exigir algo. O sea, hoy por hoy, llegado el caso, podemos llegar a reclamar un contrato de tres años con una actualización cada un año. Pero, con una ley como la que está propuesta en la modificación, vamos a perder incluso eso. O sea, lo que nos piden es que negociemos por fuera de la ley y que, cuando negociemos adentro de la ley, sea aún en peores condiciones.

No veo cómo la modificación de la ley pueda garantizar que aumente la oferta si no es a través de la atención, justamente, de qué es la oferta, cómo se compone y cuáles son las lógicas que hay detrás. Pero, por suerte, también hay recursos públicos destinados a la ciencia para investigar el tema.

Muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Florencia, muchísimas gracias por tu participación y por tu tiempo. (*Aplausos.*)

Convocamos a Pablo Vitale, de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia.

**Sr. Vitale.**- Buenas tardes, gracias por la invitación.

Después de las intervenciones, sobre todo la última de Flor, queda poco dato para tirar y argumentos para proponerles. Solo me queda enfatizar cosas que se vienen diciendo.

Por un lado, nuestro foco está puesto fuertemente en el AMBA, pero también en lo que pasa en el resto del país. Y es un mercado que, justamente, se habla en términos de mercado, pero está hipersegmentado.

Acá estamos hablando solamente del alquiler formal, entre comillas, pero por fuera de esto, en la Encuesta Inquilina que hicimos y demás, hay todo un segmento de la población que no estamos atendiendo en esta ley, que es la población inquilina en inquilinatos, hoteles y pensiones, y también en barrios populares, que también viene creciendo en forma sostenida en el país, y tampoco tenemos datos sobre los cuales basarnos para poder legislar ni para poder desarrollar políticas públicas. En breve, esperamos tener algunos de esos datos que hicimos también con los compañeros y compañeras en la Encuesta Inquilina. Fundamentalmente, es entender, diagnosticar, para poder deducir qué hacer. Y en el diagnóstico es donde creemos que hay un problema importante, porque de lo que se está hablando es de un mercado que se viene precarizando desde hace años.

La situación de los inquilinos y las inquilinas se caracteriza por tener que endeudarse en forma creciente, por tener una incidencia en sus salarios en forma creciente también. Porque se precariza cada vez más y se empiezan a generar estas alternativas que, en forma simpática, se llaman *coliving*, pero que tienen que ver con el hacinamiento, con formas de compartir viviendas que antes no existían y que se vienen registrando en forma creciente en nuestras ciudades.

Y, también, todo esto fue el marco que ahora vemos profundizado, pero que habilitó una discusión que recuerdo que tuvo un consenso amplísimo en generar la ley de alquileres que hoy estamos discutiendo.

No quiere decir que ese consenso sea irresoluble y que no haya nada para discutir, pero yo les recuerdo que había una situación respecto al alquiler y

a inquilinos e inquilinas que generó la discusión que se dio en 2020 –discusión que se había iniciado mucho antes– para poder alcanzar una ley que –de vuelta– da respuesta a una parte del problema de acceso a la vivienda, que, evidentemente, es muy complejo y requiere de un conjunto de necesidades; pero hoy estamos discutiendo de esta en particular.

El contexto de aplicación de esa ley que tuvo un amplio consenso fue muy particular también. Y lo recuerdo porque parece que a lo único que le atribuimos la situación del mercado de alquileres es a una ley. Y lo estamos haciendo –perdón, solo hago esta nota al pie– en un ámbito en el que se están planteando de parte de quienes legislan confesiones de impotencia que son asombrosas: “una ley no modifica la realidad”. Ya lo sabemos. Pero, en este ámbito, lo que podemos hacer es sentar las bases y los marcos a partir de los cuales dar una discusión en términos fácticos. Si a eso nos resignamos y solo legislamos en función pragmática de lo que pasa en la realidad y nada más, estamos medio condenados a que la situación solamente dependa de relaciones de fuerza, en las que, además, favorezcamos a la parte más poderosa en detrimento de la parte más débil, porque no podemos hacer nada al respecto. Yo quiero llamar la atención con respecto a esto.

Pero de lo que estamos hablando –de vuelta– es de un contexto muy particular, que es el año 2020, en el que teníamos un mercado que crecientemente retiraba las viviendas del alquiler y las destinaba a la venta, desde una devaluación, no desde la propia sanción de la ley. Pero se da en un contexto de pandemia en el que los precios se habían congelado, los desalojos también y, por lo tanto, cuando se empieza a aplicar, se aplica en un contexto muy particular. Y, también, se da en un contexto de inflación creciente, como el que se mencionó.

Algunas de estas situaciones no estaban previstas en la ley, y otras sí. Porque la inflación se previó en la ley y, como se señaló antes, los aumentos que se habían dado previo a la sanción de la ley, anticipando la inflación que era creciente, iban por detrás de la inflación.

Entonces, esta ley, lo que planteó, fue un marco de previsibilidad respecto a cuáles eran los márgenes de rentabilidad del propietario y de aumentos que iba a percibir el inquilino. No se sancionó como para que se estableciera un índice que dejara librada a las partes nada, ni que dejara en una situación de indefinición, sino que, justamente, lo que intentó fue establecer previsibilidad. Por supuesto, en un contexto inflacionario como el presente esto resulta insuficiente, resulta algo que –de vuelta– genera un reclamo de una parte que ve perjudicado, en todo caso, su ingreso.

El segundo aspecto que tiene que ver con esto que también se señaló es que se trata de una ley que, desde que se sancionó, prácticamente se está planteando que va a ser modificada. ¿Qué expectativa de mercado puede reaccionar de otra manera que retrayéndose cuando se plantea que es inminente la mejora de sus condiciones para poder generar rentabilidad? No existe. Si te están diciendo “Esperá que ya te voy a mejorar las condiciones a partir de las cuales vos vas a poder generar renta”, ¿quién va a arriesgar –entre comillas– su inversión –entre comillas–, en un contexto en el que, permanentemente, se está prometiendo una situación mejor para quien es propietario y, en definitiva, peor para quien es inquilino?

Esta es una situación de profecía autocumplida, en la medida en que estamos amenazando con cambiar las condiciones de un mercado y no generamos ningún control para estos mecanismos extorsivos de mercado que se mencionaban antes, porque dependen exclusivamente de la parte propietaria/inmobiliaria las condiciones bajo las cuáles se va a alquilar. Entonces, en la medida en que no hay control y la única parte que tiene que aplicar la ley es la parte que está en contra de la ley, ¿qué otra cosa puede pasar que la situación en la que estamos? ¿Se entiende?

No hemos generado situaciones para que ocurra algo diferente de lo que viene ocurriendo con la ley. Y esto –de vuelta– excede la letra de la ley; es atribuible, fundamentalmente, a los recursos estatales destinados para que se cumpla, que exceden –por supuesto– este ámbito legislativo, pero sobre el cual el ámbito legislativo no puede solo dejarse llevar por aquello que no pasó y, por lo tanto, legislar en función del mero hecho de la realidad. Es entender qué es lo que pasa.

Además –de vuelta– de que ceder a la presión de una de las partes y generar las modificaciones que está reclamando no garantiza nada. Porque volvemos a hacer un planteo que no se basa ni en datos, ni tampoco se basa en lo que entiendo la ley debería garantizar, que son derechos. En ninguno de los dos casos estamos involucrando en la discusión estas dos cuestiones. Porque el dato no puede ser nada más que el testimonio de una de las partes –la parte propietaria–, sino que debería ser, justamente, identificar cuáles son los factores que nos llevaron a la situación de alquiler en la que estamos.

Tenemos un 50 por ciento de la población que alquila sin contrato y, por lo tanto, se establecen contratos de hecho. Y, a su vez, tenemos un registro que indica que, en la Ciudad de Buenos Aires, para el segundo semestre –porque la tendencia sin duda se profundizó–, de un quinto de las propiedades, pasaron a tres quintos las que están dolarizadas. Este mercado dolarizado tiene que ver con un segmento de propietarios que vuelcan ficticiamente sus viviendas, en muchos casos, al mercado temporario turístico, cuando en realidad sigue estando orientado ilegalmente al mercado de vivienda permanente.

Y, sobre esto, un último y tercer aspecto es sobre qué estamos legislando o, mejor dicho, sobre qué van a legislar, porque no estamos legislando. Ojalá fuera así. Estamos hablando de un bien, que es la vivienda –esto se viene planteando y lo enfatizo de vuelta–, cuyo valor –tanto el de uso como el de cambio– no está dado por los ladrillos, por la inversión pelada, etcétera, etcétera, sino que está dado por la inversión colectiva que rodea la vivienda. Nadie vive en una vivienda en medio de la nada, nadie compra o invierte en una vivienda en el medio de la nada. Se compra, se invierte y se vive en una vivienda localizada en la ciudad. La ciudad es una inversión colectiva por definición y, por lo tanto, ese valor que tiene la vivienda –tanto el valor de uso como el valor de cambio– no es privativo del propietario, sino que es una inversión pública y, por lo tanto, no puede estar sujeta a lo que se le ocurra al propietario.

Esto es lo que también está puesto en discusión. ¿Y eso quiere decir que vamos en contra de la propiedad? No; quiere decir que esa propiedad tiene que estar sujeta a determinadas condiciones. Como nos pasa con cualquier otro bien de primera necesidad. Se habló de salud; se habló de educación. Yo voy a dar otro ejemplo, que es alimentación. Si a alguien se le ocurriera acumular en

tiempos de hambruna, también nos parecería que algo hay que hacer al respecto.

No es cierto que el mercado no tiene que tener ninguna regulación, o que si la tiene estamos avasallando cualquier derecho individual, porque lo hacemos permanentemente con todo bien que, al mismo tiempo, implique garantizar derecho: la educación no puede ser la educación que se le ocurra al dueño de la escuela; la salud no puede ser la salud que se le ocurra ni al médico ni al dueño de la prepaga, sino que eso está regulado. Y están regulados, en muchos casos, los aumentos, cuando esto va en detrimento del acceso a ese bien, a ese derecho, a ese servicio de primera necesidad. De eso estamos hablando también.

Entonces, en primer lugar, hay que entender que el Estado, entre lo mucho que tiene para hacer, tiene que hacer respecto a regular –que es lo que no viene haciendo con la ley de alquileres que se sancionó, o se viene haciendo muy poco– y, por otro lado, también tiene que producir, tiene que generar alternativas.

La ley, con todos sus problemas, sus discusiones y todo lo que quieran plantear, tenía estas dos previsiones; planteaba una serie de regulaciones bastante razonables en términos de la legislación internacional: tres años de plazo, un índice a partir del cual generar los aumentos y un año de plazo para generar los aumentos, que podemos considerar que se desfasa respecto de la situación inflacionaria, pero que afecta también –y fundamentalmente– a la parte inquilina, y no solo a la parte propietaria.

Por otro lado, establecía también mecanismos para que el Estado tuviera un rol de productor de vivienda. Había un pequeño artículo de alquiler social que apuntaba en ese sentido. Es necesario, pero por supuesto no suficiente, y tiene que ver con una política que por ahora no venimos desarrollando, no se viene planteando, y que tiene que ver con que más allá de generar vivienda en propiedad privada individual, que sería muy deseable, etcétera, también tiene que ver con registrar que vivimos en un contexto en el que, probablemente, esa no sea la única alternativa habitacional deseada por las personas, porque tienen otras condiciones de trabajo, otras condiciones de movilidad, etcétera. Y, en ese sentido, el Estado tiene que poder dar respuestas alternativas a las que, exclusivamente, provee por el momento el mercado.

Cuando hablamos de alquiler social, lo primero que se nos figura es alquiler para pobres, y eso no es necesariamente así. Hay muchos segmentos de la población que, en el resto de mundo –donde sí se desarrollan políticas de alquiler social–, acceden a esa vivienda social teniendo recursos adecuados para un sector medio, como nosotros nos representaríamos acá.

Y eso también tiene que ver con que no estamos discutiendo el conjunto de los segmentos que necesitan vivienda; estamos discutiendo el segmento que por el momento puede acceder a la vivienda a través del mercado formal y que también requiere de otras respuestas activas por parte del Estado.

En definitiva, lo que creo que es urgente y necesario es que se legisle sin que la variable de ajuste sea la parte más débil de la ecuación, que son las familias inquilinas. Que se legisle teniendo en cuenta cuáles son los datos de la realidad, pero de esos datos de la realidad hacer un diagnóstico adecuado de cuáles son las mejores vías de solución posible. Y, justamente, que se legisle en

base a datos e información y en base a la garantía de los derechos, en este caso, de la parte más débil de la ecuación.

Todo el resto de las discusiones son necesarias de dar; pero la propuesta de reforma de la ley que se está proponiendo va, incluso, en detrimento de los derechos, no sólo adquiridos en esta última modificación de la ley de alquileres, sino que van en contra, incluso, de la situación preexistente, en la que estaban prohibidas las indexaciones, etcétera, algo que no se nos ocurriría plantear ahora. Y que, por lo tanto, deja a la población inquilina en una situación aún peor de la que estaba antes de la ley de alquileres. Y esta no debería ser la variable de ajuste de un mercado que viene funcionando de la manera que viene funcionando.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Pablo, por tu participación.

Convocamos a Sebastián Artola, representante de Inquilinos Agrupados de Rosario.

Buenas tardes, Sebastián. Cuando quieras...

**Sr. Artola.**- Muy buenas tardes para todos y todas.

Mi nombre es Sebastián Artola. Soy de Inquilinos Agrupados de la ciudad de Rosario. Integramos la Federación de Inquilinos Nacional.

Gracias por recibirnos y permitir que nuestra voz pueda ser escuchada en el día de hoy.

Lo primero que me interesaba plantear y transmitirle a los senadores y senadoras es la fuerte preocupación que tenemos desde las organizaciones inquilinas por lo que este Senado puede terminar votando y por lo que esto puede significar para los inquilinos e inquilinas de nuestro país.

Yo les cuento, brevemente, la realidad de mi ciudad, Rosario, que en algún punto no deja de ser parecida a la de otras ciudades de nuestro país, con las singularidades del caso.

Rosario, como bien saben, es una ciudad que durante buena parte de este siglo vivió un *boom* inmobiliario. De hecho, fue la ciudad que más metros cuadrados construyó en Sudamérica entre 2004 y 2013. Incluso, hoy, si la visitan –se hablaba de rentabilidad, de preocupación por la disminución en el ritmo de la construcción–, si van a Rosario, en la zona del macrocentro, se está construyendo un edificio en promedio por cuadra. También, la pregunta que ahí nos deberíamos hacer –y que, de alguna manera, surgió en las distintas intervenciones– es qué se construye, para quién se construye y para qué se está construyendo en nuestro país.

Daré un dato más: en el Departamento de Rosario, tenemos más viviendas construidas que hogares. El último censo arroja datos claros sobre esto. En el Departamento de Rosario hay poco más de 1.300.000 habitantes y hay 570.000 viviendas. O sea, hay una vivienda por cada 2,3 habitantes. Claramente, un hogar está constituido por más integrantes. En el Departamento de Rosario hay más viviendas construidas que hogares existentes. También, esto pone en cuestión la idea del déficit habitacional. Me parece que la discusión no es el déficit habitacional, el déficit de construcción, porque las viviendas están construidas; el tema es cómo se accede a ellas.

Les decía que vivimos varios *booms* inmobiliarios. Hoy se sigue construyendo un edificio por cuadra en la zona del macrocentro. Tenemos más viviendas construidas que hogares. Sin embargo, la mitad de la población de

Rosario tiene problemas habitacionales y la cantidad de inquilinos en las dos últimas décadas se duplicó.

En el censo de 2001, el 13 por ciento de la población de Rosario alquilaba; hoy esa cifra supera más del 30. Y tenemos, a la vez, aproximadamente 100.000 viviendas deshabitadas.

En un relevamiento que hicimos hace poco, una encuesta inquilina organizada por nosotros, la primera que se hizo en la ciudad, nos daba que el 43 por ciento de los ingresos totales de un hogar inquilino se lo lleva sostener el pago del alquiler, algo que nunca había sido así en nuestra ciudad. Los pibes de veintipico de años la estiran todo lo que pueden en la casa de sus padres, por la imposibilidad de independizarse y de alquilar un departamento o una casa para irse a vivir solos. Los que intentaron hacer eso, nos encontramos con que, en el último tiempo, están rescindiendo contratos y se vuelven a vivir con sus viejos.

A su vez, Rosario –una cuestión más– es una ciudad universitaria. También nos encontramos, en el último tiempo, con una disminución en la cantidad de inscriptos en determinadas carreras universitarias por la dificultad de alquilar en la ciudad, o un abandono o una deserción de los estudios superiores porque esos pibes o pibas que se vinieron de la región a estudiar a Rosario tienen que dejar de estudiar porque tienen que laburar más horas para sostener el pago del alquiler. Este es el panorama en nuestra ciudad que, insisto, con las singularidades del caso, se repite en buena parte de las ciudades de nuestro país.

Hoy, en Rosario, un alquiler de 100.000 pesos tiene un gasto de ingresos, si le sumamos comisión inmobiliaria –porque en nuestra provincia la paga el inquilino–, sellado, averiguación de garantías, el mes de depósito y el primer mes de alquiler, de 430.000 pesos. Claramente, el alquiler, cada vez más, es una posibilidad a la que llegan menos personas.

Frente a este panorama, la pregunta que uno quiere hacerle a los senadores y senadoras es si son conscientes de lo que puede significar, para los inquilinos e inquilinas, las reformas que se están tratando, porque bajar de tres a dos años el mínimo del contrato, porque terminar con las actualizaciones anuales y que los ajustes pasen a ser cuatrimestrales –lo que hace, a su vez, que esos ajustes estén liberados, o sea los define el mercado sin ningún tipo de techo–, claramente, va a significar más aumento de los alquileres, más gastos de comisión inmobiliaria, más gastos iniciales, más inestabilidad para los inquilinos y su familia, porque, como bien se dijo, van a tener que renovar el contrato cada veinticuatro meses, agravando la ya difícil situación que padecen los inquilinos, expulsando a más personas del acceso a la vivienda en alquiler, dejando a muchísimos inquilinos en la calle y haciendo del alquiler un privilegio en nuestro país, en un contexto social y económico muy delicado y muy difícil.

Por eso, la pregunta que uno quiere transmitirles y dejarles en esta reunión, es si es eso lo que buscan o lo que quieren, cuando deberíamos estar debatiendo, discutiendo y trabajando para mejorar y proteger, de mejor manera, a un sector que está en una situación crítica. Votar esto va a implicar dejar a los inquilinos totalmente desamparados, a la intemperie y en manos de la voracidad del mercado inmobiliario.

Entonces, mientras en los principales países del mundo y en las principales ciudades, como se mencionaban, se discute, por el contrario, cómo profundizar la regulación del mercado inmobiliario, cómo ponerle freno a la

especulación, qué herramientas diseña el Estado para frenar los aumentos exorbitantes, acá parece que estamos recorriendo el camino contrario, siguiendo al pie de la letra todo lo que nos dice, sugiere y propone el sector inmobiliario, como si, alguna vez, el mercado hubiese garantizado algún derecho.

Hace más de cuarenta años que en la Argentina se accede a la vivienda a través del mercado y del sector público, desde que Videla y Martínez de Hoz liberaron el precio de los alquileres y dolarizaron la vivienda, y los resultados están a la vista.

Entonces, para ir finalizando, me parece que el gran desafío que tenemos en esta coyuntura histórica, en este momento tan particular y preocupante, es que sería bueno que alguna vez la política y la dirigencia dejen de negociar por menos y vuelvan a luchar por más.

Claramente, en esta discusión hay dos grandes modelos en disputa: hay una idea de la vivienda como un derecho que tiene que estar en manos del mercado, donde el Estado no tiene que meterse y donde los inquilinos se las tienen que arreglar como puedan. Y hay otro modelo en donde la vivienda es un derecho, en donde el Estado tiene que regular el mercado inmobiliario, proteger a los inquilinos y generar las condiciones para que se pueda acceder a la misma a través del sector público.

Me parece que el camino de la resignación, el camino del posibilismo, el camino de la impotencia o del "no se puede", en este escenario tan horrible que tenemos, en donde el mercado parece venir por todo y donde tenemos la ultraderecha a la vuelta de la esquina y con la posibilidad de ser gobierno, alguna vez lo tenemos que dejar.

Por eso, senadores y senadoras, les pedimos que no claudiquen ante la extorsión del mercado inmobiliario. Les pedimos que se planten y que no voten en contra de los diez millones de inquilinos que hay en el país; que no sean fuertes con los débiles y débiles con los poderosos; que representen al pueblo y al bien común y no a un puñado de especuladores. Si, realmente, quieren hacer algo por los inquilinos, defiendan los tres años del mínimo del contrato de alquiler, defiendan que los aumentos sigan siendo anuales y defiendan que esos aumentos estén regulados. De una vez por todas, tenemos que dejar de retroceder y tenemos que empezar a avanzar y a discutir una política integral de acceso a la vivienda que garantice ese derecho para todos y todas.

Muchas gracias. (*Aplausos.*)

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Sebastián.

Continuamos con las exposiciones. Para ello, invitamos a Federico Prior, de Inquilinos Neuquén.

**Sr. Prior.**- Buenas tardes a todos y todas.

En primer lugar, quiero agradecerles por la convocatoria a este plenario. Gracias, senadores y senadoras por escucharnos.

Yo soy Federico Prior, soy de Inquilinos Agrupados Neuquén, que forma parte de la Federación Nacional de Inquilinos. Me presento con una preocupación enorme, como quienes han hablado anteriormente, compañeros y compañeras de la Federación, del CELS y del CONICET. Tenemos una crisis habitacional enorme que se enmarca a nivel nacional. En la provincia de Neuquén –con ciertas características que nos diferencian– también tenemos muchas cuestiones difíciles de afrontar en términos del acceso a la vivienda, y en este caso, en el acceso a la vivienda por alquiler.

Yo vengo de la provincia de Neuquén, tierra de Vaca Muerta, de grandes riquezas, de turismo internacional y de una desigualdad enorme. Paradójicamente, tenemos localidades como Añelo, que se asienta sobre parte de Vaca Muerta, con una crisis habitacional enorme, sin planificación y con precios totalmente exorbitantes. Allí se están alquilando habitaciones, es decir, ni siquiera estamos hablando de alquileres de viviendas. Entonces, Vaca Muerta, que muchos lo ven como un motor de desarrollo, si bien se ha avanzado en muchos aspectos, termina sucediendo lo mismo que con el turismo y las localidades turísticas. Es decir, paradójicamente, se convierte una problemática muy grande que genera una crisis en estas localidades.

Nosotros, en Neuquén, tenemos precios exorbitantes, impagables. Las familias de inquilinos están totalmente asfixiadas por el alquiler. Tenemos lugares donde se van haciendo asentamientos informales o tomas, cada vez más grandes, porque lógicamente muchos se plantean la posibilidad de irse a vivir a nuestra región, que sería el Alto Valle de Río Negro y Neuquén –acá veo al senador Weretilneck, de Río Negro–, porque ven la posibilidad de trabajar y desarrollarse en ese lugar. No obstante, se encuentran con esta situación de la crisis habitacional, y con precios que nadie puede pagar. Entonces, se genera esto de no saber dónde ir a vivir.

Tenemos situaciones dramáticas en Villa Pehuenia, en San Martín de los Andes y en Villa La Angostura, en donde prácticamente no hay oferta de vivienda permanente. Aquí veo a la senadora Ianni, que tiene la propuesta de regular los alquileres turísticos temporarios. Estos lugares son chicos y priorizando la rentabilidad se ha ido mucha oferta de vivienda permanente al alquiler turístico temporario. Esto tampoco se ha regulado.

Es decir, la sensación que me da en este plenario... En primer lugar, me parece que hay una cuestión fundamental que hay que aclarar: el Congreso no está discutiendo una ley integral de acceso a la vivienda. Ese es el primer punto. Lo que se está discutiendo son dos puntos fundamentales que tiene la ley vigente, la 27.551, que modificó el Código Civil y Comercial de la Nación, y que son los dos artículos más protectorios para la parte más débil, que somos los inquilinos e inquilinas. Acá ya se ha hablado de una relación totalmente asimétrica, en donde una parte se juega el techo, la vivienda, la familia, el poder desarrollarse en un lugar, y la otra parte piensa en términos de rentabilidad. Entonces, como también se ha dicho, en este caso la presencia y el rol del Estado es fundamental.

Sebastián nos decía recién que mientras otros países van avanzando en regulaciones, van teniendo un Estado presente, nosotros lo único que hacemos en la Argentina, desde hace tres años, es hablar de la ley de alquileres. Nosotros decimos que la ley de alquileres, prácticamente, tiene vida propia. Hacía casi cuarenta años que no teníamos un marco normativo de este tipo en la Argentina. Pudimos avanzar con un montón de cuestiones que regula la ley: arreglos, el tema de las expensas, el Programa Nacional de Alquiler Social, las garantías. Yo hablo de lo que dice la ley, y no lo que pasa en la realidad, que no se cumple. Pero solamente hay dos puntos en discusión: son los que han pedido el mercado inmobiliario y los rentistas, para poder retroceder.

Es decir, si ya tenemos una situación gravísima en donde no ha habido políticas públicas activas para el acceso a la vivienda por alquiler, donde no ha habido ninguna medida protectoria, ninguna herramienta que por lo menos nos

proteja, porque nosotros decimos que en la Argentina estamos más protegidos si se te rompe el celular que si tenés que hacer un reclamo por alquiler, así estamos.

Ahora, miren lo que estamos discutiendo. Hace tres años se corría el plazo de dos a tres años. Ello dio mayor estabilidad, impactó económicamente, te podés desarrollar en el lugar y todo lo que hemos hablado. Pero, además, teníamos la posibilidad de tener un ajuste anual en base a un índice, a un dato objetivo que da el Estado y que no quedaba liberado a merced del mercado inmobiliario, como era anteriormente. Ahora, pese a esos avances, tres años después, estamos discutiendo lo mismo. Pero, además, peor; porque la situación se agravó. Y yo les digo, sinceramente, que vamos derecho al precipicio. Porque si, encima, desregulan aún más y flexibilizan el acceso a la vivienda aún más, vamos a estar en peores condiciones. La verdad es que no sé en qué están pensando muchos.

Lo de Diputados, realmente, fue vergonzoso, para muchos que lo miramos por TV. Muchos estamos lejos y lo tuvimos que mirar por TV, como se dice. Fue vergonzoso. Una sesión exprés, diez días después de las PASO, con la cuestión electoral, negociando no sé qué, porque la verdad es que no nos habían escuchado y no habían escuchado a las partes. Por lo menos nosotros, si bien vinimos a participar a Diputados el año pasado, no tuvimos la posibilidad de plantear estas cuestiones, que son parte de la realidad.

Entonces, pareciera que los diputados y diputadas están en otra realidad. Se están jugando otras cosas, y eso lo entendemos. La medida de Diputados, realmente, es totalmente regresiva. Y acá, lo que estamos discutiendo, son estas dos cuestiones.

Entonces, desde la Federación de Inquilinos Nacional nosotros pedimos que tomen conciencia de que, de seguir con esta reforma que se viene planteando, vamos a estar en peores condiciones.

Creo que en este plenario ha habido muchísimas ideas. Se han aportado desde el CONICET, desde el CELS, herramientas. Cuando preguntan: "Bueno, ¿ustedes qué harían?", se ha puesto sobre la mesa qué se podría hacer. Y no tiene que ver con esta discusión. Acá, lo particular tiene que ver con estos dos puntos que el mercado inmobiliario viene extorsionando para que el Congreso Nacional ceda y que regresemos a como era antes.

Nosotros, lo que planteamos, es que queremos alquilar de forma justa, que es fundamental que haya una política de acceso a la vivienda por alquiler, que todas estas herramientas que se han planteado acá se pongan en práctica, pero a través de políticas públicas y otras normativas que trabajen en paralelo. Yo creo que se debería plantear un paquete de medidas concretas que ayuden a la parte más débil, que somos los inquilinos e inquilinas.

Esta falacia de creer que las partes van a negociar, que van a pactar, la verdad es que es tremenda. Todos sabemos acá que es una relación totalmente desigual y asimétrica. Esto de creer que los dos años van a beneficiar a los inquilinos y a las inquilinas, realmente, si uno piensa dos minutos, no le cierra a nadie; es decir que es una lógica totalmente pro-mercado.

Y bueno, concretamente, nosotros planteamos que queremos que esta ley se sostenga como está, o a lo sumo se mejore, pero se mejore justamente para seguir equilibrando una balanza que es totalmente desigual, no en

detrimento de la parte más débil. Hoy necesitamos garantías y necesitamos que nos acompañen o, por lo menos, nos protejan.

Así que, bueno, quiero agradecerles nuevamente por el espacio.

Muchas gracias a todos y todas.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias Federico. (*Aplausos.*)

Continuamos con Matías Solano, de Santa Cruz.

*–Luego de unos instantes:*

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Cuando quieras, Matías, te escuchamos.

**Sr. Solano.**- Buenas tardes. ¿Cómo están?

Primero que nada, quiero agradecer a los senadores y senadoras. Mi nombre es Matías Solano, soy de la provincia de Santa Cruz, representante de los inquilinos y de las inquilinas de la provincia de Santa Cruz, integrante de la Federación de Inquilinos Nacional, y agradezco la oportunidad de poder hablar y de que nuestra voz sea escuchada.

Creo que la mayoría de las cosas se han dicho, creo que después de escuchar las exposiciones de hoy y después de haber escuchado también las exposiciones de ayer, ha quedado clara y evidente la mentira en la que nos han tratado de incluir. Digo incluir, porque tuvieron la audacia de hablar en nombre de las inquilinas y de los inquilinos, queriendo hacernos creer que esta modificación que, lamentablemente, aprobaron en la Cámara de Diputados, beneficia de alguna forma a las familias que alquilan.

Para no extenderme, yo quisiera extraer dos o tres cosas, a modo de tratar de sacar una conclusión.

La lógica con la que nos tratan de explicar este proyecto de modificación es que, ante la alta inflación, les molesta el alquiler congelado por doce meses y, entonces, no hay oferta. Entonces, les piden a quienes legislan que flexibilicen, que den libertad para que ellos puedan aumentar como les parezca y cada cuatro meses, que es prácticamente a cada rato, y que haya contratos más cortos; digamos, que dejemos a las familias inquilinas a merced de las inmobiliarias – que ya lo están, pero ahora digamos que legalmente, a merced de las inmobiliarias–, y eso es extorsión.

Los rentistas, el mercado inmobiliario, que son los encargados de generar toda esta situación que no tiene otro nombre que un golpe de mercado, han generado toda esta situación diciendo: "Bueno, si ustedes quieren oferta de alquileres, necesitamos esto: cobrar lo que nosotros queramos". Y, supuestamente –esto es lo gracioso–, eso va a generar una baja de precios, una mejora en la situación de acceso a la vivienda o en la situación de las inquilinas y de los inquilinos. Bueno, eso es falso; claramente falso.

Hubo un paralelismo de esta legislación con otras regulaciones que vienen a proteger a los sectores débiles, como son los sectores trabajadores, o podemos hacer una comparación con los consumidores, con los usuarios de los servicios de salud, etcétera, en el sentido de que mientras más libertad, más perjudicamos siempre al mismo sector. Es como creer que combatimos la falta de registración de los trabajadores, flexibilizando la legislación laboral; o que cerrando el Ministerio de Trabajo mejoraremos la registración de los empleados. Bueno, eso no existe, no funciona; y esto mismo pasa con la situación de las inquilinas y de los inquilinos.

El diagnóstico real no es que la ley provocó un aumento de los precios, que la ley provocó el retiro de ofertas; el diagnóstico es que hay un golpe de

mercado, que hay una presión desde que esta ley se aprobó para que esta ley se derogue, para que esta ley se modifique, en detrimento de las inquilinas y de los inquilinos.

¿Y cuál es la solución que nosotros vemos a esto? Primero, tomar a esta ley como un piso de discusión. Porque si no, estamos discutiendo hundirnos; estamos discutiendo si bajamos tres escalones o si bajamos seis. Y debajo de ese piso, hay agua y nos vamos a ahogar todos. Entonces, la solución es que a esta ley la tengamos como un piso de discusión.

En cuanto al contrato de tres años, como alguien dijo acá, es poco. La respuesta siempre va a ser regular más. Tres años es poco. Si vamos a discutir, discutamos contratos de cinco años, como hay en otros países del mundo. Si vamos a discutir, discutamos regular el precio de los alquileres, que no está regulado; lo que está regulado es un aumento durante el contrato. El precio no está regulado. Y lo que buscan permanentemente, ahora –incluso con la ley vigente–, es terminar los contratos antes, para poder aplicar el aumento inicial del contrato; es decir, poner el precio inicial de los contratos, que es donde se aplica el mayor aumento y donde tienen la libertad de poner el aumento que quieran.

Si vamos a discutir cómo mejorar la situación, regulemos la vivienda vacía. Eso ya se ha hecho. No es ninguna cosa rara; se ha hecho en este país. Se ha hecho en el Plan Quinquenal de Perón. No es algo nuevo. Se puede trabajar en eso. Ya se ha legislado y se puede legislar también. Y no hace falta expropiar, como dijo un senador. Es decir, se puede pensar la forma de mejorar el acceso a la vivienda también desde ahí.

Si vamos a discutir, discutamos la regulación del alquiler temporario, como el proyecto presentado por la senadora Ianni, que nosotros hemos apoyado.

Si vamos a discutir, discutamos los impuestos que gravan a los inquilinos, la carga económica que tiene la familia inquilina para acceder a un alquiler.

Quiero aprovechar también para dejar en claro que esta ley nos tiene que servir como un piso para discutir, y que bajo ningún punto de vista el proyecto que se aprobó en Diputados puede beneficiar a las inquilinas y a los inquilinos. Yo los invito a pensar en otras alternativas.

Ayer escuché a algunos representantes de los rentistas, de esta gente que, además de vivir tranquila en sus casas, tiene la posibilidad de tener otras casas para cobrar un alquiler y obtener una ganancia, y se dan el lujo de decir, abierta y públicamente, que están especulando con esta reforma de ley. Yo digo que lo que están haciendo es presionar y extorsionar para volcar inmuebles de vuelta al mercado.

Pero también decían, por ejemplo, que están firmando prórrogas. Y yo aprovecho el espacio, también, para decirles a las inquilinas y a los inquilinos que esas prórrogas son ilegales, que esos contratos prórroga valen por contrato de tres años, que es lo que establece la ley de alquileres hoy. Este es el trabajo que hemos hecho desde que esta ley está vigente: defenderla y hacerla cumplir. Ese ha sido nuestro rol, pero, con este golpe de mercado que están llevando adelante, nos han obligado a dejar un poquito este tema, para tratar de que no la deroguen, no la modifiquen, no ir para atrás. O sea que hemos pasado de defender la posición de las familias inquilinas, de defender la ley y de tratar de hacerla cumplir, a tratar de evitar que nos tiren cuarenta años para atrás, que es lo que está pasando con este proyecto de modificación.

Así que esas inquilinas, esos inquilinos, que tienen estas prórrogas de seis meses o de tres meses, bueno, son contratos de tres años. Eso, para que estén tranquilas y estén tranquilos.

Hay otra cuestión sobre la que también me gustaría reflexionar: no puede ser que los derechos de las inquilinas y de los inquilinos pesen solamente sobre estas organizaciones que nosotros representamos, solamente en la Federación de Inquilinos y en las otras organizaciones que han estado presentes acá, ya que hay organizaciones gremiales y un montón de organizaciones que deberían estar también velando por el acceso a la vivienda.

Yo quiero aprovechar el espacio para hacer ese llamado y convocar a los sindicatos y a las organizaciones a defender primero esta ley y, después, a defender y pelear por el acceso a la vivienda de las mayorías.

En Santa Cruz, que no tiene una situación tan diferente a la que se ha expresado a lo largo del día –pero sí tiene particularidades en cuanto a las ciudades turísticas, que agravan la situación del acceso a la vivienda permanente, el acceso a la vivienda de los profesionales, el acceso a la vivienda del personal de seguridad, de los médicos, etcétera–, si no pensamos de una vez, como decían algunos de los que me precedieron en la palabra, en un programa de acceso a la vivienda integral, que contemple varias herramientas, vamos a estar cada vez peor.

Hoy por hoy, ser inquilino, ser inquilina, constituye un factor de vulnerabilidad. Hoy por hoy, no tener techo, ser inquilino o ser inquilina, te convierte automáticamente en una persona vulnerable. Si a eso le sumamos mujeres con hijos, si a eso le sumamos personas trans, si a eso le sumamos personas con discapacidad... Algunos casos, lamentablemente, se han hecho famosos. Le cuesta diez o cien veces más alquilar a una persona que tiene una discapacidad visual. Son cuestiones en las que el Estado se ha retirado por completo; por completo. Las inmobiliarias son tierra de nadie. Hoy por hoy, uno va a la inmobiliaria y le dicen: "Te alquilo esto así"; o "esto ya está reservado". Cuando vas con algunas características, a simple vista te excluyen. La inmobiliaria te impone las condiciones y, si uno puede, accede, y si no, pase el que sigue.

Por lo tanto, hasta que no nos dispongamos a pensar en serio el acceso a la vivienda, la situación va a seguir empeorando, y lo demuestra la evolución de los números en cuanto a la "inquilinización", y cada vez más propietarios con más propiedades.

Así que solamente eso. Aprovecho para agradecer también a la senadora Ianni, que nos ayudó para venir hasta acá.

Muchas gracias y espero que, realmente, este proyecto no se apruebe y que tengamos la ley que hoy se encuentra vigente y que podamos pensar en serio en que esta ley sea un piso, porque hay muchísimo por mejorar y trabajar. Nada más. Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Matías, por tu participación y por tu tiempo. (*Aplausos.*)

*–Luego de unos instantes:*

**Sra. Di Tullio.**- Gracias. Te agradezco, Matías; pero si querés, sentate. (*Risas.*)

No es una pregunta; simplemente, es una aclaración: presidente, yo le presenté los pedidos de algunos gremios de mi provincia para poder venir a exponer, porque realmente están preocupados. Digo esto, porque quiero recoger

lo que mencionó Matías Solano. La verdad es que es una preocupación de los gremios, por lo menos de los gremios de mi provincia. Y, como presidenta de la Comisión de Trabajo y Previsión Social, le puedo asegurar que también es una preocupación de la CGT.

Entiendo que, por la cantidad innumerable de pedidos para venir a exponer hoy y por el tiempo material que hay para poder escuchar, lo que hemos acordado entre las bancadas mayoritarias, pero también entre el resto de los bloques, que esta revisión que viene de la Cámara de Diputados y diputadas necesita celeridad.

Obviamente, yo tengo postura; nosotros tenemos postura, y evidentemente la oposición también. Pero si hay algo en lo que acordamos, es que esto tiene que tener celeridad. Por eso, hoy hicimos el mayor esfuerzo posible para escucharlos a todos y a todas, pero sabemos que no están todas y todos los que quisieron venir, ni tampoco todos quienes están preocupados por este tema, que es enorme. Son 10 millones de inquilinos e inquilinas; tienen mucha representación a nivel nacional. Los hemos recibido personalmente –por lo menos, muchos senadores y senadoras–, hemos recibido las preocupaciones de los gremios. Sobre todo, en lo personal, he recibido las preocupaciones de la provincia de Buenos Aires; pero, sí, hemos recogido la preocupación.

Así que Matías, acuerdo con vos: hay una enorme preocupación, y sí están ocupados en acercar posiciones desde el punto de vista de los trabajadores y las trabajadoras que son inquilinos e inquilinas en este país, en el mismo sentido que ustedes. No tienen ninguna otra diferencia.

Gracias, presidente.

**Sr. Solano.-** Solamente quiero decir que apuesto cien a uno que ningún gremio quiere que esta ley se modifique como viene propuesta por la Cámara de Diputados, ya hoy significando el alquiler el 50 por ciento del salario o más. Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Gracias, Matías.

Y, como bien dijo la senadora Di Tullio, hemos recibido infinidad de solicitudes para participar y exponer en estos plenarios, pero tuvimos que achicar el número porque, si no, era imposible.

A continuación, convocamos a Lucía Cavallero.

Hola, Lucía.

**Sra. Cavallero.-** Muchas gracias, presidente, y muchas gracias también a los senadores y a las senadoras por abrir este espacio.

En realidad, tengo una doble pertenencia: trabajo en el CONICET, pero, al mismo tiempo, soy parte del colectivo *Ni Una Menos* desde hace ya seis años.

Debido a que mis colegas que me precedieron en el uso de la palabra han proporcionado muchísimos argumentos, sustentados en los datos, me parece que sería importante incluir en esta discusión algo a lo que muchos apelaron, que es el principio de realidad que te da la práctica política. Este también debería ser un argumento con autoridad para legislar.

Yo les quiero decir, senadores y senadoras, que a cada actividad feminista –que puede ser un encuentro de mujeres jubiladas, un encuentro de maestras, un encuentro de estudiantes–, la primera problemática que sale es el acceso a la vivienda. Y, particularmente, el acceso a la vivienda en alquiler, que hoy es la principal forma de acceso de las mujeres, que históricamente son mucho menos entre las propietarias.

En efecto, cuando uno ve los registros de las propiedades, hay muchísimas menos mujeres. Entonces, es hoy la principal problemática.

Hace poco estuvimos haciendo reuniones, también discutiendo, y es el principal problema para quien quiere salir de la violencia, para quien quiere imaginarse una vida autónoma y así poder dejar un hogar violento, pero, también, para quien quiere mudarse. Entonces, eso me parece que nos tendría que dar una idea, y creo que es un argumento para pensar la gravedad de lo que se está discutiendo en este momento. Es muy grave. Realmente, quisiera que quede expresada la gravedad de lo que se está discutiendo.

En esta escena, incluso hay un problema epistemológico, porque estamos discutiendo un problema, sacándole derechos a un sector. O sea, hay algo de la escena que no fue lo suficientemente explicitada. Esta escena es igual a cuando se discute una reforma laboral que implica flexibilización laboral o quita de derechos.

Acá estamos hablando de que para un problema, que se ha definido aquí como falta de oferta, la única solución que se nos ocurre es quitarle derechos a un sector de la sociedad, derechos adquiridos. Eso es lo que está sucediendo en esta escena, y de eso deberíamos ser conscientes. No es un problema neutro lo que está pasando acá. Estamos discutiendo como cuando se discute una reforma laboral o una quita de derechos en algún ámbito, como decía el senador Recalde; pero, también, como decía la senadora, que mencionaba cuáles son las soluciones que hay disponibles.

Nosotras tenemos el mandato y la necesidad de hacer política para conseguir derechos. Para eso, para legislar y para encontrar soluciones, votamos, y también hacemos política. Por eso, apelamos a la creatividad, también, de los senadores y de las senadoras presentes para imaginarse soluciones que puedan dar respuesta a ese supuesto problema, que efectivamente es una falta de oferta, pero que desde las agrupaciones de inquilinos y de inquilinas se viene llamando "golpe de mercado", que no sea quitar los derechos.

¿Qué es lo que estamos legislando acá? Estamos legislando la vida cotidiana de millones de personas: incertidumbre, angustia, sensación de no tener futuro. Hay muchísimas mujeres que están en esta situación en este momento. Y este Congreso, desde que se sancionó la ley de alquileres, se transformó en un dispositivo extorsivo, porque cuando un diputado, o una senadora, o senador hace declaración a los medios, inmediatamente, nos llegan consultas a nosotras, que tuvimos que aliarnos también con agrupaciones de inquilinos para dar respuestas. No se imaginan la cantidad de consultas que llegan y la cantidad de angustia que recibimos semana tras semana. Cada vez que se hace una declaración irresponsable por parte de algún senador o senadora, o diputado o diputada, diciendo que la ley no sirve, que la ley ya fue, eso, automáticamente, son miles y miles de consultas que recibimos, angustia.

Después, nos preguntamos de dónde sale la violencia machista: de hogares endeudados, de hogares que no llegan a fin de mes, con una inflación tremenda. Y ahora les queremos acortar el plazo del contrato y actualizarlo cada cuatro meses. Después decimos: "ay, qué violento", "qué violenta que está la sociedad". Entonces, no se puede seguir hablando de esta ley en estos términos, en esta escena. No es un acuerdo entre partes.

Hace poco se dio una discusión política interesante con respecto a la discriminación que sufrimos el colectivo de diversidad, cuando tenemos que acceder a la vivienda en alquiler, que fue muy interesante. Se discutía si la discriminación era un problema cultural o si había algo más. Y lo que vemos es que puede haber muchas leyes antidiscriminatorias, que tenemos el INADI, incluso, nosotras mismas podemos militar la no discriminación, pero cuando el poder está concentrado, son los propietarios quienes pueden decidir quiénes viven en la ciudad y a quiénes les alquilan: con hijos, sin hijos, parejas del mismo sexo, personas trans. Entonces, es un problema cultural, pero hay algo que tiene que ver con que no hay una igualdad de partes, sino que hay una relación de poder.

Y sabemos que a las feministas nos gusta hablar de las relaciones de poder, y acá se han nombrado muchísimas cosas: en este recinto se está legislando sobre cuota alimentaria, sobre licencias, se está legislando también sobre la ley integral de cuidados. Bueno, no hay política más profundamente feminista en este momento que darles previsibilidad a las mujeres que están alquilando. No podemos escindir toda esa discusión, hoy, del principal acceso a la vivienda, que tiene en este momento las características de ser un acceso por alquiler.

Entonces, cuando pensamos en brechas laborales, cuando pensamos en trabajo no remunerado... Bueno, hay muchísimos datos que ya dieron mis compañeras y mis compañeros. En los hogares donde hay más trabajo no remunerado es en los hogares donde hay más endeudamiento por alquiler. El alquiler devino en una nueva fuente de endeudamiento para los inquilinos y las inquilinas. Entonces, hay como un doble proceso de financiación: alquilar la vivienda implica endeudarte y, al mismo tiempo, la vivienda deviene cada vez más en un activo financiero. En todas esas cosas habría que encontrar soluciones que no pueden ser quitarnos derechos.

Entonces, lo que yo les voy a pedir es que pensemos qué estamos discutiendo en la ley. Nosotras, desde el colectivo Ni Una Menos, pensamos que la ley no puede sufrir modificaciones y que lo que habría que hacer, en todo caso, es dar más derechos en esta situación tan angustiante para todas y para todes. No hay que tocar esa ley; no se puede bajar el tiempo del contrato, no se puede cambiar el índice y la frecuencia. Y tenemos que pensar que cuando acá se habla de legislar entre partes, se está hablando de una supuesta libertad que debería recobrar el mercado, y nosotras venimos discutiendo que la libertad es una libertad que siempre está asociada a derechos.

Entonces, por favor, senadoras y senadores, les queremos expresar nuestra mayor preocupación porque hoy es la primera discusión en todas las instancias de organización y movilización del colectivo de mujeres. ¡No se puede legislar contra nuestros derechos!

Muchas gracias. (*Aplausos.*)

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Lucía.

Convocamos a Gervasio Muñoz.

**Sr. Muñoz.**- Hola. ¿Qué tal? ¿Cómo andan?

Gracias por invitarnos a las organizaciones.

Hace bastante tiempo estamos discutiendo acá, en el Congreso, si ley sí, si ley no: empezamos en 2016. La presentamos a inicios de 2016, que se votó por unanimidad en el Senado; por unanimidad se votó. Después, se votó en

Diputados, también, con un consenso muy grande, y después se votó en el Senado, la votó el Frente de Todos porque Juntos por el Cambio se levantó y se fue.

Y cuando presentamos la ley, en 2016, desde la Federación de Inquilinos sabíamos que la pelea no era esa, que la pelea sería cuando la ley estuviera vigente, porque por supuesto que conocemos bastante bien el rol del mercado inmobiliario en la Argentina. Porque una de las cosas que han sucedido es que el Estado ha delegado en el mercado inmobiliario la responsabilidad del acceso a la vivienda. Un poco como decía Lucy: quien decide quién puede alquilar o quién no es la inmobiliaria. Si tenés hijos, no te alquilan. Y si tenés hijos y no te alquilan, no hay ventanilla del Estado en donde ir a reclamar.

Siempre decimos lo mismo: que en la Argentina es más fácil reclamar por un celular que te vendieron en mal estado que por intentar que se cumpla un contrato de alquiler, lo que es mucho más sensible. Por eso, me sigue sorprendiendo que el ministro de Hábitat no haya venido. ¿No había nada para decir?

Lo único que se dice es que la vivienda es un sueño: vieron que el eslogan es "el sueño de la casa propia". Nosotros soñamos y hay otros que lo hacen realidad bastante seguido, que tienen diez, veinte viviendas, y a nosotros nos dicen que sigamos soñando. Yo, ayer escuché a los empresarios de la vivienda, porque propietario no vino ni uno solo; vienen los empresarios a hablar de qué tiene que hacer el Estado con las políticas de vivienda. A mí eso ya me parece, en principio, una derrota, que escuchemos a los empresarios darnos clases de cómo resolver el problema de la vivienda en la Argentina y de esta cosa de la oferta y la demanda y la libertad.

Quería dar algunos datos, que no son datos del mercado, que tampoco son datos de las organizaciones inquilinas, sino que son datos oficiales, porque ayer dijeron que había millones de rentistas. El Estado no sabe cuántos rentistas hay. ¿Vieron que está la figura mitológica del jubilado que tiene un departamentito –se dice en diminutivo, siempre– en alquiler para completar la jubilación? El Estado no sabe cuántos jubilados son rentistas, pero parece que fueran todos. Uno prende la tele y ya no hay problemas con la jubilación: todos los jubilados tienen departamentos en alquiler.

Entonces, quiero dar datos oficiales para entender qué es lo que sucede con el negocio de la vivienda en la Argentina.

En el año 91, éramos 30 millones de habitantes y había 8.500.000 viviendas. Había 3,6 personas por vivienda. En 2001, 36 millones, 11 millones de viviendas. Estoy redondeando: 36 millones de población, 11 millones de viviendas. Ya en ese momento había 3,1 personas por vivienda. En 2010, 40 millones de habitantes, casi 14 millones de viviendas. En ese momento, había 2,9 personas por vivienda. La conformación del hogar promedio es 3 personas. En 2022, 46 y pico de millones de personas y casi 18 millones de viviendas. Hay 2,6 personas por vivienda.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cosa es mucho más obscena. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hay una vivienda cada 1,9 personas. Una vivienda cada 2 personas hay en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una vivienda cada 2 personas ¿y nos dicen que no hay oferta?

Otro dato para entender también el nivel de producción de viviendas que hay en la Argentina, del mercado privado por supuesto: de 1991 a 2001, la

cantidad de viviendas creció un 37 por ciento, mientras que la población creció un 18 por ciento. De 2001 a 2010, creció casi un 20 por ciento la cantidad de viviendas, la población creció un 10 por ciento. De 2010 a 2022, la cantidad de viviendas creció casi un 30 por ciento, mientras que la población creció un 15 por ciento. Desde 1991 hasta 2022, la cantidad de viviendas creció un 108 por ciento, mientras que la población creció un 50 por ciento.

Lo que quiero decir con esto es que no faltan viviendas en la Argentina. Datos oficiales: en 1980, 1 millón de viviendas vacías; en 2010, 2,5 millones de viviendas vacías en la Argentina. Los datos del último censo no están. No sabemos cuántas viviendas vacías hay, tampoco cuántos inquilinos.

Cuando se votó la ley y empezó toda la campaña en contra de la ley en los medios de comunicación, en el Congreso y en casi todos lados, se hablaba de la libertad... está medio de moda lo de la libertad de vuelta.

Yo quería recordar una cosita: en la última dictadura cívico-militar, hasta el 76 en la Argentina el precio del alquiler lo decidía el Estado nacional, decidía cuánto podía aumentar el precio del alquiler. Y, además, el Estado nacional prorrogaba los contratos de alquiler. No terminaban los contratos de alquiler de vivienda. Los de comercio tampoco, pero eso fue hasta el golpe del 55. Los de vivienda se siguieron prorrogando. Los estados garantizaban que las familias pudieran vivir en la misma casa y autorizaban aumentos. Entonces, fue en esa etapa, obviamente, en la que un trabajador se podía comprar una vivienda, porque básicamente tener una vivienda no era un negocio.

Pero Martínez de Hoz, en nombre de la libertad y de la oferta y la demanda, lleva adelante 2 medidas que les resultarán muy conocidas, sobre todo en estas épocas: el Estado no iba a regular más los precios y los alquileres. De las 12 medidas económicas de Martínez de Hoz, 2 tienen que ver con la vivienda: una, el Estado no va a regular los precios de los alquileres de vivienda; y dos –también les resultará bien conocida–, no van a pagar más impuestos las constructoras, etcétera.

Porque en nombre de la libertad, o sea, el Estado no iba a interferir más en el precio de los alquileres, y en nombre de la oferta y la demanda, si no tenían que pagar impuestos, las constructoras iban a construir mucho más y, entonces, como iba a haber un montón de viviendas en la Argentina, los precios iban a bajar. Lo que termina sucediendo con la dictadura es que se dolarizan todas las viviendas en la Argentina.

Entonces, yo pensaba "Miren si en estos 3 años hubiese habido una campaña tan feroz como la que hubo en contra de la ley de alquileres, contra la vivienda dolarizada". En un país que no tiene dólares, en donde todos sabemos que las viviendas se compran en dólares, que es una forma de pesificar un montón de gaita de los sectores de mucha plata, que con solo construir dolarizan un montón de dinero, que nadie sabe muy bien a cuánto se compran las viviendas en la Argentina, que sirve para blanquear dinero que no se sabe muy bien de donde viene. Y el último eslabón de eso somos nosotros yendo a la inmobiliaria con una mochila a pagar el alquiler y que te den un recibo de librería que dice que ya pagaste.

Yo creo que nos deberíamos preguntar qué Estado queremos, no qué ley. Si nadie se cree acá que el problema es que el plazo del alquiler en vez de ser 2 años sea de 3. ¡Seamos sinceros! Nadie cree que ese es el problema. El

problema lo tienen las inmobiliarias, las que vinieron ayer, que quieren cobrar cada 24 meses todo lo que nos cobran a nosotros.

Tampoco nadie se puede creer que el problema es que te actualicen el precio del alquiler una vez por año y cómo nos actualizan el precio del alquiler ¡eh! Está en 120-115 por ciento anual, ¿no? Y el precio inicial que no está regulado tampoco en la Argentina. Entonces, un monoambiente te lo pueden cobrar lo que les antoja sin ningún tipo de límite.

La ley de alquileres plantea la obligación de registrar los contratos de alquiler en AFIP. Según el jefe de Gabinete, cuando vino al Congreso y le preguntaron, en 3 años de vigencia de la ley de alquileres y en aproximadamente 3 millones de contratos de alquiler de vivienda en la Argentina, se registraron 140.000. ¡Y los que no registran los contratos de alquiler ayer vinieron a pedir no pagar impuestos! ¿Ustedes se imaginan si nosotros, las organizaciones, viniésemos acá a pedir no pagar impuestos y a que nos incentiven? No, nosotros necesitamos incentivos ¡eh! No queremos pagar la luz ni el gas porque no llegamos a fin de mes. Queremos que nos incentiven a llegar a fin de mes. No, vinieron los empresarios a pedir eso. Lo mismo que se le viene dando hace un montón de tiempo a ese sector, porque todos los años, en todos los gobiernos, las medidas que se toman es que no paguen impuestos; algo que inauguró, obviamente, Martínez de Hoz.

Un poco lo que queremos plantear, desde las organizaciones, es que tienen que tomar conciencia de que la forma de acceder a la vivienda en la Argentina, la forma que tenemos los trabajadores y las trabajadoras de acceder a la vivienda en la Argentina es alquilando. Por lo tanto, hay que crear todas las herramientas posibles para que el Estado se encargue de garantizar que se cumplan las leyes. Los que vinieron ayer creen que están por encima del Estado. Y si una ley no les gusta, no la cumplen. Y esa es la historia de estos 3 años. Sale una noticia en todos los canales de televisión: van a haber contratos de 2 años y aumentos cuatrimestrales, y hoy todas las inmobiliarias de la Argentina están haciendo firmar contratos de 2 años con aumentos cuatrimestrales. ¿Y el Estado? No se sabe.

Como decía Lucy: la bronca crece y la bronca no es buena, porque los resultados de la bronca son peligrosos.

Entonces, si conseguir un lugar donde vivir en la Argentina es entrar a una cueva de ladrones, a que nos desvalijen, a que nos hagan firmar contratos completamente ilegales, a que si tenés hijos no podés alquilar, a que si sos monotributista no podés alquilar, ¿de verdad la discusión es el plazo del contrato de alquiler? Vamos a sincerarnos un poco.

Ahora, lo que sí hace falta es que ustedes, en el Congreso Nacional y también en el Ejecutivo, den una señal clara de qué es lo que va a suceder. Si todavía no se ponen muy de acuerdo en el plazo del contrato de alquiler, vaya uno a saber los motivos por los cuales tienen dudas acerca de cuánto tiene que durar un contrato de alquiler, si 2 o 3 años. Van a tener que dar una señal clara y rápida sobre esto, porque, finalmente, quien está gobernando es el mercado inmobiliario, quien está decidiendo cómo se vive en la Argentina son los que vinieron ayer.

Les cuento una anécdota muy sencilla: en la provincia de Buenos Aires logramos que no se pague más sellado por el alquiler de vivienda. Cuando se sellaban los contratos hasta el 2020, los inquilinos teníamos que pagar el sellado.

Logramos, junto con el gobernador de la provincia de Buenos Aires a quien le acercamos la propuesta, en enero del 2020 se votó que no se pague más sellado por el alquiler de vivienda. Adivinen si todas las inmobiliarias de la provincia de Buenos Aires lo siguen cobrando. Desfinanciamos al Estado de la provincia de Buenos Aires, que no recauda el sellado como antes, para entregarle a todas las inmobiliarias de la provincia de Buenos Aires un negociado bárbaro que es cobrarnos igual a los inquilinos y quedarse ellos con la plata. Ese es el problema de acceso a la vivienda que tenemos en la Argentina.

En la Ciudad de Buenos Aires logramos que la comisión inmobiliaria la paguen los dueños. ¿Saben por qué lo logramos? Porque demostramos que todas las inmobiliarias de la Ciudad de Buenos Aires nos cobraban el doble de lo que decía la ley.

Para terminar, la posición de las organizaciones es que sinceremos el debate. Las viviendas están dolarizadas en Argentina, ese debería ser el debate. Mantengamos la ley actual y logremos que se cumpla, o sea, logremos que el Estado esté por encima del mercado inmobiliario. Garantizamos que 10 millones de inquilinos e inquilinas de la Argentina, más o menos, tengamos al Estado velando para que se cumpla la ley, porque el discurso de la oferta y la demanda lo que tiene adentro es nada más que maximizar rentabilidad y lo que están proponiendo es que haya aumentos más grandes de los alquileres sin índice y cada cuatro meses.

Bueno, gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Gracias, Gervasio. *(Aplausos.)*

Senadora, tiene la palabra.

**Sra. Tagliaferri.**- Muchas gracias por la exposición.

Me quedo con la parte final que es la de sincerar el debate porque, claramente, lo que hay es un problema de acceso a la vivienda en términos generales. El aumento del 120 por ciento del alquiler en forma anual tiene que ver con el índice que se toma, que claramente es el de la inflación.

La consulta es –que es lo que le había dicho también al principio a otro colega– respecto a que vos hacías mención a que hay una buena medida de la provincia de Buenos Aires con respecto a sellos que no se cumple. No es esta ley la que va a modificar eso. Digo, la ley actual y la ley con la media sanción no tocan la obligación de que solamente se cobre un mes de adelanto y, como dijeron varios de ustedes, se cobra más. Con lo cual, no es ni la ley vigente ni esta media sanción la que va a hacer una modificación respecto a lo que el Estado de cada una de las provincias o el Estado Nacional controla respecto a lo que hacen o dejan de hacer las inmobiliarias. Tampoco la ley vigente hace ninguna mención a ningún tipo de sanción, obligación, pena o lo que fuese para aquellas personas que rechazan a una familia o rechazan a un monotributista, que son los grandes problemas que tiene el acceso a la vivienda de los trabajadores y trabajadoras de la Argentina, que tenemos más de 8 millones de personas que no pueden acceder a la vivienda propia y están en una situación de, obviamente, desigualdad respecto al que la tiene. Pero nada de eso, nada de eso, se discute ni en la ley vigente ni en la ley con media sanción. ¿Estamos de acuerdo?

**Sr. Muñoz.**- Estamos de acuerdo. No solo eso sino que además la media sanción que viene de Diputados quiere profundizar la desigualdad planteando 2 años, planteando que nos puedan pedir meses por adelantado. La última vez

que pasó eso fue en la dictadura, creo que lo decía Maxi. ¡Tomaron una medida de la dictadura y la trajeron de vuelta que es que nos puedan pedir un año por adelantado!

**Sra. Tagliaferri.-** La ley no dice que se pueda pedir, sino que las personas puedan hacerlo. Es una interpretación, pero ahora no estamos acá para debatir entre usted y yo.

**Sr. Muñoz.-** Seamos buenos entre nosotros. Seamos buenos entre nosotros.

**Sra. Tagliaferri.-** Todo el análisis que presentó tiene que ver con el sinceramiento del debate que es la dificultad que tienen los argentinos de acceder a una vivienda propia. Esa fue, en profundidad, todo el planteo que hiciste vos, que lo comparto, que lo comparto.

**Sr. Muñoz.-** Sí, sí. Pero igual es la dificultad...

**Sra. Tagliaferri.-** No tiene que ver con la ley vigente ni con la que viene, sino con el planteo real y concreto. Estoy de acuerdo con que los argentinos no pueden acceder a la vivienda, completamente de acuerdo con vos, pero no tiene que ver con la ley.

**Sr. Muñoz.-** Tiene que ver con el rol del mercado. Totalmente.

**Sra. Tagliaferri.-** Muchas gracias, muchas gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** ¿Senadora Di Tullio me había pedido la palabra?

**Sra. Di Tullio.-** Gracias, presidente, cortito.

La pregunta es para el último expositor que es el presidente de Inquilinos Agrupados.

Concretamente: de la media sanción que viene en revisión, ¿cuáles son los puntos que desde la representación de Inquilinos Agrupados crees que afectan a los derechos de los inquilinos?

**Sr. Muñoz.-** Todos, todos. Pasar de dos años a dos años. La posibilidad, digámoslo así, de pagos por adelantado. Hay algo increíble que es que sacaron la obligatoriedad de que los propietarios registren el contrato de alquiler en AFIP y no solo eso, quitaron la penalidad y la posibilidad de que lo hagan los inquilinos. Esto no podría ser dicho en público, la verdad. La actualización cuatrimestral, bueno, me parece que hasta los que votaron eso en Diputados se dieron cuenta de que era un escándalo. ¿Aumentos cada cuatro meses sin límite?

Peor, en realidad –lo decía también la senadora–, es peor lo que hicieron porque en la redacción ponen tres índices. Imagínense que hoy casi ni se sabe cuál es el índice que se usa para la ley actual, porque no hubo difusión, obviamente, no se hizo ni una sola campaña para difundir los derechos de la ley actual. Imagínense tres índices. Precios mayoristas, dice, ¿qué inquilino sabe? Yo no tengo idea, discúlpeme, pero ¿cuál es el precio de mayorista?, ¿a cuánto está hoy? ¡No tengo idea! Lo que hacen es para confundir, es muy típico de las inmobiliarias eso. Es muy típico confundirte y tratar de que no entiendas nada.

En la redacción se ve muy bien, se nota que fue una redacción del mercado inmobiliario lo de Diputados. Toda la redacción que uno lee es para ocultar las intenciones reales que tienen. Entonces, bueno, dos años, pero en el caso en que otro destino y el inquilino... Hay hoy una frase que dice que los inquilinos podemos renunciar al plazo mínimo si estamos en tenencia de la cosa.

Las inmobiliarias hacen cursos, pagos, por supuesto, porque cobran todo, para violar la ley actual. Hacen cursos en donde enseñan cómo cobrar depósitos en dólares, firmar contratos de 6 meses o de 1 año, poner actualizaciones por fuera del índice oficial. ¡Hacen cursos! En pandemia nos pasó algo muy terrible.

Estaba el decreto por el cual peleamos mucho para suspender desalojos, prorrogar los contratos de alquiler como se hacía antes de la dictadura. Una especie de congelamiento de precio de los alquileres que teníamos que pagar después. Y en abril se terminaba el decreto. Nosotros peleábamos todo el tiempo para que se prorrogue y era una pelea permanente. Y me acuerdo que el 1° de abril se firmaban un montón de nuevos contratos porque la prórroga los había extendido hasta esa fecha y nos llegaban las conversaciones de grupos de WhatsApp de las inmobiliarias. A mí siempre me llegan cartas documento de las Inmobiliarias y por eso estoy tratando de cuidarme un poco. Les decía que nos llegaba que las inmobiliarias se habían puesto de acuerdo en todo el país para el 1° de abril aumentar un 200 por ciento todos los precios de los alquileres.

Digo, lo que vino ayer es una corporación. Es una corporación que decide, ni más ni menos, quién puede conseguir un lugar dónde vivir y quién no. Y para eso se necesita un Estado mucho más fuerte y mucha más voluntad política, también.

Me parece que tenemos que ser mucho más claros con a quién queremos representar. Hay que dejar un poco la culpa de nombrar al jubiladito con una vivienda en alquiler o el que tiene una o dos viviendas. Esos no organizan el mercado del alquiler de vivienda en la Argentina. Los que lo organizan son los que se sentaron ayer.

Gracias.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Hay una consulta más. Senadora Álvarez Rivero.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Ha sido muy rico todo lo que nos han brindado hoy. A mí me gusta buscar soluciones.

Por ejemplo, para mí es una solución sacar los sellados en todas las provincias. Porque eso es recargar al inquilino o a los contratos de un impuesto extra. Si en la provincia de Buenos Aires lo han logrado, los felicito. Me parece espectacular. Creo que es algo que no es parte de esta ley, pero podemos invitar a todas las jurisdicciones a que saquen los sellados, al menos de los alquileres de vivienda. En esta circunstancia, puede ser por un tiempo específico... Realmente, creo que eso sí bajaría un poquito el contrato de alquiler.

**Sr. Muñoz.**- Y las comisiones a los inquilinos.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Y las comisiones, por supuesto, pero ahí hay alguien que vive de eso. Entonces, ahí, no me animo yo a decir...

**Sr. Muñoz.**- Los de ayer.

**Sra. Álvarez Rivero.**- No, no. El que cobra de una inmobiliaria; el empleado de una inmobiliaria, que podrías ser vos.

**Sr. Muñoz.**- ¡No! Yo paso... Prefiero otra cosa.

**Sra. Álvarez Rivero.**- Sí. Está bien. Pero hay gente común. Yo creo que cualquier trabajo es digno. Podría ser el empleado de una inmobiliaria y que, en una de esas, también es inquilino, que también es mujer y que también es discapacitado. Porque no podemos convertir a todos en un bando y los demás son el enemigo. Creo que hay que entender que todos somos uno.

Pero esa es una idea que me parece que aportás. Tal vez, en esta crisis, bajar los sellados. Y, de alguna manera, ese es el Estado presente en los contratos que me parece que es un error. Y algo que no lo dijiste vos, no sé si Lucía o el chico Lozano, también en conjunto con el Estado nacional, como contaba ayer u hoy Rodríguez Saá –se me mezclan los días–, los sindicatos participaron, también, en la construcción de viviendas. Han sido actores

principalísimos. Eso creo que, inclusive, ahí está como más cerca el interés del trabajador y del constructor o el gestor o el organizador de la vivienda.

Por eso, creo que, ante la enorme variedad, de entre la complejidad que significa la vivienda en las familias, en las familias con mejores ingresos o con peores ingresos, pero que, sin duda, nuestra Constitución dice que tenemos que atender el tema de la vivienda por igual. Tenemos que dar esa variedad para que se metan todas las soluciones posibles porque, si no, no vamos a lograr satisfacer en un corto tiempo ese problema.

Nada más. Gracias.

**Sr. Muñoz.-** Con respecto a lo del sellado, apporto –seguramente Maxi y las organizaciones de Córdoba estarán de acuerdo o no–, pero lo que estamos peleando hace mucho tiempo para Córdoba es que la comisión inmobiliaria la paguen los dueños. Eso sería una decisión muy sencilla. Y que también se cree un organismo... Incluso, en Córdoba el impuesto de sellos ya no se paga. Es verdad. Lo que sí se paga, y mucho, es la comisión a las inmobiliarias, que las pagamos los inquilinos, cuando las inmobiliarias trabajan para los inmobiliarios. Ahí hay una idea para hacer ya, mañana y es que la comisión la paguen los dueños.

**Sra. Álvarez Rivero.-** Yo tengo una idea mejor. Yo no vivo acá. Y las noches que duermo acá, duermo en un hotel. Pero supongamos que elijo buscar una vivienda...

**Sr. Muñoz.-** Imposible, en la ciudad, imposible.

**Sra. Álvarez Rivero.-** ¿Qué propongo yo? Si yo voy a tocar la puerta de una inmobiliaria y le encargo como tarea que me busquen un departamento, a mí me parece que le estoy dando un trabajo. Yo propongo que a ese inmobiliario le pague yo, que le estoy dando el trabajo. ¡Yo le doy el trabajo! Yo le pido que me busque. Yo le pago. Otro caso será un propietario de una vivienda que diga "yo quiero poner en alquiler este departamento y en una de esas le pague ese propietario".

**Sr. Muñoz.-** Se lo van a cobrar igual. Pero igual es para otra discusión. Pero así nos la cobran a todos. El viejo truco.

**Sra. Álvarez Rivero.-** Pero vos dijiste que siempre querés que la paguen los inquilinos y yo te propongo que pague el que...

**Sr. Muñoz.-** El propietario.

**Sra. Álvarez Rivero.-** No. Yo no digo eso. Yo estoy diciendo que el que pide el trabajo, el que encarga ese trabajo, que pague

**Sr. Muñoz.-** El propietario.

**Sra. Álvarez Rivero.-** No es lo que estoy diciendo yo.

**Sr. Muñoz.-** No. No. Nosotros decimos el propietario.

**Sr. Presidente (Bensusán).-** Les agradecemos mucho a todos y todas los que han venido a exponer. La verdad es que han enriquecido el debate. Les propongo un pequeño cuarto intermedio para que se retiren los expositores y nos quedamos los integrantes de la comisión para ver cómo seguimos.

Tiene la palabra el senador Guerra.

**Sr. Presidente (Guerra).-** Gracias.

Simplemente, les recuerdo a los miembros de la Comisión de Presupuesto y Hacienda continuamos con el tratamiento de créditos UVA, por favor, si tienen que hacer alguna diligencia, vayan y regresen pronto para continuar con la reunión. Muchas gracias y muy agradecidos a los expositores.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Pasamos a un breve cuarto intermedio.

–*Son las 16:03.*

–*A las 16:06*

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Después de las exposiciones que tuvimos, les propongo pasar a cuarto intermedio para el miércoles de la semana que viene...

**Sr. Zimmermann.**- Señor presidente: la verdad es que hemos tenido varias jornadas de trabajo muy enriquecedoras en lo que tiene que ver con este debate de la media sanción de la ley de alquileres. Tuvimos ponencias de propietarios, de inquilinos y de desarrolladores inmobiliarios, incluso con intercambios muy pero muy importantes por parte de senadores tanto del oficialismo como de la oposición. Creo que han sido jornadas de trabajo muy especiales.

Los desafíos, obviamente, son varios. El acceso a la vivienda creo que es uno de los temas centrales. Y poder discutir también, lo más pronto posible, un plan nacional de viviendas que contenga de alguna manera la construcción de viviendas sociales como viviendas rurales para que la gente se pueda quedar en el campo.

Ahora, creo que todos los expositores y todos en este Senado coincidimos en que tenemos que darle la mayor celeridad y previsibilidad al tratamiento de la media sanción. Fundamentalmente porque también todos coincidimos, inclusive con algunos ejemplos muy concretos, en que la presente ley, la que está vigente, perjudica tanto a propietarios como a inquilinos.

Entonces, en ese marco es que nosotros, desde nuestro interbloqueo, queremos pedirle que firmemos dictamen.

Usted sabe que nosotros sostenemos la media sanción que viene de Diputados. Por lo tanto, queremos solicitarle, si es factible, que firmemos el dictamen y, si no, preguntarle qué es lo que tienen en consideración o qué es lo que quieren hacer con relación a este tema.

Muchas gracias, presidente.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Senadora Di Tullio.

**Sra. Di Tullio.**- Gracias, presidente.

Lamento que la interpretación del vicepresidente de la Comisión de Presupuesto y Hacienda sea negar lo que acaba de escuchar.

La media sanción que viene en revisión perjudica claramente a los inquilinos. Y lo que pidieron taxativamente es que se vuelva a la situación anterior.

De todos modos, nosotros tenemos propuestas para mejorar la media sanción que viene en revisión.

Presidente: le pido que hagamos un cuarto intermedio hasta el miércoles que viene con el objeto de poder acercar posiciones –tenemos distintas posturas en nuestro interbloqueo y también respecto de otros bloques que componen esta cámara– y llegar a un número significativo para expresarnos en el recinto. Estamos seguros de que vamos a expresarnos todos, tanto los interbloques mayoritarios como todos los otros bloques que componen esta casa.

Gracias, presidente.

**Sr. Presidente (Bensusán).**- Bueno, un poco la propuesta es esa. Desde Presidencia damos tiempo hasta el miércoles, es una semana más. Y veremos si podemos avanzar en un dictamen o en dos –los que se presenten– para poder, lo más rápidamente posible, dar un corte definitivo al tema.

---

Les propongo eso en virtud de las diferentes opiniones que hemos recibido.

Se está trabajando, como decía recién la senadora preopinante, en diferentes propuestas de senadoras y senadores, con el compromiso de tener el miércoles próximo una definición sobre el tema.

Si están de acuerdo...

–*Asentimiento.*

**Sr. Presidente (Bensusán).**– Pasamos a cuarto intermedio hasta el miércoles.

–*Son las 16:11*