

# El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género

*Access to housing for rent in Córdoba Capital. An analysis from the right to the city and the gender perspective*

Alejandro Luis Brunelli Giorgis<sup>1</sup> y Ana María Falú<sup>2</sup>

Fecha de recepción: 29-03-2019 – Fecha de aceptación: 15-07-2019

*Hábitat y Sociedad* (ISSN 2173-125X), n.º 12, noviembre de 2019, pp. 29-42.

<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>

## Abstract

Residential rental is the form of tenure that grew the most in Argentina and other countries in the region in recent years. According to surveys, about 16% of Argentine households are tenants; in the big cities between 25% and 30%. In parallel, a significant number of households cannot access the rent due to the rigid limitations that the system imposes, aggravated by the inequalities in the relations between owners and tenants, both in the formal and informal markets. The City of Córdoba is no exception and joined the mercantile space-dynamics. The present work proposes to inquire about the tenancy in the City of Córdoba, establishing relationships with the Latin-American unequal urban context. The article gives an account of the situation of rental housing, the value/salary/location relation and the difficulties of access by the low-income sectors, focusing on the gender issues. In parallel, existing movements and experiences in the region will be analyzed for the development a local rent policy that led to a more inclusive, equitable and sustainable city.

## Key words

Housing for rent; Access to habitat; Housing policies; Urban inequality; Gender

## Resumen

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según Censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades entre el 25 y el 30%. En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las desigualdades en las relaciones entre propietarios e inquilinos, tanto en el mercado formal como en el informal. La ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. El presente trabajo propone indagar sobre la “inquilinización” en la ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto urbano desigual latinoamericano. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible.

## Palabras clave

Vivienda en alquiler; Acceso al hábitat; Política habitacional; Desigualdad urbana; Género

---

1 Arquitecto y maestrando en Gestión y Desarrollo Habitacional y becario en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Universidad Nacional de Córdoba. Integrante de la organización CISCOSA, Córdoba, Argentina. E-mail: a\_brunelli@hotmail.com

2 Arquitecta y urbanista. Profesora emérita de la Universidad Nacional de Córdoba. Directora de la Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, Universidad Nacional de Córdoba. Directora ejecutiva de la organización CISCOSA, Córdoba, Argentina. E-mail: anamariafalu@gmail.com

## Introducción

América Latina, además de ser el continente con las mayores brechas entre sectores ricos y pobres, es una región urbana, con un 82% de población viviendo en ciudades (CEPAL, 2018). Si bien las ciudades se consideran centros de oportunidades y crecimiento, los patrones de producción, distribución y consumo, sumados a antiguos desafíos estructurales de las economías urbanas, dificultan la inclusión social y el acceso universal al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados y, por consiguiente, la efectivización del derecho a la ciudad (Harvey, 2013). De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una “urbanización de la pobreza”, lo cual, junto a los nuevos modos de apropiación del espacio y a la creciente internacionalización de la economía de mercado, han repercutido en una ciudad más extensa, fragmentada y menos densa (Abramo, 2012) y han puesto de manifiesto diversos procesos de expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel (Sassen, 2015).

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según Censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades se registran cifras de entre el 25 y el 30%.<sup>3</sup> Este proceso significativo de “inquilinización” de los hogares que se verificó en el último decenio revirtió una tendencia histórica creciente de acceso a la vivienda en propiedad. Los motivos que explican este proceso pueden rastrearse en la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos en la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2015).

En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las desigualdades en las relaciones entre propietarios e inquilinos, tanto en el mercado formal como en el informal. Esto permite explicar el aumento significativo de los casos de hacinamiento y el crecimiento de las penurias de los hogares de las franjas de menores ingresos, para los que solo resulta accesible la tenencia precaria o informal (Habitar Argentina, 2016). Estas dificultades de acceso al hábitat se ven agravadas por las múltiples desigualdades socio-culturales, étnicas, de géneros, sexuales e identitarias, que contribuyen a potenciar una mayor injusticia territorial, con procesos como la “feminización de la pobreza”, la persistencia de la división sexual del trabajo y la brecha salarial entre géneros que atraviesa todos los grupos de ingreso (Falú, 2017).

La ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. La convergencia de inversiones del ámbito privado con el acompañamiento de las políticas públicas, modificaron el entramado y la relación de clases sociales (Boito y Espoz, 2014). En ese sentido, el Estado municipal y provincial, desde hace más de diez años, promueven la relocalización de asentamientos informales hacia las afueras de la ciudad y la “revitalización” estratégica de barrios periféricos, lo cual repercute en procesos de expulsión, segregación y gentrificación (Falú, 2014; Elorza, 2016).

En los últimos años, las resistencias de las organizaciones populares que luchan desde los barrios adquieren cada vez más protagonismo y visibilidad en Argentina y la región, problematizando las condiciones del acceso a la vivienda vía el alquiler y la necesidad de nuevos marcos

<sup>3</sup> Información extraída del Censo Nacional de Población y Hogares, Argentina, 2010.

de derechos y políticas públicas; como es el caso de la Federación de Inquilinos Nacional,<sup>4</sup> que viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado desde 2016. Al decir del Consenso Nacional para un Hábitat Digno,<sup>5</sup>

... el alquiler social debe ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país y debe incluir medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los hogares no propietarios de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad, entre otros mecanismos (Habitar Argentina, 2016, p. 24).

El presente trabajo propone indagar sobre la inquilinización en la ciudad de Córdoba y su relación con el contexto urbano desigual latinoamericano. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible. Se tomó la decisión metodológica de utilizar fuentes secundarias (estadísticas oficiales para la caracterización e historicidad de la vivienda en alquiler, artículos y relevamientos periodísticos para la reconstrucción del precio del alquiler y la situación del caso de estudio y documentos académicos para el respectivo abordaje conceptual).

## Sobre alquileres e “inquilinización” en el contexto local

En Argentina, “la propiedad privada de la vivienda tiene un valor muy extendido y está fuertemente ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social” (Cosacov, 2012, p. 2). Al mismo tiempo, ser propietarix permite acceder a recursos que no tiene permitido quien es inquilinx, ocupante informal o poseedor/x (ob. cit.). En este sentido, al momento de hablar sobre alquileres es fundamental contemplar que somos parte de un contexto socio-cultural donde el valor está puesto en ser propietario de la vivienda. Sin embargo, no sucede lo mismo en otras ciudades del mundo, donde el alquiler no es concebido como una estrategia residencial paliativa o transitoria, sino que es visto como una estrategia que les permite a los hogares mayor movilidad según cambios y demandas laborales y les evita anclar un volumen de dinero que pueden destinar a otras inversiones (Jaramillo e Ibañez, 2002).

Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (2014), expresan razones por las que el alquiler es vital, tales como: (a) no existe correlación entre el nivel de desarrollo de un país y su estructura de tenencia de la vivienda; (b) en los últimos años, las tasas de propiedad han venido disminuyendo en la región; (c) aunque América Latina es una región de propietarios, el alquiler continúa representando una proporción relevante de la tenencia e incluye todos los grupos de ingreso; (d) la vivienda en renta es más central, densa y accesible y su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; (e) existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en la región, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

4 Plataforma que nuclea organizaciones de inquilinx de todo el país ([www.inquilinosagrupados.com.ar](http://www.inquilinosagrupados.com.ar)). En el ámbito local, Inquilinos Córdoba es la agrupación que encabeza la temática ([www.inquilinoscordoba.com.ar](http://www.inquilinoscordoba.com.ar)).

5 El Consenso Nacional para un Hábitat Digno (2016) refleja el posicionamiento de las organizaciones integrantes del colectivo multisectorial Habitar Argentina respecto a instrumentalizar el enfoque de derechos en las políticas de hábitat rural y urbano en Argentina, realizado en el proceso hacia la conferencia de Hábitat III.

Analizando la evolución de la población inquilina en Argentina (Figura 1), se observa un decrecimiento abrupto desde mediados del siglo xx hasta 1980, ligado al acceso de los sectores medios a la vivienda en propiedad con las políticas del Estado de bienestar. Esto, si bien podría ser crítico desde la concepción tradicional de lo privado, significó una mejora en las condiciones de vida de las grandes mayorías, volviéndose una cuestión problematizada con el inicio del neoliberalismo, los procesos de concentración de la riqueza y de la tierra y la financiarización de la vivienda. De hecho, en la fase de las dictaduras, neoliberalismo y crisis “se agravó paulatinamente el acceso al suelo urbano de los sectores populares, como consecuencia de la represión y las políticas promercado” (Fernández Wagner, 2014, p. 56).

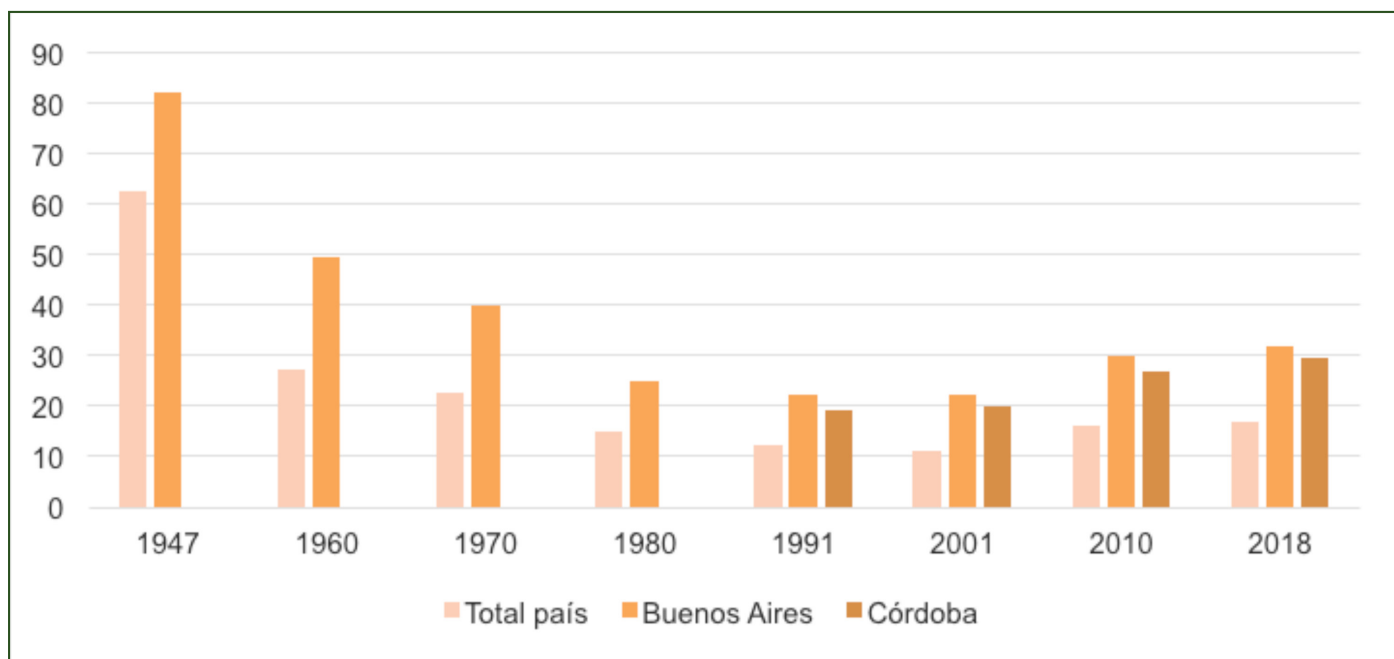


Figura 1. Evolución de la población inquilina en Argentina y en las ciudades de Buenos Aires y Córdoba. Valores expresados en porcentajes (%). Fuente: Elaboración propia basada en Censos y Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (2014), BID.

Finalmente, en la etapa posterior al 2000, “se va a producir una redistribución de la riqueza basada en el reconocimiento de un conjunto de derechos sociales para los sectores populares y medios” (ob. cit.), con una política más integral en casos de países de la región como Brasil y Uruguay. Pero ello conlleva una preocupante paradoja con el acceso al suelo, dada por el hecho de que esta fase de desarrollo también genera un extendido proceso especulativo. La política habitacional de estas últimas décadas focaliza en la dinamización de la economía local y la generación de empleo, dejando de lado aspectos como la regulación del precio de suelo urbano (Baer, 2012; Pissano, 2017) y, más allá de algunas innovaciones en materia de mejoramiento, subsidios de completo y créditos para personas con terreno, reproducen la lógica “viviendista” y cuantitativa de la solución al problema habitacional.

El proceso especulativo, como consecuencia del boom de la construcción y la presión o demanda sobre el suelo que generó la inversión inmobiliaria de las últimas décadas, repercutió en restricciones de acceso al suelo para gran parte de la población. En los sectores medios se registra un desplazamiento al mercado de alquileres<sup>6</sup> y, además, esto impacta fuertemente en los procesos habitacionales de los sectores populares, ya sea porque repercute en el aumento de la demanda de alquiler en el mercado informal o porque también repercute en el aumento de tomas de tierra y loteos fraudulentos en las pe-

6 Al hablar de alquileres, dentro de las discusiones teóricas existen dos grandes tipificaciones: *formal e informal*, división que responde a parámetros jurídicos y a las lógicas de funcionamiento del mercado inmobiliario. Por alquiler formal es entendida la relación entre inquilinxs y propietarixs regida por un contrato con garantías en el marco del Código Civil y Comercial de la Nación —CCCN—, vínculo que puede contar con un organismo intermediario (inmobiliaria).

riferias urbanas (Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012; Cosacov, 2014; Vera Belli, 2018).

Este proceso de “inquilinización” en el mercado inmobiliario formal presionó hacia un recrudescimiento de las condiciones de locación —en la mayoría de los casos, excesivas y abusivas— y provocó muchas veces un proceso de expulsión de familias de la formalidad habitacional hacia la informalidad. Se produjo una consolidación del mercado inmobiliario informal; decenas de familias se vieron obligadas a residir en inquilinatos, hoteles-pensión, villas y asentamientos (Rodríguez *et al.*, 2015, p. 75).

En los últimos años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento tanto en Argentina como en la región;<sup>7</sup> y el alquiler residencial fue la forma de tenencia que más creció. Según el último Censo Nacional del 2010 (INDEC, 2012), cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino, alcanzando un 27% en la ciudad de Córdoba (Cuadro 1). Este proceso revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad, resultado de la creciente brecha que se pronunció a partir del año 2000 entre el salario y el valor del suelo y, en consecuencia, tuvo sus efectos en un aumento de la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. Por ello, el alquiler aparece como una estrategia cada vez más viable y utilizada (Cosacov, 2012; Reese, Almansi, del Valle y Juan, 2014, Rodríguez *et al.*, 2015).

Hogares Ciudad de Córdoba	Censo 2001		Censo 2010		EPH 2018	
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Propietarios	238 261	67%	260 050	62%	299 036	58%
Inquilinos	73 381	20%	110 880	27%	152 096	29,5%
Ocupantes	47 762	13%	43 307	11%	64 447	12,5%

En la ciudad de Córdoba existe un déficit habitacional que afecta al 48,4% de hogares (Censo 2010), generado por problemas de hacinamiento, necesidad de mejoras sustanciales, viviendas nuevas o acceso a servicios básicos, o porque no cuentan con títulos formales de propiedad. Según el mismo Censo del año 2010, son 111 000 los hogares conformados por inquilinxs en la ciudad de Córdoba, concentrados mayoritariamente en doce sectores de la capital (barrios indicados en la Figura 2), los que congregan la mitad del número total de hogares inquilinos. Las cifras de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de 2018 dan cuenta de más de 150 000 hogares conformados por inquilinxs. El mercado inmobiliario moviliza millones de pesos por mes; con un valor de cinco mil pesos por vivienda, se puede calcular una cifra de 555 millones de pesos, es decir, 6660 millones al año en la ciudad (*La Voz del Interior*, 2017).

Los departamentos de un dormitorio son mayoría dentro del mercado inmobiliario cordobés; el mismo análisis de los clasificados de *La Voz* (2017) muestra que estos inmuebles representan casi el 60 por ciento de la oferta en barrios del área central y pericentral. La segunda opción predominante son los departamentos de dos dormitorios para los cuales el valor del alquiler oscila entre los 8000 y 11 000 pesos; y en escasa cantidad se encuentran departamentos de tres habitaciones y

Cuadro 1. Incremento de hogares inquilinos y decrecimiento de hogares propietarios en la ciudad de Córdoba entre períodos censales. Fuente: Elaboración propia sobre la base de Censos Nacionales y Encuestas de Población y Hogares.

7 Se puede tener un panorama de otras ciudades latinoamericanas en Blanco, Fretes Cibils y Muñoz (eds.), *Se busca vivienda en alquiler*, informe BID, 2014.

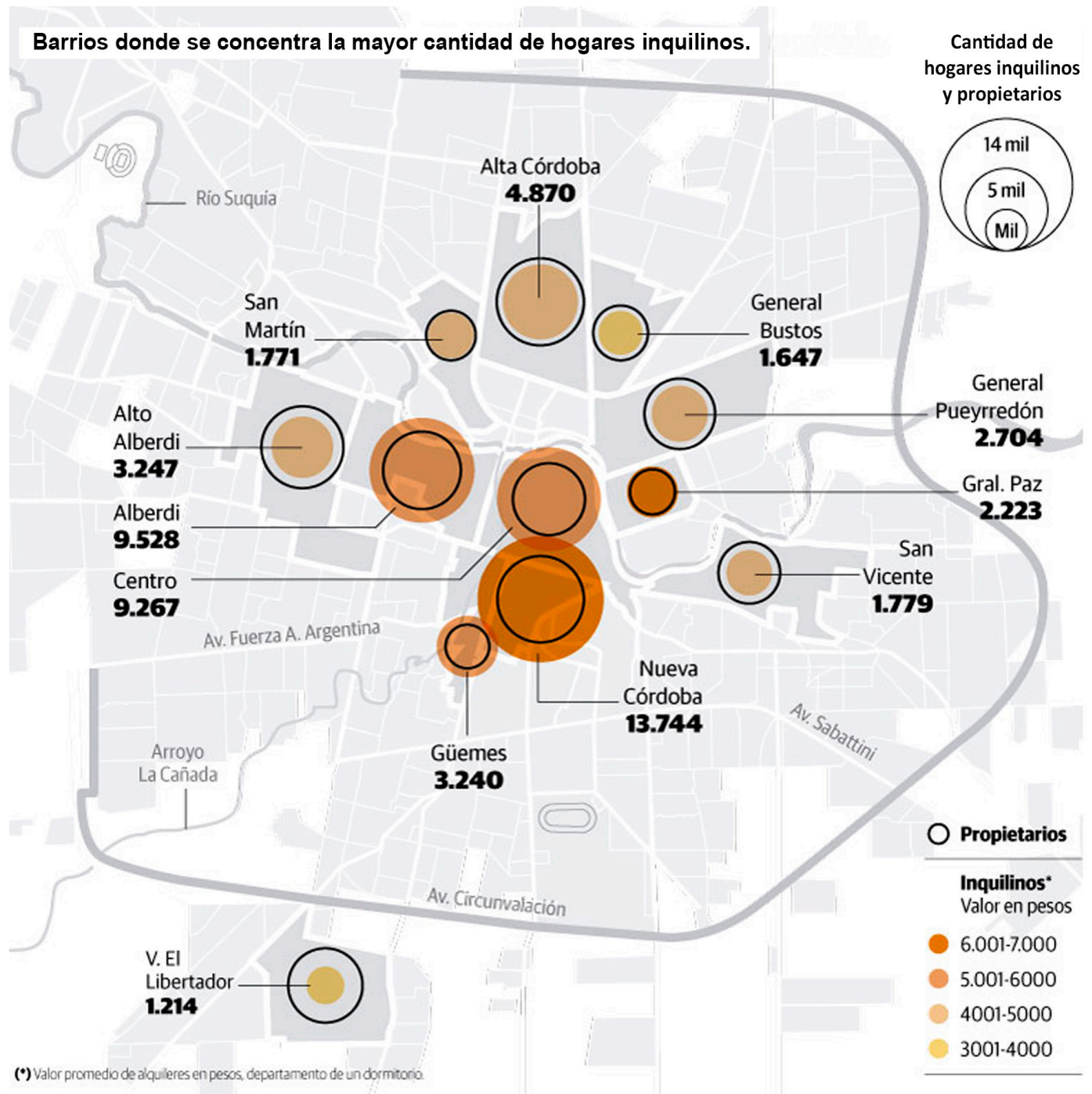


Figura 2. Valores de alquiler de departamentos de un dormitorio en los barrios donde se concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos de la ciudad de Córdoba. Relación con hogares propietarios. Fuente: *La Voz del Interior* (2017).

las casas. Esta preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler es una gran restricción para el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. De esto se deriva una pregunta que motiva este trabajo: ¿quiénes, cómo y dónde pueden alquilar en la ciudad de Córdoba?

## Dificultades de acceso a la vivienda en alquiler

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) de Argentina (Congreso de la Nación Argentina, 2015) considera el alquiler como una relación de igualdad entre las partes. En este trabajo, retomando los análisis teóricos al respecto del derecho a la ciudad, partimos de la base de que existen fuertes desigualdades en las relaciones entre propietarios

e inquilinxs, lo que hace que un número importante de personas no puedan acceder al alquiler. Las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las rígidas limitaciones que el sistema impone, como la comisión inmobiliaria, las garantías (sueldos elevados y escrituras propietarias), timbrados de contrato y exclusión por causales injustificadas (hijxs, familias numerosas), tanto en el mercado formal como en el informal. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con los salarios, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos. Las mujeres y la población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por restricciones de índole legal y socio-cultural.

Analizando los precios promedio del alquiler en la ciudad en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM),<sup>8</sup> el cual era de 8860 pesos en 2017, podemos obtener algunas sugerencias al respecto de qué sectores y qué tipos de hogares pueden alquilar en cada barrio (Cuadro 2). Para este análisis se añadió el valor de las expensas al valor de alquiler neto, ya que en general representa gastos ligados a la vivienda y la propiedad en sí, muchos de los cuales deberían ser afrontados por propietarixs según el Código Civil y Comercial de la Nación. La Cámara de Corredores Inmobiliarios fijó en 2017 en 1700 pesos el “valor orientativo” de las expensas para departamentos de un dormitorio y en 2500 pesos para las unidades de dos dormitorios.

Barrios <sup>9</sup>	Alquiler de 1 dormitorio	Relación con SMVM	Alquiler de 2 dormitorios	Relación con SMVM
Nueva Córdoba - Gral. Paz	\$8700	0,98	\$13500	1,52
Centro - Güemes - Alberdi	\$7700	0,87	\$11500	1,30
Alta Córdoba - San Vicente	\$6700	0,75	\$10500	1,18
V. El Libertador - Gral. Bustos	\$5700	0,64	—	—

De esa relación se pueden realizar consideraciones varias: en general, un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda. A la vez, se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual ya limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir, teniendo mayores repercusiones en hogares monoparentales y principalmente en madres solteras y mujeres jefas de hogar, dadas las diferencias salariales entre hombres y mujeres y ante la imperante división sexual del trabajo. Según la EPH 2018 existe una brecha del 28 por ciento entre el promedio de ingresos totales de los varones en función del percibido por las mujeres. La brecha se verifica en todos los segmentos educativos, pero varía en función del nivel de instrucción alcanzado, asciende al máximo de 46,7 por ciento en el caso de las personas con secundario incompleto. Cabe mencionar que al aspecto económico de acceso de le suma el físico-espacial (la mayoría de viviendas o departamentos son de un dormitorio), lo que hace aún más restrictiva la opción de alquiler.

Desde la Federación de Inquilinos Nacional difundieron los resultados de encuestas que realizaron en todo el país para conocer la situación actual. Según el informe (2019), lxs inquilinxs destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler, lo que representa un aumento interanual de 6 puntos porcentuales. Anteriormente habían señalado que

Cuadro 2. Relación entre el valor mensual de la vivienda en alquiler por barrios de Córdoba y el SMVM de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de valores de alquileres de *La Voz del Interior* (2017).

8 Monayar (2016) realiza una comparación de los SMVM necesarios para acceder al suelo en la ciudad de Córdoba, mostrando las restricciones en aumento durante las últimas décadas.

9 Los barrios se han agrupado en función de promedios similares de valores de alquiler.

en febrero de 2018, el resultado fue que los hogares inquilinos destinaban, en promedio, el 41% de sus ingresos en el pago del alquiler. Seis meses después, en agosto 2018, esa cifra ascendía a 45%. De la última encuesta, realizada en todo el país en enero de 2019, se desprende que los grupos etarios más afectados son lxs jóvenes y lxs adultxs mayores, quienes destinan el 55% y 53% de sus ingresos en el pago del alquiler, respectivamente, sin incluir expensas, impuesto y tarifas de servicios públicos. Si se le suman estos últimos, la cifra llega al 70 por ciento del salario (Redacción *La Nueva Mañana*, 2019).

Al observar la localización de los barrios con mayor concentración de hogares inquilinos es evidente que los que responden a ubicaciones de servicios y espacios públicos de calidad corresponden al área central de la ciudad, en general con grupos socio-económicos medios y altos y población estudiantil joven. Es interés de esta misma investigación poder avanzar en un análisis cuantitativo de un sector de ciudad con mayores necesidades básicas insatisfechas, para dar cuenta de los tipos de alquiler, las condiciones de acceso, la relación más precisa con salario, tipologías comunes y relación con tipos de hogares. Todo esto junto con identificar los sectores carenciados, las dificultades devenidas de la localización territorial y el acceso a los servicios, con foco en la cuestión de género.

En el mercado informal abunda el alquiler por piezas en inquilinato, hoteles-pensión y cuartos mínimos de viviendas. Como señala Marcús (2017), al tener la condición legal de hoteles, los habitantes de estos establecimientos no son considerados inquilinxs sino “pasajerxs” o “huéspedes”. Es decir, habitantes temporales —en términos legales, pero no reales— que, por lo tanto, no pueden acogerse a la protección de las leyes de alquileres y sobre quienes los propietarios están autorizados a ejercer la admisión y el desalojo. Además, por quedar exentos de la legislación de alquileres, los precios de arriendo de las habitaciones pueden ser aumentados sin que rija un control de precios por parte del Estado. Así, el alquiler de piezas supone un aumento de la especulación urbana, ya que la intención de los propietarios es extraer la mayor renta posible de sus edificios completamente deteriorados aprovechando su ubicación en las zonas más céntricas de la ciudad y las ventajas que esta localización supone para inquilinxs.

Según el Censo referenciado anteriormente (2010), en la ciudad de Córdoba existen 1959 piezas en inquilinatos, 609 piezas en hoteles-pensiones y 1231 cuartos construidos como habitaciones. El 55% de estas viviendas se encuentran ocupadas por hogares a cargo de mujeres, en su mayoría madres solteras, mujeres migrantes, adultas mayores y personas trans. La conformación de hogares con hijxs o niñxs suele determinar las posibilidades de alquiler; según la encuesta mencionada de la FIN (2019) el 28% de las inquilinas que conviven con hijxs denunció la dificultad de alquilar por ese motivo.

## Consensos, experiencias y movimientos de inquilinxs

En medio de este proceso, con la distorsión que produce un Estado que es constructor para la activación económica y generación de empleo formal, pero que no regula mercados ni formas de desmercantilización de la vivienda, silenciosamente han progresado experiencias con otra concepción de la propiedad, como son el caso del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) y las numerosas agrupaciones de



inquilinxs. En palabras de Fernández Wagner (2014), esto, en un país con tan profunda raigambre conservadora respecto a la propiedad, interpela sobre la posibilidad de que los planes del Estado adopten otras modalidades, más allá de la propiedad común individual y la propiedad horizontal que, hábiles para determinadas circunstancias, en otras muestran sus limitaciones para expresar acabadamente el derecho al hábitat y la vivienda.

Retomando el Consenso Nacional para un Hábitat Digno (Habitar Argentina, 2016), en el marco del planteo del alquiler social como parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país, se considera necesario un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos:

Este debe condensar un conjunto de medidas como: a) reducir los incrementos de costos debidos a la intermediación (comisiones y honorarios); b) eliminar los abusos en las exigencias a los inquilinos para acceder a la vivienda (garantías personales y reales) y en las cláusulas que definen las responsabilidades de las partes trasladando las obligaciones del locador al inquilino; c) asegurar la habitabilidad adecuada de las edificaciones; d) regular el precio de las transacciones a través de valores testigos o de referencia; e) establecer sanciones e impuestos progresivos para quienes reten gan especulativamente inmuebles ociosos. En el marco de estas medidas es necesaria la implementación de mesas de concertación que, al igual que la “mesa de salario mínimo” y las paritarias salariales, acuerden precios estándar de los alquileres (ob. cit., p. 24).

Las modificaciones del nuevo CCCN (2015) respecto a los artículos vinculados al contrato de alquiler fueron muy pocas e irrelevantes. “Quedó firme en la normativa la supuesta igualdad entre las partes —inquilino y propietario— para negociar el contrato de alquiler, sin contemplar la asimetría que existe entre éstas y respecto a las inmobiliarias aparecen leves menciones, dejando que cada jurisdicción regule el mercado” (Vera Belli, 2018, p. 203). Desde la Federación de Inquilinos Nacional se viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina, una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado (Proyecto de Ley S-894/16, 2016). El proyecto contempla que los alquileres aumenten anualmente a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años (actualmente dos) y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Actualmente, el proyecto cuenta con un dictamen de minoría emitido desde algunos bloques políticos que se niegan a aprobar la Ley en la Cámara de Diputados, lo que ha generado diversas manifestaciones y reclamos (Figura 3).

En Argentina se crearon algunos programas orientados específicamente al alquiler en el último tiempo, tal es el caso de “Alquilar se puede”<sup>10</sup> en la ciudad autónoma de Buenos Aires. Se trata de una serie de líneas de financiamiento y ayuda para familias que quieran acceder al mercado formal de alquileres, con préstamos de hasta cinco meses del valor del alquiler para afrontar los costos de inicio del contrato con tasa baja y a mediano plazo; un sistema de garantías bancarias y opciones de ahorro previo para las familias que trabajan informalmente, para que puedan acceder a un préstamo si demuestran que durante cuatro meses pueden ahorrar el equivalente al alquiler del inmueble que pretenden arrendar. También ofrece un subsidio al alquiler para familias que ganen entre uno y dos salarios mínimos. En la práctica, las inmo-

---

10 Más información del programa Alquilar se Puede en: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquiler#top>.



Figura 3. Campaña por la Ley Nacional de Alquileres. Fuente: Inquilinos Agrupados (2018).

liarias no aceptan las garantías bancarias que el programa ofrece y los precios indicativos de “Alquilar se puede” están muy por debajo de los valores de mercado (cfr. Vera Belli, 2016, pp. 278-279).

En la ciudad de Córdoba, si bien no hay una política habitacional específica orientada a inquilinos, desde el Polo Integral de la Mujer dependiente del Estado provincial existen subsidios para mujeres en situación de violencia que en la mayoría de los casos son empleados para el alquiler,<sup>11</sup> gastos de subsistencia y obras sociales, lo cual permite el desplazamiento por parte de las mujeres del foco de violencia. Para mejorar este tipo de políticas indirectas, sería interesante que el Estado pudiese actuar efectivamente como garante a la hora de alquilar, que es una de las principales dificultades del sistema formal. En esta línea, tomando el caso de la política habitacional de Uruguay, el Fondo de Garantía de Alquiler permite obtener un certificado de garantía con respaldo del Estado uruguayo para acceder a una vivienda en alquiler, lo cual es combinado con una política subsidiaria de complemento para grupos en situación de vulnerabilidad.

Uno de los paradigmas de la política de vivienda en alquiler es el caso de algunos países europeos, el cual traemos a consideración con fines de reconocimiento y de posibles traslaciones a nuestro contexto, ya que “si bien enfrentan la misma cuestión socialmente problematizada (la vivienda) se desarrollan en relación a procesos institucionales y de construcción de ciudad muy diferentes” (Fernández Wagner, 2015, p. 32). El mencionado autor destaca dos factores esenciales: la débil organización jurídica del Estado latinoamericano y la extensión del mercado informal en los modos de producción de suelo urbano y vivienda. En Europa es determinante el grado de organización que tuvo el Estado de bienestar en el campo habitacional hasta los años noventa, el cual en los últimos años inicia un camino que fortalece la privatización del *stock* de viviendas públicas y la debilitación del universalismo en materia de derechos.

11 Más información en <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/oficializan-los-subsidios-para-victimas-de-violencia-de-genero>.

Al decir de Rolnik (2014), de lo expuesto resalta la política de subsidios a empresas sin fines de lucro para la construcción de vivienda a ofrecerse a través del alquiler universal a precios accesibles, y con subsidios específicos para sectores vulnerables, la cual también es sugerente al interpelar el modelo hegemónico de propiedad privada.<sup>12</sup> En el ámbito regional, sería importante que las políticas habitacionales cuestionen el modelo de desarrollo vigente y consideren acciones tendientes a promover una mayor equidad en el acceso a mejores condiciones de vida urbanas (localización habitacional, precio del suelo regulado, acceso a servicios en calidad y cantidad, acceso a espacios públicos), así como la necesidad de promover cambios para disminuir las desigualdades y fomentar la integración espacial.

## Perspectivas para una política habitacional integral del alquiler

Para concluir, como plantea Pissano (2017), en un contexto neoliberal que parece arrasarlo con todo, en el que el avance del capitalismo, la promoción del extractivismo urbano, la facilidad para la financiarización privada de la vivienda, la falta de barreras a la especulación inmobiliaria y la continua privatización del suelo, parece haber poco espacio para instalar la idea de que la vivienda es un derecho y no una mercancía. Tal como desde la actualidad se interrogan diversxs autorxs (Harvey, 2013; Falú, 2017) ¿De qué derechos hablamos? ¿De la ciudad de quiénes? ¿Cómo reconocer que la vivienda es un campo de resistencia colectiva y lucha por esos derechos?

Si bien, como se menciona al inicio, en nuestras ciudades la propiedad privada de la vivienda tiene un valor muy extendido, ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social, las cifras de crecimiento de la población inquilina son evidentes, resultado de la brecha que se pronunció en las últimas décadas entre el salario y el valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. En paralelo a este proceso de inquilinización, la política habitacional ha estado enfocada en las viviendas “llave en mano”, descuidando los marcos regulatorios que permitan a la población inquilina alquilar de una manera justa y accesible, lo cual limitó sus posibilidades y produjo un desplazamiento al mercado del alquiler informal.

En este trabajo, identificamos algunas dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba como no contar con las garantías (recibos de sueldo y escrituras propietarias) y no poder afrontar las comisiones inmobiliarias y timbrados de contrato que, en gran parte, dependen del grado de seguridad y formalidad laboral de las personas y hogares, excluyendo sectores de ingresos medios y bajos. A la vez, se evidencia un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda, y que se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con los salarios, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos. Las mujeres y la población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por situaciones de discrimi-

---

12 En algunas ciudades se empieza a contemplar la posibilidad de congelar los precios de los alquileres (*Noticias RT*, 2019 disponible en: <https://actualidad.rt.com/actualidad/319331-ciudades-alquileres-abusivos-medidas-limitar-precios>).

En Argentina, existió una Ley de Congelamiento de Alquileres durante los gobiernos de Perón (1945-1955), donde se declaró la emergencia en el mercado de alquileres y se restringió la libre contratación, en un tiempo donde el 63% de la población era inquilina.

nación o violencia y restricciones de índole legal y socio-cultural. A la vez, existen exclusiones por causales injustificadas como la tenencia de hijxs o la composición numerosa de hogares.

El CCCN, junto al accionar del mercado inmobiliario, liberaliza las condiciones para alquilar generando desigualdades para el acceso a la vivienda de muchos sectores. Esto vuelve fundamental el considerar los hogares inquilinos como un nuevo sujeto demandante de derechos, y no solo inquilnxs sino también ocupantes, poseedorxs y situaciones informales. Retomando las razones por las que el alquiler es una buena alternativa de acceso habitacional podemos destacar que: el régimen de tenencia inquilina incluye todos los grupos de ingreso; la vivienda en renta es más central, densa y accesible; su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; el alquiler permite a los hogares mayor movilidad según cambios y demandas laborales; y que existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en las ciudades, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler. Bajo este marco, el derecho a la ciudad de los sujetos omitidos se erige en categoría no solo jurídica, sino política, la cual avanza como parte de los procesos de resistencia impulsados desde los distintos movimientos sociales y feministas.

El proyecto de Ley Nacional de Alquileres impulsado desde las agrupaciones inquilinas contempla que los alquileres aumenten a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Una política integral de alquileres debiera de ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas, incluyendo medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los grupos de escasos recursos, contemplando la multiplicidad de desigualdades económicas, raciales, étnicas, de géneros y socioculturales. La articulación de los diversos instrumentos del Estado en conjunto con entidades públicas y privadas y los movimientos y organizaciones de la sociedad civil pueden ser la base para una consolidación de esta respuesta al déficit de vivienda en la ciudad de Córdoba, Argentina y los países de la región.

## Referencias bibliográficas

- Abramo, Pedro (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE*, 114(381), 35-69. DOI: 10.4067/S0250-71612012000200002
- Baer, Luis (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 43-58.
- Blanco, Andrés G., Fretes Cibils, Vicente y Muñoz, Andrés F. (eds.) (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo- BID.
- Boito, María Eugenia y Espoz, María Belén (eds.) (2014). *Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto*. Rosario: Puño y Letra.
- CEPAL (2018). *Estimaciones y proyecciones de población total, urbana y rural, y económicamente activa en América Latina*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Congreso de la Nación Argentina (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
- Cosacov, Natalia (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cosacov, Natalia (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos. Revista de Crítica Social*, 16, 41-70.
- Di Virgilio, Mercedes y Gil y de Anso, María Laura (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, 44, 158-170.
- Elorza, Ana Laura (2016). Segregación residencial socioeconómica y la política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, 20, 71-94.
- Falú, Ana (2014). El derecho de las mujeres a la ciudad: espacios públicos sin discriminaciones y violencias. *Revista Vivienda y Ciudad*, 1, 10-28. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/9538>.
- Falú, Ana (2017). La omisión de género en el pensamiento de las ciudades. En Borja Sebastià, Jordi, Carrión Mena, Fernando y Corti, Marcelo (eds.), *Ciudades resistentes, ciudades posibles* (pp.159-169). Barcelona: Editorial UOC.
- Federación de Inquilinos Nacional (2018, febrero). *Primera encuesta a inquilinxs*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a-inquilinos-2018-PDF.pdf>.
- Fernández Wagner, Raúl E. (2014). La construcción social de la propiedad privada en la evolución histórica reciente del país y la región. En Programa Regional de Vivienda y Hábitat, WE Effect (ed.), *La vivienda, entre el derecho y la mercancía: las formas de propiedad en América Latina* (pp. 39-59). Montevideo: Ediciones Trilce.
- Fernández Wagner, Raúl (2015). El sistema de vivienda pública en Argentina. En Barreto, Miguel Ángel y Lentini, Mercedes (eds.), *Hacia una política integral del hábitat* (pp. 29-96). Buenos Aires: Ed. Café de las Ciudades.
- Habitar Argentina (2016). *Consenso Nacional para un Hábitat Digno*. Buenos Aires: CELS- Editorial Centro de Estudios Legales y Sociales.
- Harvey, David (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- INDEC (2002). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- INDEC (2012). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010: Censo del Bicentenario*. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- La Voz del Interior* (2016, 15 de marzo). Oficializan los subsidios para víctimas de violencia de género. *La Voz del Interior*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/oficializan-los-subsidios-para-victimas-de-violencia-de-genero>
- La Voz del Interior* (2017, 30 de diciembre). *Mapa interactivo: la radiografía del alquiler* [Recurso online]. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <http://www.lavoz.com.ar/infografia/mapa-interactivo-la-radiografia-del-alquiler>.
- Marcús, Juliana (2017). “Mi casa es esta pieza”: migración femenina y precariedad habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. *Cuestiones de Sociología*, 17, e040. DOI: <https://dx.doi.org/10.24215/23468904e040>
- Monayar, Virginia (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). *Revista Hábitat Inclusivo*, 8. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: <http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/informalidad-urbana-y-acceso-al-suelo-politicas-habitacionales-en-el-municipio-de-cordoba-1990-2010/>.
- Jaramillo, Samuel e Ibáñez, Marcela (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia* (Documento CEDE 2002-14). Recuperado el 22 de agosto de 2019 de: <https://core.ac.uk/download/pdf/6617789.pdf>.

- Pissano, Silvana (2017, 27 de noviembre). Sin política de suelo, no hay política de vivienda. *La Diaria*. Recuperado el 2 de junio de 2019 de: <https://ladiaria.com.uy/articulo/2017/11/sin-politica-de-suelo-no-hay-politica-de-vivienda/>.
- Redacción *La Nueva Mañana* (2019, 18 de marzo). Los inquilinos destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler. *La Nueva Mañana*. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://lmdiarario.com.ar/noticia/136155/los-inquilinos-destinan-el-47-de-sus-ingresos-en-el-pago-del-alquiler>.
- Reese, Eduardo, Almansi, Florencia, del Valle, Julieta y Juan, Andrés (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En Blanco, Andrés G., Fretes Cibils, Vicente y Muñoz, Andrés F. (eds.), *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido* (93-132). Washington: Banco Interamericano de Desarrollo-BID.
- Rodríguez, María Carla, Rodríguez, María Florencia y Zapata, María Cecilia (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. DOI: 10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf
- Rolnik, Raquel (2014). *Entrevista a Raquel Rolink sobre “La vivienda entre el derecho y la mercancía”* [Archivo de video], Canal de Youtube InfoTNU. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: <https://youtu.be/Xy2E-VxnpUko>.
- Sassen, Saskia (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Madrid: Katz Editores.
- Senado de la Nación Argentina (2016). *Proyecto de Ley S-894/16. Ley de alquileres y reforma del CC y CN*. Buenos Aires, Argentina.
- Vera Belli, Leandro (2016). ¿Alquilar se puede? Análisis crítico del alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires, *Revista Institucional de la Defensa Pública de la CABA*, 10, 273-281. Recuperado el 22 de junio de 2019 de: [https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/revista\\_n\\_10\\_derecho\\_a\\_la\\_ciudad.pdf](https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/revista_n_10_derecho_a_la_ciudad.pdf).
- Vera Belli, Leandro (2018). La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. *Revista Quid* 16(9), 197-213.

Brunelli Giorgis, Alejandro Luis y Falú, Ana María (2019). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *Hábitat y Sociedad*, 12, 29-42.

<<http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>>

