

Ley de Alquileres: una mirada desde el Análisis Económico del Derecho

Rent Control Act: A Law and Economics Approach

*Federico A. Matt**

Resumen

Transcurridos dos años desde la sanción de la Ley 27.551, conocida como “Ley de Alquileres”, la nueva normativa no ha satisfecho a inquilinos ni propietarios. El objetivo de este breve trabajo es mostrar que existen herramientas objetivas que permiten determinar —con mayor grado de precisión que la mera intuición— los efectos que generan las leyes en el comportamiento de locadores y locatarios y, por ende, en el mercado. A tales fines, el Análisis Económico del Derecho se presenta como una alternativa viable para poner a disposición de los legisladores evidencia empírica que contribuya al diseño de una legislación más eficaz.

Palabras clave: contrato de locación – economía – ley de alquileres – Ley 27.551 – control de alquileres – análisis económico del derecho – derecho y economía

Abstract

Two years after the enactment of Law 27.551, commonly known in Spanish as the “*Ley de Alquileres*”, its results have not been satisfactory to either of tenants nor landlords. The purpose of this paper is to explore objective tools that can be used to determine —with more precision than mere intuition— the effects caused by laws on the behavior of landlords and tenants, and, thus, on the market. Law and Economics may be a viable option to provide lawmakers with empirical evidence that contributes to the design of more effective legislation.

Keywords: lease contract – rental agreement – economics – rent act – Law 27.551 – rent control law – law and economics – economic analysis of law

*Abogado por la Universidad de Buenos Aires (2017). Maestrando en Derecho Empresario por la Universidad de San Andrés. Asociado en Nicholson y Cano. Investigador independiente.

I. Introducción

Hace dos años se sancionó en Argentina la Ley 27.551, conocida como “Ley de Alquileres”, con la finalidad de mejorar la situación de los locatarios y generar previsibilidad en la relación locativa.¹ Sin embargo, la nueva normativa no ha satisfecho a inquilinos ni propietarios. Al momento de escribir estas líneas, el Congreso de la Nación y la opinión pública debaten numerosas propuestas para reformar (nuevamente) la legislación de alquileres. El objetivo de este breve trabajo es mostrar que existen herramientas objetivas que permiten determinar —con mayor grado de precisión que la mera intuición— los efectos que generan las leyes en el comportamiento de locadores e inquilinos y, por ende, en el mercado. A tales fines, el Análisis Económico del Derecho se presenta como una alternativa viable para poner a disposición de los legisladores evidencia empírica que contribuya al diseño de una legislación más eficaz.²

II. Normativa relevante

El contrato de locación está regulado por el Código Civil y Comercial (“CCC”) entre los artículos 1187 y 1226. Además, se le aplican subsidiariamente las reglas del contrato de compraventa, regulado entre los artículos 1123 y 1186, en lo relativo al precio, consentimiento y objeto. En el año 2020, el Congreso sancionó la Ley de Alquileres 27.551 (la “Ley de Alquileres” o la “Ley 27.551”, indistintamente), que introdujo numerosas modificaciones al capítulo de locaciones del CCC. Los cambios más relevantes fueron que:

- (i) elevó el plazo mínimo de los contratos locativos de 2 a 3 años;
- (ii) excluyó a todos los contratos locativos de la prohibición de indexar, vigente a la fecha por los artículos 7 y 10 de la Ley 23.928; y
- (iii) los contratos de locación habitacional quedaron sujetos a un régimen de ajustes anuales. Se toma como referencia para dichos ajustes un índice de actualización (“ICL”) que publica el Estado Nacional a través del Banco Central, y que tiene en cuenta la

¹ Los fundamentos de la Ley 27.551 puede consultarse en: <https://www.hcdn.gob.ar/proyectos/textoCompleto.jsp?exp=4316-D-2019&tipo=LEY>.

² “The theory of Economics does not furnish a body of settled conclusions immediately applicable to policy. It is a method rather than a doctrine, an apparatus of the mind, a technique of thinking, which helps its possessor to draw correct conclusions”. Keynes en Hubert D. Henderson, *Supply and Demand* de Hubert D. Henderson (Nueva York: CreateSpace Independent Publishing Platform, 1922).

evolución del índice de precios al consumidor y el índice de evolución de los salarios, ambos elaborados por el INDEC. Es decir, los ajustes son anuales y atados al índice ICL (artículo 14 *in fine* Ley 27.551).

La Ley de Alquileres también modificó el CCC en sus artículos 75 (domicilio electrónico), 1196 (depósito y pago anticipado), 1198 (plazo mínimo), 1199 (excepciones al plazo mínimo legal), 1201 (reparaciones a cargo del propietario), 1203 (frustración del uso o goce del inmueble), 1209 (expensas), 1221 (resolución anticipada), 1222 (intimación de pago y desalojo) y 1351 (comisión del corredor inmobiliario) y agregó los artículos 1204 bis (gastos a cargo del locador pueden compensarse de los cánones locativos) y 1221 bis (renovación del contrato).

Además, el legislador decidió incluir, por fuera de la regulación de locaciones del CCC,³ una serie de normas contenidas en la misma Ley de Alquileres, en su artículo 13 (garantías), artículo 14 (indexación de los cánones locativos), artículo 15 (consignación de llave), artículo 16 (obligación de declarar el contrato ante el fisco), artículos 17 a 20 (Programa Nacional de Alquiler Social) y artículos 21 a 22 (métodos alternativos de resolución de conflictos).

Cabe aclarar que los efectos de la Ley de Alquileres comenzaron a regir a partir de julio de 2020 para los nuevos contratos de locación celebrados de allí en adelante, sin surtir efecto a los contratos de locación que se encontraban en curso en aquel momento.

Pocos meses antes de la entrada en vigencia de la Ley de Alquileres, el Poder Ejecutivo Nacional (“PEN”) dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 320/20, con efectos por seis meses, que congeló el precio de los alquileres, prohibió los desalojos por falta de pago y extendió la vigencia de los contratos vencidos. Luego, el PEN prorrogó sus efectos por seis meses más —un año en total— a través de los DNU 766/20 y 66/21.

Al momento de redacción de este artículo, abril de 2022, se han presentado formalmente ante el Congreso de la Nación más de treinta proyectos de modificación a la referida Ley de Alquileres,⁴ sancionada hace apenas dos años. Algunos de estos proyectos proponen modificar la ley actual, otros plantean derogarla y otros directamente proponen abrogarla para volver al régimen anterior del CCC, previo a su modificación por la Ley

³ Resulta cuestionable la técnica legislativa empleada, porque debería haber sido más prolija la concentración de las normas referidas a las locaciones en un único cuerpo legal, ello es, el CCC.

⁴ Pueden consultarse en <https://www.diputados.gov.ar/proyectos/resultados-buscador.html>.

27.551. A continuación, una breve referencia a la diversidad de los puntos planteados por los proyectos:

- (i) Retrotraer la vigencia mínima de los contratos de locación a dos años.
- (ii) Derogar el régimen actual de indexación del precio por ICL (inflación/sueldos).
- (iii) Que el índice de indexación o escalonamiento sea a libre convenir por las partes.
- (iv) Que el índice de indexación sea establecido por una Cámara Nacional de Alquileres.
- (v) Que el índice de indexación tome únicamente en cuenta la evolución de los salarios.
- (vi) Bajar la periodicidad de las indexaciones de un año a seis meses.
- (vii) Regular el precio inicial del contrato.
- (viii) Establecer un “*cap*” a los precios.
- (ix) Eximir de la base imponible del Impuesto sobre los Bienes Personales aquellas propiedades volcadas al mercado de alquiler.
- (x) Impuesto a la vivienda ociosa.
- (xi) Construcción de viviendas a cargo del Estado destinadas a alquiler social.

III. ¿Por qué sube el precio de los alquileres?

Sin perjuicio del complejo escenario macroeconómico y jurídico local, es posible identificar ciertas causas estructurales que tienen una marcada influencia en el aumento de los precios de los alquileres. En primer lugar, Argentina tiene una inflación generalizada por encima del 10% anual desde hace, al menos, diez años, con picos en torno al 50% anual en los últimos cuatro años. El esquema de la Ley 27.551 indexa el precio a la evolución de la inflación y de los salarios y, como consecuencia, los efectos de la inflación se trasladan *de iure* a los cánones locativos. Por otra parte, al regularse un ajuste de periodicidad anual, los locadores son conscientes de que el precio del alquiler se mantendrá “congelado” por doce meses. Es decir, el valor del canon del mes doceavo será idéntico en términos nominales al del mes primero, aunque en términos reales el propietario estará percibiendo casi un 50% menos que el valor del primer mes. En consecuencia, el locador tiene un incentivo para fijar un mayor precio de entrada que

busque compensar la desvalorización que tendrá ese precio durante los siguientes doce meses.

En segundo lugar, durante los últimos dos años ha disminuido abruptamente la oferta de inmuebles en alquiler, especialmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires (“AMBA”). En paralelo, ha aumentado fuertemente el *stock* de propiedades en venta.⁵ Este aumento no se ha traducido en un aumento de las operaciones de compraventa realizadas. Es decir, existen propiedades en venta que se ofrecen en el mercado durante períodos prologados —a veces años— a la espera de un comprador, tiempo durante el cual la propiedad está “fuera” del mercado de alquileres. Concretadas las operaciones, los inmuebles enajenados no necesariamente vuelven a volcarse al mercado de los alquileres. En paralelo, muchos propietarios prefieren retirar sus unidades de dicho mercado para ofrecerlos en el mercado de alquileres temporarios (por ejemplo, a través de plataformas *online*, como Airbnb, que arrojan mayor rentabilidad).⁶

En el caso puntual del AMBA, existe un flujo de migración positiva neta que impacta fuertemente sobre el mercado de alquileres.⁷ La Ciudad de Buenos Aires, en particular, concentra la mayor demanda habitacional en Argentina.

IV. El efecto Lipovetzky

El proyecto de la actual Ley 27.551 declaraba en sus fundamentos la necesidad de reducir los costos del alquiler y de implementar medidas que faciliten su acceso.⁸ El

⁵ En tal sentido, ver José Luis Cieri, “Un récord que preocupa: por el impacto de la ley de alquileres hay unos 345.000 departamentos en venta y los precios bajaron 25%”, *Infobae*, 27 de mayo de 2022, disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2022/05/27/un-record-que-preocupa-por-el-impacto-de-la-ley-de-alquileres-hay-unos-345000-departamentos-en-venta-y-los-precios-bajaron-25/>, “La oferta de propiedades en alquiler cayó 20% en dos años”, *El Cronista*, 29 de noviembre de 2021, disponible en: <https://www.cronista.com/negocios/alquileres-5886/> (con base en relevamiento hecho con datos del sitio ZonaProp), y Delfina Casali, “Crece la brecha entre la cantidad de departamentos en alquiler y venta que hay por barrio”, *La Nación*, 30 de julio de 2021, disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/crece-la-brecha-entre-la-cantidad-de-departamentos-en-alquiler-y-venta-que-hay-por-barrio-nid30072021/> (con base en datos del sitio ZonaProp).

⁶ El fenómeno de la disminución de la oferta de alquileres con motivo del incremento de los alquileres temporarios es global. Sobre este aspecto, ver Kyle Barron, Edward Jung y Davide Proserpio, “The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb”, *Marketing Science*, Vol. 40, Nro. 1 (octubre de 2020).

⁷ Ver Marcela Cerrutti, “Diagnóstico de las Poblaciones de Inmigrantes en la Argentina”, *Dirección Nacional de Población* (marzo de 2009), disponible en: https://www.mininterior.gov.ar/poblacion/pdf/Diagnostico_de_las_poblaciones_de_inmigrantes_en_Argentina.pdf.

⁸ Los fundamentos de la Ley 27.551 puede consultarse en: <https://www.hcdn.gob.ar/proyectos/textoCompleto.jsp?exp=4316-D-2019&tipo=LEY>.

proyecto fue impulsado por el entonces diputado Daniel Andrés Lipovetzky. La paradoja se da en que la Ley de Alquileres generó un efecto inverso al buscado: mientras que en agosto 2020 el aumento interanual fue del 30,52%, en agosto 2021 el aumento interanual fue del 57,98% (incluso por encima de la inflación).⁹ Ante este escenario, las redes sociales y algunos medios de comunicación acuñaron creativamente el término “Efecto Lipovetzky”¹⁰ para referirse a una ley que genera consecuencias opuestas a las buscadas en un primer momento.¹¹

Matías Baranda Ruales se explaya sobre el Efecto Lipovetzky y hace una interesante analogía con famoso tratado *El Espíritu de las Leyes*: Montesquieu reflexiona que “hay leyes que el legislador ha meditado tan poco que son contrarias al fin que se propuso”¹² y ejemplifica con la ley de Anfición, la que buscaba impedir la destrucción de las ciudades griegas, pero que provocó justamente lo contrario.¹³

En 2017, los economistas estadounidenses Christian Langpap y JunJie Wu describieron los efectos negativos sobre las especies en peligro de extinción que tuvo la Endangered Species Act,¹⁴ sancionada en Estados Unidos en 1973 y que buscaba, precisamente, proteger la fauna silvestre.¹⁵ El efecto también se conoce como “Efecto Cobra”, término creado en 2001 por el economista alemán Horst Siebert para hacer

⁹ Datos correspondientes a un departamento promedio de dos ambientes en CABA. Ver “Los aumentos de los alquileres de agosto superaron la inflación”, *Ámbito Financiero*, 8 de septiembre de 2021, disponible en: <https://www.ambito.com/economia/alquileres/los-aumentos-los-agosto-superaron-la-inflacion-n5273312>.

¹⁰ “Alquileres: qué es el efecto Lipovetzky y cómo afectó la relación entre inquilinos y propietarios”, *El Cronista*, 17 de febrero de 2022, disponible en: <https://www.cronista.com/economia-politica/alquileres-que-es-el-efecto-lipovetzky-y-como-afecto-la-relacion-entre-inquilinos-y-propietarios/#:~:text=La%20ley%20Lipovetzky%2C%20que%20se,la%20duraci%C3%B3n%20de%20los%20contratos>, y NS, “Contratos tramposos y precios altos por las dudas: la nueva ley de alquileres y el “efecto Lipovetzky”, *Clarín*, 12 de septiembre de 2020, disponible en: https://www.clarin.com/ciudades/contratos-tramposos-condiciones-antiores-precios-altos-dudas-evade-nueva-ley-alquileres_0_5ORgi12a.html.

¹¹ Laureano Genin analiza este mismo efecto en su artículo “Second-Round Effects of Rent Control Laws: The Argentine Case”, *Libertatem Magazine*, 22 de octubre de 2020, disponible en: <https://libertatem.in/articles/second-round-effects-of-rent-control-laws-the-argentine-case/>.

¹² Matías Baranda Ruales, “El efecto Lipovetzky”, *En Disidencia Blog*, 4 de febrero de 2021, disponible en: <https://endisidencia.com/2021/02/el-efecto-lipovetzky/>.

¹³ Charles Louis de Secondat, barón de Montesquieu, *El Espíritu de las Leyes* (1689 – 1755), disponible en: https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/esl_espiritu_de_las_leyes_montesquieu_310000063_0.pdf.

¹⁴ Código de EE.UU., Título 16, Capítulo 35 de “especies en peligro de extinción”, disponible en: <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/16/chapter-35>.

¹⁵ Christian Langpap y JunJie Wu, “Thresholds, Perverse Incentives, and Preemptive Conservation of Endangered Species”, *Journal of the Association of Environmental and Resource Economists*, Universidad de Chicago Press, Vol. 4, Nro. 1 (2017): pp. 227-259.

referencia a los incentivos en economía y política que generan efectos no deseados y contrarios a los intereses que impulsaron el incentivo.¹⁶

V. ¿Qué es, exactamente, el Análisis Económico del Derecho?

El Análisis Económico del Derecho (“AED”, Law and Economics,¹⁷ en inglés) es una disciplina que utiliza los métodos de la ciencia económica para entender la influencia de las normas jurídicas en la conducta de los individuos. A su vez, se ocupa de estudiar “cómo influye esa conducta en la asignación de bienes, lo cual se relaciona fuertemente con las ideas de optimalidad y eficiencia”.¹⁸

Uno de los hitos fundacionales del AED es una sentencia judicial de 1947.¹⁹ En el caso en cuestión, la propietaria del buque de carga “Anna C” —que se encontraba amarrado en el puerto de Nueva York— contrató los servicios de una empresa remolcadora para liberar al Anna C fuera del área del puerto. El personal de la remolcadora hizo el trabajo en forma inadecuada y el Anna C se hundió. La remolcadora fue demandada por negligencia, y esta replicó que la propietaria también era negligente dado que el Anna C no tenía tripulación a bordo al momento de la operación. Sin perjuicio de la responsabilidad de la remolcadora, el juez Hand concluyó que la existencia o no de negligencia de la propietaria dependía de tres variables: 1) la probabilidad de que ocurra un daño, 2) la gravedad del daño en caso que suceda y 3) el costo de tomar las medidas de prevención del daño, y lo expresó en términos algebraicos:

$$\text{Prevención} < \text{Daño} \times \text{Probabilidad}$$

¹⁶ Horst Siebert, *Der Kobra-Effekt. Wie man Irrwege der Wirtschaftspolitik vermeidet* (Deutsche V.-A., 2002).

¹⁷ Existe un debate académico —que excede los objetivos de este trabajo— en torno a la denominación de la disciplina, especialmente respecto al término en español. Optamos por utilizar la denominación más generalizada “Análisis Económico del Derecho”.

¹⁸ Acciarri, Tolosa y Castellano en Juan Vicente Solá, *Tratado de Derecho y Economía* (Buenos Aires: La Ley, 2013), p. 1047. En el mismo sentido, Acciarri sostiene que “si las consecuencias empíricas de las normas y de las decisiones jurídicas importan, (entonces) parece razonable explorar los instrumentos para prever la influencia del derecho en la conducta de los individuos” [Hugo Acciarri, *Derecho, economía y ciencias del comportamiento*, 1ra. Edición (Buenos Aires: Ediciones SAIJ, 2019), p. 67]. Al respecto, Cooter y Ulen dicen que “la economía ofrece una teoría del comportamiento para pronosticar cómo responderán los individuos ante los cambios de las leyes. Esta teoría rebasa a la intuición, así como la ciencia rebasa al sentido común” [Robert Cooter y Thomas Ulen, *Law & Economics*, 6ta. Edición (Massachusetts: Addison-Wesley, 2010), p. 14].

¹⁹ *United States v. Carroll Towing Co., Inc.*, Circuit Court of Appeals, Second Circuit, 159 F.2d 169 (1947), disponible en: <https://h2o.law.harvard.edu/collages/3807>.

Es decir, hay culpa si lo invertido en prevención es menor a los daños esperados. En el caso en cuestión, el juez Hand concluyó que la propietaria había sido negligente al haber dejado su buque sin tripulación a bordo en esas condiciones. El enfoque de Hand era revolucionario para la década de 1940 y continúa siéndolo en la actualidad.

Los métodos objetivos para determinar la existencia de culpa contrastan fuertemente con los estándares de conducta ideal que contienen la mayoría de los códigos de fondo que rigen hoy, al menos en los países bajo la órbita del *civil law*. Se evalúa si los sujetos actuaron conforme lo haría un “buen hombre de negocios” o un “buen padre de familia”.²⁰ En este mismo sentido, nuestro Código Civil y Comercial sigue la tradición del ideal de conducta: hay culpa ante la “omisión de la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar”.²¹

El AED comenzó su desarrollo *sui generis* en Estados Unidos a partir de la década de 1960, especialmente en las facultades de Derecho de Yale, Chicago y Harvard. En Argentina, Acciarri, Tolosa y Iannello son algunos de los académicos más reconocidos del área y, a nivel institucional, se destaca la Universidad Nacional del Sur en Bahía Blanca. Si bien la aplicación del AED en Argentina aún está en una etapa temprana, se observa una mayor penetración en los últimos años.

El derecho de daños no es el único campo de aplicación del AED. Posner sostiene que uno de los desarrollos recientes más importantes del Derecho es la aplicación del análisis económico “a una gama cada vez mayor de campos legales (...) como el derecho penal, el derecho de familia, el derecho procesal y el derecho constitucional”.²²

El Análisis Económico del Derecho de los contratos pone el foco “en las consecuencias sociales del cumplimiento/incumplimiento de los mismos y en cómo el diseño adecuado de las normas de derecho contractual puede contribuir a la eficiencia” (*sic*).²³

²⁰ Al respecto, ver Hugo Acciarri, *Elementos de Análisis Económico del Derecho de Daños* (Buenos Aires: La Ley, 2015), p. 8.

²¹ Sin embargo, cabe destacar como novedad que la sanción del CCC introdujo, en su artículo 1746, parámetros objetivos para calcular matemáticamente las indemnizaciones por incapacidades.

²² Richard Posner, *Economic Analysis of Law*, 3ra. Edición (España: Wolters Kluwer, 1986), p. 19.

²³ Pamela Tolosa, “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”, en *Derecho, economía y ciencias del comportamiento*, 1ra. Edición (Buenos Aires: Ediciones SAIJ, 2019), p. 73.

VI. Utilidad del derecho contractual desde la óptica del AED

Supongamos una operación entre dos personas que se ponen de acuerdo en la compraventa de un Volkswagen modelo 2005. Desde la óptica del comprador, el vehículo tiene un mayor valor relativo que el dinero que está dispuesto a transferir como contraprestación al vendedor, y viceversa. Se concreta la operación y ambas partes ven satisfechas sus necesidades, por lo que ambos mejoran su situación respecto a su estado anterior. En otras palabras, ambos han mejorado su situación *ex post* sin perjudicar a nadie, por lo que la sociedad ha aumentado su bienestar general. Esta situación implica una “mejora paretiana”,²⁴ dado que se mejoró la situación de al menos un individuo sin perjudicar a otro, es decir, se transita hacia una situación de distribución de recursos más eficiente.

Tolosa explica que “la función económica del contrato es maximizar el bienestar social (...) facilitando los intercambios que maximizan el bienestar de los individuos”.²⁵ Es decir, el contrato permite una asignación eficiente de los recursos en función de las preferencias individuales de los sujetos. Siguiendo este hilo conductor, pareciera que el derecho contractual debiera limitarse a garantizar la libertad de contratación y a garantizar coactivamente el cumplimiento de los contratos.²⁶

Sin embargo, debe advertirse que la economía clásica asume como verdaderas una serie de premisas en torno a los intercambios que la evidencia ha refutado: (i) los individuos tienen racionalidad ilimitada, (ii) la información es perfecta y (iii) no existen costos de transacción. Una de las principales corrientes que rechaza su validez es la Nueva Economía Institucional (“NEI”),²⁷ escuela económica que sostiene que los individuos no siempre actúan racionalmente, que toman decisiones con información limitada y que, además, deben lidiar con elevados costos de transacción (incluido el costo de controlar el

²⁴ De acuerdo a este estándar, se llega a una situación eficiente cuando no es posible mejorar la situación de un individuo sin perjudicar a otro. El concepto de Eficiencia de Pareto ha sido tomado como base por el criterio de Eficiencia de Kaldor-Hicks aunque con ciertas modificaciones.

²⁵ Tolosa, “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”, p. 75. No refleja la opinión de Tolosa, sino que es una descripción de los postulados de la economía neoclásica.

²⁶ Tolosa, “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”, p. 75; Alfredo Bullard, *Análisis Económico del Derecho*, 1ra. Edición (Lima: Pontificia Universidad Católica, 2019), p. 158.

²⁷ La Nueva Escuela Institucional es una escuela económica de pensamiento con origen en Estados Unidos. Uno de sus fundadores, Ronald Coase, es considerado a su vez como uno de los cofundadores del AED, quien se popularizó a raíz de su obra “The Problem of Social Cost”. En dicha obra se analiza las ineficiencias generadas por los costos de transacción.

cumplimiento de los contratos). El AED recoge los desarrollos de la NEI y reconoce al derecho contractual como un instrumento que minimiza estos problemas.²⁸

En consecuencia, desde la óptica del AED el derecho contractual:

(i) Reduce las ventajas estratégicas derivadas del intercambio no simultáneo. El clásico ejemplo es el de una parte que recibe de otra parte una suma de dinero como contraprestación por la futura entrega de cierta mercadería: una vez que recibe el dinero, el primero pierde cualquier incentivo para cumplir su obligación de entrega futura.²⁹ El derecho contractual penaliza las conductas oportunistas haciendo costoso el incumplimiento³⁰ (por ejemplo, estableciendo reglas de responsabilidad contractual por las cuales la parte incumplidora debe reparar el daño derivado de dicho incumplimiento).³¹

(ii) Asigna adecuadamente los riesgos. Resulta más eficiente asignar la carga de lidiar con el riesgo a la parte que está en mejores condiciones de cumplir o que le resulta menos costoso prevenir el daño (*cheapest cost-avoider*). Por ejemplo, la responsabilidad del constructor ante una obra en ruina,³² la responsabilidad del locatario de hacer el mero mantenimiento del inmueble,³³ o la responsabilidad del vendedor de evitar daño o pérdida de la cosa hasta su entrega al comprador.³⁴

(iii) Reduce los costos de transacción. Si en cada transacción, por más mínima que sea (por ejemplo, la compra de un libro), las partes tuvieran que redactar un contrato escrito en el que prevean todos y cada uno de los términos y condiciones que van a regir la relación, entonces los costos de transacción serían enormes (en términos de tiempo, asesoramiento profesional, negociación de las cláusulas, etc.). Por ese motivo, el derecho contractual codifica una serie de reglas que rigen las relaciones entre las partes sin necesidad de que estas lo hagan expresamente, es decir, normas supletorias.

²⁸ Tolosa, “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”, p. 76.

²⁹ Para un mayor desarrollo de la “Teoría de los Juegos” ver Cooter y Ulen, *Law & Economics*, p. 33.

³⁰ Bullard, *Análisis Económico del Derecho*, p. 160. Posner afirma que “la función fundamental del derecho contractual es disuadir a las personas de comportarse de manera oportunista con las partes contratantes, a fin de fomentar el momento óptimo de la actividad económica”: Posner, *Economic Analysis of Law*, p. 81.

³¹ Contemplado en el artículo 1716, CCC: “Deber de reparar. La violación del deber de no dañar a otro, o el incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código”.

³² Artículo 1273, CCC.

³³ Artículo 1206, CCC.

³⁴ Artículo 1151, CCC.

Tolosa afirma que un diseño adecuado del derecho contractual puede promover la celebración y ejecución de los contratos de un modo eficiente.³⁵

VII. El caso de la Ley de Alquileres

El principio general que rige en el derecho contractual es la libertad de contratación.³⁶ El CCC contiene una serie de normas imperativas y supletorias relacionadas al contrato de locación. La modificación introducida por la Ley 27.551 disminuye la autonomía de la voluntad de las partes, especialmente en materia de fijación del canon locativo.

Si bien existe abundante doctrina sobre el tema, la mayor parte de la literatura sobre los efectos económicos de las leyes de alquileres ha sido desarrollada en Estados Unidos a partir de la década de 1960, focalizada en el caso de la ciudad de Nueva York (que, a su vez, es la ciudad con mayor densidad poblacional del país).

En el presente trabajo nos enfocamos en los efectos económicos de la Ley de Alquileres sobre el precio y plazo del contrato de locación en Argentina, incluidas ambas tipologías de viviendas (casas y departamentos). Analizaremos las reflexiones y hallazgos de la literatura existente, aunque debe advertirse que las legislaciones presentan diferencias y sus efectos varían de acuerdo al contexto socioeconómico de cada lugar.

La academia divide las normas de control de alquileres así:

(i) Leyes de “primera generación”: establecen un precio máximo o directamente prohíben los aumentos.

(ii) Leyes “segunda generación”: el canon inicial se rige por la voluntad de las partes, pero los aumentos se determinan por un índice habitualmente establecido por una autoridad gubernamental.³⁷

La Ley de Alquileres se clasifica como un control de “segunda generación”, porque determina que los precios se ajustan de acuerdo a un índice oficial (“ICL” publicado por el Banco Central).

³⁵ Tolosa, “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”, p. 76.

³⁶ Artículo 958, CCC: “las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

³⁷ Esta clasificación tiene amplia aceptación entre la doctrina especializada. A modo de ejemplo, puede consultarse Richard Arnott, “Tenancy Rent Control”, *Swedish Economic Policy Review*, Vol. 10 (2003): pp. 89-121.

A modo de ejemplo, durante 2021 el alquiler promedio en la Ciudad de Buenos Aires demandó un 50% de los ingresos de un asalariado.³⁸ Desde la perspectiva del propietario, la rentabilidad bruta promedio de una propiedad alquilada en la Ciudad de Buenos Aires durante 2021 fue de 2,5%.³⁹ Es decir, el propietario amortizará su inversión cuarenta años después de adquirir el inmueble, asumiendo su ocupación permanente.

La escasa rentabilidad anual de los alquileres reduce los incentivos de los actuales propietarios de volcar sus inmuebles en el mercado locativo.⁴⁰ La Ley de Alquileres no ha hecho otra cosa que reducir aún más esos incentivos.⁴¹ Lo mismo sucede con potenciales inversores que se abstienen de ingresar al mercado, exacerbando el problema. Tal como desarrollaremos en este apartado, la Ley de Alquileres: (i) genera incertidumbre (a ambas partes) sobre el valor de los cánones locativos, una vez superado el primer año del plazo, (ii) incrementa el costo de ingreso al mercado que deben afrontar los inquilinos, (iii) reduce los incentivos para la celebración de contratos por plazos mayores a tres años, (iv) incrementa los costos de transacción derivados de la mayor rotación de inquilinos (dado que desalienta a los propietarios a celebrar contratos por plazos superiores al mínimo legal), y (v) disminuye la oferta de inmuebles de arrendamiento, empeorando aún más la situación de escasez que vino a remediar y, por lo tanto, incrementando los precios de los alquileres.

³⁸ Ignacio Petunchi, “Según Encuesta Nacional, los inquilinos destinan la mitad de sus ingresos para el pago del alquiler”, *Ámbito Financiero*, 24 de enero de 2022, disponible en: <https://www.ambito.com/economia/inquilinos/segun-encuesta-nacional-los-destinan-la-mitad-sus-ingresos-el-pago-del-alquiler-n5357165> (con base en datos de la agrupación Inquilinos Agrupados, “Jóvenes y adultos mayores, las principales víctimas de no tener una Ley de Alquileres”, disponible en: <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/jovenes-y-adultos-mayores-las-principales-victimas-de-no-tener-una-ley-de-alquileres/>).

³⁸ Melisa Reinhold, “Alquileres: cuánto es la rentabilidad en Argentina versus otros países del mundo”, *La Nación*, 16 de febrero de 2021, disponible en <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inversiones/alquileres-cuanto-es-la-rentabilidad-en-argentina-versus-otros-paises-del-mundo-nid16022021/> (con base en datos del sitio Reporte Inmobiliario).

³⁸ Dreier sostiene que los ajustes periódicos del canon locativo permiten que el propietario obtenga una rentabilidad “justa”, aunque luego reconoce la vaguedad del término. Peter Dreier, *Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts*, Conferencia realizada en New York University School of Law (1997), p. 43.

³⁸ Un estudio de 2019 sobre los efectos del control de alquileres de 1994 en San Francisco concluyó que, como consecuencia de la ley de alquileres, se produjo una contracción del 15% en la oferta de inmuebles en alquiler, y que dicha reducción en la oferta contribuyó a los aumentos de los precios en el largo plazo. Rebecca Diamond, Tim McQuade y Franklin Qian, “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco”, *American Economic Review*, Vol. 109, Nro. 9 (septiembre de 2019).



Gráfico 1: Índices de oferta en Venta y en Alquiler⁴²

Uno de los aspectos más estudiados de los controles de alquileres es el impacto que tienen en la construcción de nuevas unidades destinadas al mercado de alquileres. La mayoría de la literatura sostiene que los menores incentivos a la oferta de inmuebles de alquiler disminuyen la cantidad de nuevas unidades construidas, atento a los menores estímulos que tiene el mercado para proveer dichas unidades.⁴³ Exceptuar las nuevas construcciones del control de alquileres es una de las maneras de evitar una reducción de la oferta de unidades en el mediano y largo plazo. Dreier señala que casi todas las leyes de control de alquiler exceptúan las unidades recién construidas, por lo que no existen razones para que disminuya la construcción.⁴⁴ La Ley 27.551 no incluye esa excepción y genera efectos sobre la totalidad de los alquileres.

Hay autores que observan que, aun cuando las nuevas unidades estuvieran exceptuadas del control de alquileres, en algunas ciudades existen restricciones severas al crecimiento en la oferta de nuevas unidades debido a las regulaciones que impiden la “densificación” de un área.⁴⁵

⁴² Evolución de la oferta de departamentos en venta y en alquiler en CABA. Gráfico tomado de José Luis Cieri, “La destrucción del mercado inmobiliario porteño: por la ley de alquileres, la oferta de unidades cayó 32% y aumentó 150% el número de propiedades en venta”, *Infobae*, 2 de abril de 2022, disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2022/04/02/la-destruccion-del-mercado-inmobiliario-porteno-por-la-ley-de-alquileres-la-oferta-de-unidades-cayo-32-y-aumento-150-el-numero-de-propiedades-en-venta/>.

⁴³ En tal sentido argumentan Edgar O. Olsen [“Is Rent Control Good Social Policy?”, *Chicago-Kent Law Review*, Vol. 67 (1991): p. 944] y Richard Arnott [“Time for Revisionism on Rent Control?”, *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 1, Nro. 1 (1995): p. 110].

⁴⁴ Dreier, *Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts*, p. 43.

⁴⁵ Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko y Raven Saks, “Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices”, *Journal of Law and Economics*, Vol. 48, Nro. 2 (2005), y Edward L. Glaeser y Bryce A. Ward, “The causes and consequences of land use regulation: Evidence from Greater Boston”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 65 (2009): p. 278.

Autor, Palmer y Pathak sostienen que las unidades controladas tienen un menor valor de mercado que los inmuebles no sujetos a dichos controles.⁴⁶ Limitar los incrementos en los cánones locativos apunta, como fin último, a que el precio del alquiler se mantenga por debajo del valor de mercado. De ser así, la rentabilidad que obtiene el propietario por arrendar ese inmueble es menor a la rentabilidad que obtendría si alquilara el inmueble a valor de mercado. Por lo tanto, la propiedad se vuelve menos atractiva desde la óptica de los potenciales compradores y disminuye su valor respecto de aquellas unidades que no están reguladas.

El control de alquileres disminuye la inversión en mantenimiento que realiza el propietario. Olsen sostiene que los propietarios de unidades sujetas a precios máximos tienen menos incentivos para realizar reparaciones del inmueble.⁴⁷ El control de alquileres podría desatender el mantenimiento de su inmueble hasta que su valor real iguale al precio impuesto.

Casi toda la literatura es unánime en cuanto a que los controles de alquileres disminuyen la movilidad de la fuerza laboral.⁴⁸ Esta premisa es especialmente verdadera cuando, dentro de un mismo territorio, hay jurisdicciones que no aplican el control de alquileres, o cuando existe una porción del mercado sujeta al control y otra no. Los inquilinos de unidades reguladas tienen pocos incentivos para mudarse a unidades no reguladas, incluso si sus circunstancias personales cambian (por ejemplo, una separación o un cambio de trabajo). Esta situación se convierte en ineficiente, dado que aquellos que más valoran el inmueble (por ejemplo, una familia que necesita mudarse a una unidad más grande) no pueden acceder a él atento a la escasez.⁴⁹ Dreier critica el argumento y sostiene que estos casos son excepciones y no la regla.⁵⁰

⁴⁶ David H. Autor, Christopher J. Palmer y Parag A. Pathak, "Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts", *Journal of Political Economy*, Vol. 122 (2014): p. 703.

⁴⁷ Olsen, "Is Rent Control Good Social Policy?", p. 943.

⁴⁸ Emerson y Basu sostienen que "el control de alquileres podría disminuir la movilidad de la mano de obra ya que, como los inquilinos son reacios a mudarse de una unidad controlada, es menos probable que acepten un trabajo mejor pagado en otra ciudad". Patrick Emerson y Kaushik Basu, "The Economics and Law of Rent Control", *Policy Research Working Paper, The World Bank* (1968): p. 36.

⁴⁹ Olsen, "Is Rent Control Good Social Policy?", p. 945. Hace referencia a que, bajo esquemas de control de alquileres, "muchos inquilinos viven en unidades cuyo particular características no se adaptan bien a sus circunstancias actuales".

⁵⁰ Dreier, *Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts*, p. 44.

Por su parte, Arnott sostiene que existe un acuerdo generalizado de que los controles de alquileres de la ciudad de Nueva York han causado una caída en la movilidad de los inquilinos en el sector controlado, han generado una brecha entre los alquileres en el sector controlado y en el sector no controlado, y han tenido efectos redistributivos arbitrarios, además de favorecer a los residentes que ya se encontraban en el lugar a expensas de los inmigrantes.⁵¹

Podría razonarse que una menor movilidad de la mano de obra limita los efectos negativos de la gentrificación. A su vez, de la mayor permanencia de los locatarios se advierte *a priori* una reducción de costos derivados de una menor frecuencia de mudanza de dichos locatarios. Sin embargo, no se observa una aplicación de este principio en Argentina, atento a la aplicación indiscriminada de la Ley de Alquileres a todos los contratos locativos. Por el contrario, se crean incentivos para reducir el plazo real de las relaciones locativas: los locadores prefieren alquilar por períodos más cortos para mitigar los efectos de desvalorización que sufre el canon durante los —al menos— tres años posteriores. En otras palabras, aun cuando se eleve el plazo mínimo de la locación, los locadores que *ex ante* celebraban contratos por plazos prolongados ahora tienden a contratar por el mínimo legal, a los efectos de reducir la incertidumbre y el riesgo de desvalorización. Se eleva, entonces, el costo social como consecuencia de la necesidad de negociar nuevos contratos, una mayor frecuencia en la mudanza de los inquilinos, encontrar una nueva contraparte (inquilino o propietario), entre otros.

Suponiendo que el índice de ajuste permite incrementos en el precio por debajo del valor de mercado, es lógico pensar que *a priori* el locatario se beneficia de un canon más bajo. Los controles de alquiler están orientados a transferir recursos desde la parte que se presume privilegiada (locador) hacia la parte que se presume débil (locatario). Ahora bien, no parece razonable sostener que todos los inquilinos son de clase baja ni que todos los propietarios son de clase alta. Entonces, resulta ineficiente que la Ley de Alquileres no introduzca parámetros que permitan asignar sus hipotéticos beneficios a los sectores desfavorecidos.⁵²

⁵¹ Arnott, “Time for Revisionism on Rent Control?”, p. 111.

⁵² Rajasekaran, Treskon y Greene afirman que “numerosos estudios empíricos concluyeron que el control de alquileres no ha tenido éxito en orientar los beneficios hacia residentes o familias de bajos ingresos”. Prasanna Rajasekaran, Mark Treskon y Solomon Greene, “Rent Control: What Does the Research Tell us about the Effectiveness of Local Action?”, *The Urban Institute* (enero de 2019): p. 6.

Gyourko y Linneman sostienen que el control de alquileres podría ocasionar una reducción en la cantidad de propietarios porque los cánones más bajos disminuyen los incentivos de algunos inquilinos para adquirir un inmueble propio.⁵³ En sentido opuesto, Kholodilin y Kohl afirman que el control de alquileres produce una caída en la oferta de unidades en alquiler y una baja de los precios de las unidades en venta, por lo que algunos inquilinos optarán por adquirir un inmueble.⁵⁴ Somos escépticos sobre la posibilidad de trasladar estas reflexiones al caso argentino, atento a la gran disparidad entre el precio de las propiedades y las posibilidades reales de una gran parte de los inquilinos (bajos salarios reales y ausencia casi total de créditos hipotecarios).

La Ley de Alquileres, como hemos dicho, limita los incrementos a ajustes anuales según el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”). Por lo tanto, las partes solo pueden acordar el precio inicial del canon locativo. Si existe una gran expectativa inflacionaria—como es el caso de Argentina—, el propietario es consciente de que el canon a percibir se mantendrá “congelado” por doce meses. Con una tasa de inflación del 50%, al final de cada año el locador estará percibiendo un 50% menos del valor fijado originalmente.⁵⁵ Sin perjuicio del ajuste anual, ese aumento no cubrirá la desvalorización que sufrió el canon durante los meses anteriores. Por lo tanto, el locador tiene incentivos para fijar un canon locativo más alto desde el ingreso, que compense la posterior desvalorización.⁵⁶ Esto genera efectos negativos para el locatario porque, si bien la cantidad de dinero transferida es la misma en términos nominales, el flujo de efectivo se concentra en el inicio de la relación y el locatario verá incrementada la “barrera de ingreso”. En

⁵³ Joseph Gyourko y Peter Linneman, “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City”, *Journal of Urban Economics* 26 (1989): p. 73.

⁵⁴ Kholodilin y Kohl observan que, en la experiencia histórica, los países europeos mediterráneos han utilizado controles de alquiler estrictos para reducir la oferta de inmuebles en alquiler y, de esa forma, aumentar los incentivos para el acceso a la propiedad a través de alquileres más caros, valores de las propiedades más bajo y esquemas de subsidios favorables para la adquisición de viviendas. Konstantin A. Kholodilin y Sebastian Kohl, “Social policy or crowding-out? Tenant protection in comparative long-run perspective”. *Housing Studies* (marzo de 2021). En idéntico sentido, Olsen sostiene que “el control de alquileres crea incentivos para que los propietarios de unidades controladas trasladen estas unidades al sector de inmuebles ocupados por sus propietarios”. Olsen, “Is Rent Control Good Social Policy?”, p. 943.

⁵⁵ Emerson y Basu sugieren que “una mayor libertad de contratación entre las partes permitiría a los inquilinos y propietarios superar el problema de la información asimétrica y alcanzar no solo la eficiencia de Pareto, lo que también podría resultar en alquileres más bajos (...) que los existentes en esquemas de control de alquileres”. Emerson y Basu, “The Economics and Law of Rent Control”, p. 37.

⁵⁶ En idénticos términos, Emerson y Basu sobre los controles de segunda generación: “[d]ado que los propietarios no pueden (...) tener una cláusula de aumento de la renta incluida en el contrato, el propietario debe establecer rentas iniciales más altas para compensar la erosión de las rentas reales durante el plazo locativo”. Emerson y Basu, “The Economics and Law of Rent Control”, p. 36.

contraposición, con el esquema anterior al CCC era usual pactar aumentos escalonados con periodicidades más cortas, lo que permitía un canon inicial más bajo.

Por otra parte, para el inquilino el esquema actual implica un aumento brusco cada doce meses (55% para los contratos que se ajustaron en mayo 2022).⁵⁷ Es decir, aun cuando el locatario pudiera beneficiarse de la desvalorización de los cánones durante los doce meses posteriores a su ajuste, el no-gradualismo de los aumentos impactan de manera muy fuerte en su economía. El sistema genera, entonces, una distorsión de precios.

La indexación de los cánones a un índice que elabora y publica el Estado genera incertidumbre respecto de cuál va a ser su evolución. Argentina no solo convive con un esquema inflacionario desde hace muchos años, sino que también existen experiencias recientes de manipulación de los índices oficiales de inflación. Inclusive si los índices oficiales no son alterados, la alta tasa de inflación anula cualquier certeza (para ambas partes) sobre el valor del canon en el segundo y tercer año de la relación.⁵⁸

El control de alquileres crea una brecha entre las unidades ofrecidas y la demanda de estas. El resultado es la escasez de inmuebles ofrecidos en alquiler en el mercado regulado (el mercado formal). En consecuencia, una porción del exceso de demanda se vuelca en el mercado informal de alquileres que, por definición, no está sujeto a los controles. Esto genera dos efectos: aumenta la presión sobre las unidades no reguladas —subiendo los precios— y se crean incentivos para el crecimiento del sector informal.⁵⁹

Ante un escenario desfavorable y de creciente restricción a la autonomía de la voluntad, los propietarios han reaccionado retirando sus inmuebles del mercado de alquiler. En algunos casos, los inmuebles abultan la oferta de propiedades en venta. El

⁵⁷ La evolución del índice ICL puede consultarse en “Índice para Contratos de Locación (ICL-Ley 27.551, con dos decimales, base 30.6.20=1), *Banco Central de la República Argentina*: [https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7988&detalle=%CDndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20\(ICL-Ley%2027.551.%20con%20dos%20decimales.%20base%2030.6.20=1\)](https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7988&detalle=%CDndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20(ICL-Ley%2027.551.%20con%20dos%20decimales.%20base%2030.6.20=1)).

⁵⁸ 50,9% en 2021 según Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Datos disponibles en “Índices de precios al consumidor (IPC), *Informes técnicos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos*, Vol. 6, Nro. 6 (diciembre de 2021), disponible en: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/ipc_01_2209A10232C4.pdf.

⁵⁹ Rajasekaran, Treskon y Greene afirman que “aunque generalmente el control de alquileres tiene efectos positivos para los residentes de unidades controladas, estos beneficios pueden verse contrarrestados por los efectos negativos en las unidades no controladas, que pueden aumentar los precios causados por la oferta limitada (de inmuebles en alquiler) en el sector regulado”. Rajasekaran, Treskon y Greene, “Rent Control: What Does the Research Tell us about the Effectiveness of Local Action?”, p. 5.

propietario también puede decidir destinar el inmueble a alquileres temporarios (no sujetos a las regulaciones de la Ley de Alquileres), mudarse él mismo, o mantenerlo ocioso. En cualquiera de estos casos, la oferta se ha retraído. Los principios básicos de la Economía indican que cuando baja la oferta de un bien y la demanda se mantiene constante, suben los precios. Esto es, precisamente, lo que sucedió desde la sanción de la Ley 27.551.

Hemos encontrado un único estudio sobre el tema aplicado a la Ley de Alquileres. Jacobo y Kholodilin desarrollan un modelo empírico para estudiar los efectos de la Ley de Alquileres en Argentina y concluyen que “los gobiernos latinoamericanos no deberían depender de los controles de alquiler (...) dado que cuando (los controles) son fuertes generan varios efectos negativos, mientras que cuando son débiles difícilmente logran frenar el incremento de los alquileres”.⁶⁰

VIII. Conclusión

Sin intenciones de agotar el análisis del tema, el presente trabajo buscó analizar los principales desarrollos del Análisis Económico del Derecho en el campo de las normas de control de alquileres y actuar como puntapié para futuras investigaciones.

La sanción de la Ley de Alquileres ha generado efectos adversos en el mercado locativo que se observan en la contracción de la oferta de inmuebles en alquiler y en el aumento de los precios en términos reales.

No ponemos en duda las nobles intenciones del legislador al impulsar la Ley de Alquileres, sin perjuicio de lo cual la realidad es incommovible y ha puesto en evidencia las fallas de un diseño normativo inadecuado. Por ello, es necesario que la ciencia jurídica se vuelva más permeable a la utilización de herramientas que permitan medir las consecuencias de las normas legales de un modo objetivo y cuantificable.

En este sentido, el AED actúa doblemente, ayudando a entender las consecuencias de la legislación vigente y elaborando modelos que colaboran en la predicción de los potenciales efectos de los proyectos que se debaten hoy.

⁶⁰ Alejandro D. Jacobo y Konstantin A. Kholodilin, “One hundred years of rent control in Argentina: much ado about nothing”, *Journal of Housing and the Built Environment* (febrero de 2022).

Bibliografía

- Acciarri, Hugo. *Elementos de Análisis Económico del Derecho de Daños*. Buenos Aires: La Ley, 2015.
- Acciarri, Hugo. *Derecho, economía y ciencias del comportamiento*, 1ra. Edición. Buenos Aires: Ediciones SAIJ, 2019.
- Arnott, Richard. “Time for Revisionism on Rent Control?”. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 1, Nro. 1 (1995).
- Arnott, Richard. “Tenancy Rent Control”. *Swedish Economic Policy Review* Vol. 10 (2003).
- Autor, David H., Palmer, Christopher J. y Pathak, Parag A. “Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts”, *Journal of Political Economy*, Vol. 122 (2014).
- Baranda Ruales, Matías. “El efecto Lipovetzky”. *En Disidencia Blog*, 4 de febrero de 2021. <https://endisidencia.com/2021/02/el-efecto-lipovetzky/>.
- Barron, Kyle, Jung, Edward y Proserpio, Davide. “The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb”. *Marketing Science*, Vol. 40, Nro. 1 (octubre de 2020).
- Bullard, Alfredo. *Análisis Económico del Derecho*, 1ra. Edición. Lima: Pontificia Universidad Católica, 2019.
- Casali, Delfina. “Crece la brecha entre la cantidad de departamentos en alquiler y venta que hay por barrio”. *La Nación*, 30 de julio de 2021. <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/crece-la-brecha-entre-la-cantidad-de-departamentos-en-alquiler-y-venta-que-hay-por-barrio-nid30072021/>.
- Cerrutti, Marcela. “Diagnóstico de las Poblaciones de Inmigrantes en la Argentina”. *Dirección Nacional de Población* (marzo de 2009). https://www.mininterior.gov.ar/poblacion/pdf/Diagnostico_de_las_poblaciones_de_inmigrantes_en_Argentina.pdf.
- Cieri, José Luis. “La destrucción del mercado inmobiliario porteño: por la ley de alquileres, la oferta de unidades cayó 32% y aumentó 150% el número de propiedades en venta”. *Infobae*, 2 de abril de 2022. <https://www.infobae.com/economia/2022/04/02/la-destruccion-del-mercado->

[inmobiliario-porteno-por-la-ley-de-alquileres-la-oferta-de-unidades-cayo-32-y-aumento-150-el-numero-de-propiedades-en-venta/](#).

Cieri, José Luis. “Un récord que preocupa: por el impacto de la ley de alquileres hay unos 345.000 departamentos en venta y los precios bajaron 25%”. *Infobae*, 27 de mayo de 2022. <https://www.infobae.com/economia/2022/05/27/un-record-que-preocupa-por-el-impacto-de-la-ley-de-alquileres-hay-unos-345000-departamentos-en-venta-y-los-precios-bajaron-25/>.

Cooter, Robert y Ulen, Thomas. *Law & Economics*, 6ta. Edición. Massachusetts: Addison-Wesley, 2010.

De Secondat, Charles Louis. *El espíritu de las leyes*. 1689 – 1755. https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/esl_espíritu_de_las_leyes_montesquieu_31000000630.pdf.

Diamond, Rebeca, McQuade, Tim y Qian, Franklin. “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco”. *American Economic Review*, Vol. 109, Nro. 9 (septiembre de 2019).

Dreier, Peter. *Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts*, Conferencia realizada en New York University School of Law (1997).

Emerson, Patrick. y Basu, Kaushik. “The Economics and Law of Rent Control”. *Policy Research Working Paper, The World Bank* (1968).

Genin, Laureano. “Second-Round Effects of Rent Control Laws: The Argentine Case”. *Libertatem Magazine*, 22 de octubre de 2020. <https://libertatem.in/articles/second-round-effects-of-rent-control-laws-the-argentine-case/>.

Glaeser, Edward L., Gyourko, Joseph y Saks, Raven. “Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices”. *Journal of Law and Economics* Vol. 48, Nro. 2 (2005).

Glaeser Edward L. y Ward, Bryce A. “The causes and consequences of land use regulation: Evidence from Greater Boston”. *Journal of Urban Economics* Vol. 65 (2009).

Gyourko, Joseph y Linneman, Peter. “Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City”. *Journal of Urban Economics*, Vol. 26 (1989).

- Henderson, Hubert D. *Supply and Demand* de Hubert D. Henderson (Nueva York: CreateSpace Independent Publishing Platform, 1922).
- Kholodilin, Konstantin A. y Kohl, Sebastian. “Social policy or crowding-out? Tenant protection in comparative long-run perspective”. *Housing Studies* (marzo de 2021).
- Kholodilin, Konstantin A. “One hundred years of rent control in Argentina: much ado about nothing”. *Journal of Housing and the Built Environment* (febrero de 2022).
- Langpap, Christian y Wu, JunJie. “Thresholds, Perverse Incentives, and Preemptive Conservation of Endangered Species”. *Journal of the Association of Environmental and Resource Economists*, Vol. 4, Nro. 1 (2017): pp. 227-259.
- Olsen, Edgar O., “Is Rent Control Good Social Policy?”. *Chicago-Kent Law Review*, Vol. 67 (1991).
- Petunchi, Ignacio. “Según Encuesta Nacional, los inquilinos destinan la mitad de sus ingresos para el pago del alquiler”. *Ámbito Financiero*, 24 de enero de 2022. <https://www.ambito.com/economia/inquilinos/segun-encuesta-nacional-los-destinan-la-mitad-sus-ingresos-el-pago-del-alquiler-n5357165>.
- Posner, Richard. *Economic Analysis of Law*. 3ra. Edición. España: Wolters Kluwer, 1986.
- Rajasekaran, Prasanna, Treskon, Mark y Green, Solomon. “Rent Control: What Does the Research Tell us about the Effectiveness of Local Action?”. *The Urban Institute* (enero de 2019).
- Reinhold, Melisa. “Alquileres: cuánto es la rentabilidad en Argentina versus otros países del mundo”. *La Nación*, 16 de febrero de 2021. <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inversiones/alquileres-cuanto-es-la-rentabilidad-en-argentina-versus-otros-paises-del-mundo-nid16022021/>.
- Siebert Horst. *Der Kobra-Effekt. Wie man Irrwege der Wirtschaftspolitik vermeidet*. Deutche V.-A, 2002.
- Solá, Juan Vicente. *Tratado de Derecho y Economía*. Buenos Aires: La Ley, 2013.
- Tolosa, Pamela. “Análisis Económico del Derecho de los Contratos”. En *Derecho, economía y ciencias del comportamiento*, 1ra. Edición. Buenos Aires: Ediciones SAIJ, 2019.