

Actores sociales en el acceso al hábitat en el Área Metropolitana de Mendoza. Organizaciones inquilinas en contexto de pandemia y pospandemia

Social Actors in Access to Habitat in the Metropolitan Area of Mendoza. Tenant Organizations in the Context of a Pandemic and Post-Pandemic

 <https://doi.org/10.48162/rev.40.061>

Virginia Miranda Gassull

Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía (INAHE)
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas Argentina
Universidad Nacional de Cuyo
Universidad Maza
Argentina

 orcid.org/0000-0001-9382-5906
 vmiranda@mendoza-conicet.gov.ar

Florencia Ginestar

Universidad Nacional de Cuyo
Argentina

 orcid.org/0000-0003-1323-8854
 fginestar@mendoza-conicet.gov.ar

RESUMEN

La crisis inquilina se manifiesta en el aumento de desalojos y precios inasequibles para la población. En el Área Metropolitana de Mendoza el conflicto habitacional refiere a tres razones: la condición sociosanitaria pandémica, el marco regulatorio y la turistificación de la oferta inmobiliaria. El objetivo de este trabajo es analizar el conflicto inquilino a partir de los actores sociales organizados en torno a dos dimensiones, la político-territorial y la jurídico-institucional, tomando como periodo temporal la pandemia y pospandemia. El diseño metodológico se basa en el estudio del corpus del conflicto inquilino, análisis del discurso mediático y entrevistas a referentes claves de organizaciones sociales. Los efectos

del marco legal estructuraron un orden jurídico que promulgó una resistencia generalizada, tanto en los hogares inquilinos como en el sector inmobiliario. En la dimensión político-territorial se observa que el colectivo moviliza formas de apropiación material y simbólica, reivindicando el derecho a la ciudad y a una vivienda digna.

Palabras clave: hábitat, inquilino, organización social, conflictividad, ciudad

ABSTRACT

The tenant crisis is manifested in the increase in evictions and unaffordable prices for the population. In the Metropolitan Area of Mendoza, the housing conflict refers to three reasons: the pandemic socio-sanitary condition, the regulatory framework and the touristification of the real estate supply. The objective of this work is to analyze the tenant conflict from the social actors organized around two dimensions, the political-territorial and the legal-institutional. Taking the pandemic and post-pandemic as a temporary period. The methodological design is based on the study of the corpus of the tenant conflict, analysis of the media discourse and interviews with key representatives of social organizations. The effects of the legal framework structured a legal order that enacted widespread resistance, both in tenant households and in the real estate sector. In the political-territorial dimension, it is observed that the collective mobilizes forms of material and symbolic appropriation, claiming the right to the city and decent housing.

Keywords: habitat, tenant, social, organization, conflictivity, city

INTRODUCCIÓN

La crisis inquilina se manifiesta como un síntoma de época que está con relación al crecimiento de la población inquilina desde principios del S. XXI. En corolario a la desigualdad sociohabitacional y al aumento desmedido del déficit habitacional desde la década del 70 en Latinoamérica y el Caribe (LAC), donde Argentina y la provincia de Mendoza no resultan una excepción. La disputa por el acceso a la ciudad y el hábitat urbano es uno de los temas más relevante en la región LAC, tal como expone Rolnik (2021) en *La guerra de los lugares*, la vivienda como activo financiero ha sido el giro más despiadado del mercado, que, a su vez, recrudece y distorsiona la brecha entre las lógicas de producción de vivienda y la demanda habitacional. En este libro, la autora enfatiza la crisis de la vivienda en alquiler a partir de los desalojos, los aumentos desmedidos de precios y la proliferación de diversas estrategias colectivas para resolver gran parte de estos problemas. La crisis en la vivienda no es nueva: ya la expone Engels (1971) sobre las contradicciones de las clases sociales y la expresión en la dimensión espacial; así como el problema del

inquilinato tanto por precios como por hacinamiento que ya se padecía en Europa en 1800. En este sentido, el pensamiento de Henri Lefebvre retoma en el *Derecho a la Ciudad* (1967), el problema urbano habitacional como una reivindicación social y política de los lugares en la ciudad, y con ello el acceso a la vivienda y las oportunidades que brinda su entorno.

En Argentina la huelga inquilina de 1907, llamada también Huelga de las escobas, es una de las manifestaciones más claras tanto del problema de la vivienda en alquiler de la época como también sobre la vida cotidiana de la población que habitaba viviendas tipo “conventillo”. Esta huelga llegó a representar “el 10 % de la población de la ciudad de Buenos Aires” (Yujnovsky, 2004, p. 122). El rol de las mujeres fue central en la organización y sostenimiento de la huelga, así como en la divulgación de la lucha en diversos barrios/ conventillos. En esta misma época, en México en 1922 se desarrolló la huelga inquilinaria de La Huaca, conocida como movimiento urbano que agrupó a los sectores marginales de la ciudad de Veracruz. Aquí las mujeres también tuvieron un rol destacado, en este caso fueron trabajadoras sexuales que dejaron de pagar la renta por los aumentos desmedidos y las malas condiciones habitacionales; movilizándolo con otros vecinos inquilinos del pueblo, se asociaron al Sindicato Revolucionario de Inquilinos (Azuela, Emanuelli y Murillo, 2023). Otro antecedente en Argentina es el Movimiento de Inquilinos Peronistas (MIP) de 1973, espacio que organizaba a habitantes de hoteles y habitaciones en pensión para reducir el canon, evitar desalojos, trasladar los costos de arreglo a los dueños, entre otras conquistas. Hacia 1976 gran parte de sus líderes fueron perseguidos y/o desaparecidos en la última dictadura cívico, eclesiástica y militar.

Si bien el problema habitacional del sector inquilino data de más de cien años en la Argentina, se observa hacia el siglo XXI, una clara tendencia de aumento de los hogares inquilinos en las grandes y medianas ciudades (Gassull y Ginestar, 2023); en un contexto de ajuste y crisis económica que repercute directamente sobre las condiciones habitacionales de la población del AMM (Berná Vaccarino, 2024; Magallanes, 2022; Quiroga, 2022). Este trabajo problematiza el conflicto inquilino en relación a tres aspectos principales: en primer lugar, el ASPO (aislamiento social, preventivo y obligatorio por la pandemia del COVID-19), que produjo la dificultad

de varios sectores para sostener sus fuentes económicas y laborales; y que generó también un importante recorte y ajuste salarial que afectó a los hogares trabajadores, con mayor énfasis en aquellos que además fueran inquilinos.

En segundo lugar, la sanción de la Ley de Alquileres N.º 27.551 en junio del 2020 por el Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, que significó la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación en los artículos referidos a los contratos de alquiler para viviendas. Las modificaciones de la ley tenían como fin último mejorar las condiciones de las partes más vulnerables del contrato de alquiler que son los hogares inquilinos; acción que tuvo su contraparte del sector inmobiliario con el retiro de gran parte de la oferta de unidades habitacionales para el alquiler. Rosanovich (2022, p. 127) expresa sobre la caída de ofertas se inicia antes de la sanción de la ley/pandemia, desde agosto-septiembre del 2019 “con las elecciones primarias y la devaluación del tipo de cambio”. Por último, el tercer aspecto es el giro del sector inmobiliario dado por la transferencia de las ofertas de vivienda alquiler hacia el segmento de la compraventa; situación que se agravó cuando terminó la pandemia por la recuperación e incentivo al turismo y, con ello, el crecimiento del alquiler temporario. Hay que destacar que la provincia de Mendoza tiene un auge de turismo nacional e internacional, siendo uno de los polos más importantes del país. La turistificación del parque residencial entre los años 2022 y 2023 (pospandemia) implicó un aumento del canon del 79 % en el aglomerado urbano del AMM, con uno de los valores más altos de mercado nacional (US\$ 734 al mes), según los datos del Centro de Estudios Metropolitanos (CEM) (Granero Realini y Alvaredo, 2023).

La combinación de estos tres aspectos (la condición socio-sanitaria, el marco regulatorio y el giro inmobiliario) movilizaron la conformación de organizaciones sociales en el Área Metropolitana de Mendoza (AMM) que reclamaron por la situación habitacional (inquilina) en la búsqueda de una agenda pública, con énfasis en el carácter distributivo del parque socio-habitacional. En este sentido, el objetivo es analizar el conflicto inquilino desde los actores sociales organizados en torno a la disputa política, territorial y jurídico-institucional del acceso al hábitat. Se toma como periodo temporal la pandemia, como hito clave del recrudescimiento del problema habitacional, y la pospandemia hasta el año 2023.

EL CONFLICTO HABITACIONAL COMO CONFLICTO DE PROXIMIDAD

El abordaje se retoma desde la conflictividad en Simmel (1964), entendiendo el conflicto como intrínseco a las sociedades y a las relaciones humanas donde los antagonismos contribuyen a la unidad de la vida social; el conflicto es un generador de orden, como así también disputa el sentido de orden urbano impuesto (Duhau y Giglia, 2008). El orden urbano refiere al conjunto de reglas y normas que rigen y modelan las lógicas de reproducción de ciudad, y con ello estructuran las bases del acceso a la ciudad y la vivienda. En las ciudades latinoamericanas el conflicto ha surgido como anomalía, ha sido recurrente la neutralización de la disputa por las diferentes clases y grupos sociales en el acceso a la vivienda, los servicios, los impactos por los cambios de usos del suelo, los procesos de exclusión, apropiación y dominación que se desarrollan en la dinámica del suelo urbano.

El enfoque analítico propuesto por Patrice Melé (2003, 2008) sobre los conflictos de proximidad es entendido como los modos en que las personas y grupos organizados se posicionan para disputar soluciones frente a los problemas que afectan la vida cotidiana. En este sentido Azuela y Cosacov (2013) expresan que las controversias colectivas despliegan una serie de repertorios argumentativos de las diferentes partes involucradas, movilizadas por las fuerzas de poder e intereses que se ponen en juego. Se toma lo expuesto por el grupo liderado por Melé: Confurb (*Conflits de proximité, dynamiques urbaines*) y los aportes del Coloquio de Conflictos Territoriales de COES (2022), sobre los abordajes de la proximidad no como una cuestión de medición de la distancia/ tiempo, sino en el sentido de la afectación de las personas sobre su vida cotidiana. El alcance del conflicto y su movilización están directamente asociados a este concepto de proximidad, las personas se organizan y alegan sentidos en torno a la afectación de la vida cotidiana urbana-habitacional.

Los aportes de los expertos del Confurb toman 3 dimensiones de análisis sobre la productividad del conflicto urbano habitacional: la dimensión política, la territorial y la jurídica. La productividad se entiende aquí como efecto del conflicto (como un modo de relacionarse entre los habitantes, grupos y poderes públicos) y no como una distorsión o defecto del propio funcionamiento del sistema social. Por su parte, la dimensión territorial es comprendida como la disputa de poder entre los actores

y las formas de apropiarse, usar y gozar la ciudad, los barrios, lo público y lo privado. Asimismo, se puede entender que el conflicto mismo es un proceso de territorialización y reterritorialización. En Azuela y Mussetta (2008) la territorialización es una apropiación simbólica, que pone de relieve las diversas formas de relacionarse con el espacio urbano, de valorar y configurar la ciudad. Lo político como productividad se refiere a los modos de politización del conflicto que juegan un papel importante en los cambios sociales. Entendido lo político no solo como un campo de disputa que busca soluciones desde la institucionalización del problema, sino en el marco de un espacio público intermedio (Melé, 2003; Azuela y Mussetta, 2008) para reproducir y garantizar la deliberación dada en la diversidad de argumentos de los actores. Lo jurídico se puede comprender desde la judicialización de los conflictos, la disputa por nuevos o renovados marcos normativos y ejercicios del derecho en relación con la movilización de la ciudadanía en torno a determinada controversia, o como un marco cognitivo que estructura un orden jurídico sobre el espacio urbano-habitacional.

El diseño metodológico se basa en el análisis cualitativo del corpus del conflicto inquilino en Mendoza desde dos dimensiones, la perspectiva político-territorial, entendiendo que la disputa del conflicto de la vivienda en alquiler politiza la espacialización del acceso a la vivienda, la redistribución de las oportunidades de localización, acceso a infraestructuras, servicios, y básicamente la garantía de la reproducción de la vida en un espacio doméstico-habitacional. La segunda dimensión refiere a la perspectiva jurídico-institucional en el marco normativo de la coyuntura pandémica y pospandémica, que establece el escenario de tensión entre las partes involucradas (locador-locatario-mercado inmobiliario-esfera estatal), que potencia la disputa de poder y la vulnerabilidad social. Se analizan fuentes secundarias, como el discurso mediático en fuentes periodísticas y el análisis documental de la norma jurídica existente en materia de alquileres en Argentina y Mendoza. Así como también la utilización de fuentes primarias a través de entrevistas semiestructuradas a referentes claves de los actores organizados, a fin de ilustrar la diversidad de actores, motivos, discursos, agravios, y estrategias de movilización inquilina.

RESULTADOS

LA DISPUTA JURÍDICO-INSTITUCIONAL SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES

El rol del orden jurídico-normativo en torno a la regulación de alquileres puede analizarse en dos momentos diferentes del conflicto: pandemia y pospandemia, con matices de por medio marcados por el contexto político-electoral. Según Azuela y Musetta (2008), para comprender la juridificación de los conflictos cabe analizar los procesos sociales que ocurren cuando estos alcanzan la esfera del derecho, es decir, observar qué actores aparecen y qué significados toman las normas jurídicas para estos. No interesa aquí analizar el carácter jurídico-técnico de la norma, sino observar la finalidad de las regulaciones que se sucedieron en torno a la cuestión de alquileres en cada momento. Así como analizar qué posibles efectos/ significaciones tuvieron, desde el enfoque de la productividad, para los hogares inquilinos en relación al derecho a acceder a una vivienda adecuada y asequible.

Este último es un derecho universal que está incluido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y está protegido por tratados y organismos internacionales (Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros), que reconocen la importancia de que los Estados adopten las medidas necesarias para garantizarlo. A su vez, reconocen al alquiler como una forma de garantizar este derecho y sostienen que los Estados deben mediar en la regulación de los valores de los alquileres según el principio de la posibilidad de costear una vivienda (Centro de Estudios Legales y Sociales –CELS–, 2024).

La disputa jurídico-institucional respecto a la regulación de los alquileres tiene, al menos, tres actores: la sociedad inquilina, el mercado inmobiliario y el Estado. En esta relación, la norma jurídica funciona como dispositivo de poder, regulada por el Estado en su rol de mediador. Se observa que, históricamente, ese rol ha pendulado entre dar protecciones a los hogares inquilinos o facilitar la liberación del mercado para propietarios e inmobiliarias. Es decir, entre promover un marco

regulatorio más restrictivo hacia el poder inmobiliario-propietario a favor de equiparar condiciones de mayor estabilidad al locatario; o fomentar marcos más liberales y flexibles para beneficiar a los propietarios.

Antes de la sanción de la Ley Nacional 27.551/20, los alquileres estaban regulados desde el año 2015 por el Código Civil y Comercial. Se entendía al alquiler como un intercambio meramente comercial, no existía un marco regulatorio específico que lo visibilizara como forma de acceso a la vivienda. Lo cual implicaba el desamparo de un sector de la población cada vez mayor, que no tenía herramientas para protegerse de las imposiciones del libre mercado.

Desde junio del año 2020, en contexto de ASPO, entró en vigencia la Ley Nacional 27.551, conocida como la “Ley de Alquileres”, que fue el resultado de más de cinco años de lucha de la población inquilina organizada, apoyada por la Federación de Inquilinos Nacional (FIN), la academia, sindicatos, etc. La sanción de esta ley fue un hito histórico en la lucha por el acceso a la vivienda, que demostró la importancia de la organización de la sociedad civil para lograr poner en agenda la cuestión habitacional, que separaba al alquiler de vivienda permanente de otros tipos de alquileres comerciales. Entre los principales puntos, esta ley extendió el plazo de contrato de alquiler a 3 años; creó un índice específico para las actualizaciones; reguló los plazos de actualización e incluyó protecciones a los hogares inquilinos para que fueran los locadores quienes asumieran los gastos de expensas extraordinarias, entre otras (ver Tabla 1).

| NORMA | PRINCIPALES REGULACIONES Y MODIFICACIONES | EFECTOS (productividad) |
|---------------------------------|---|---|
| Ley Nac. N° 27.551/20 | <ul style="list-style-type: none"> Regula Índice de actualización anual: calculado por índice de precios al consumidor (IPC) y remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE). Aumento de plazo de locación: de 2 a 3 años. Depósito de garantía: no puede superar al primer mes de alquiler. Requisitos de garantías: reducción de las condiciones exigidas. Desalojos: procedimiento de mediación obligatorio. Creación de Programa Nacional de Alquiler Social. Obligatoriedad de declarar los contratos ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP). | <ul style="list-style-type: none"> Fortalecimiento de las organizaciones inquilinas. Puso en relevancia el tema del acceso a la vivienda de alquiler en la agenda pública. Insto a promover bases de regulación de la relación contractual. Dificultades para el correcto cumplimiento de la ley. Gran tensión entre el sector inquilino y el sector inmobiliario. Retracción de la oferta en el mercado por el rechazo del sector inmobiliario. No implementación del Programa de Alquiler Social. Aumento de la conflictividad social entre inquilinos, propietarios, inmobiliarias y la esfera estatal. |
| DNU N°320/20 y modificatorios | <ul style="list-style-type: none"> Suspensión de desalojos por falta de pago. Mecanismos para abonar cuota mensual de alquiler con ritmo diferido. Congelamiento de aumentos y aplicación de modelo de financiamiento. Aplicación del Protocolo Nacional de Alerta Temprana de Desalojos. | <ul style="list-style-type: none"> Dispositivo de protección frente a aumentos o imposibilidad de pago que pusieran en riesgo el derecho a habitar. Cumplimiento del principio de posibilidad de costear la vivienda. |
| Ley Prov. "Dífonso" N° 9.304/21 | Retira el otorgamiento de beneficios de planes sociales o programas de vivienda emanados del Instituto Provincial de la Vivienda a hogares en situación de usurpación de terrenos. | Funciona como dispositivo punitivo que busca castigar y estigmatizar la pobreza. Deja sin beneficios ni protecciones sociales a hogares pobres en situación de vulnerabilidad habitacional. |
| Ley Nac. N° 27.737/23 | <ul style="list-style-type: none"> Mantiene plazo mínimo en tres años. Modifica el plazo de actualización a semestral. Modifica el coeficiente de actualización, utilizando el Índice Casa Propia. Prohíbe la publicación de alquileres en dólares, debiendo fijarse el valor en moneda nacional (pesos). Introduce incentivos para promover la oferta de propiedades a través de la exención del pago de Monotributo y del pago de Bienes Personales. | <ul style="list-style-type: none"> Mantiene las protecciones ganadas por el sector inquilino. Introduce protecciones a pequeños propietarios (por ej. monotributistas) Busca mecanismos para mediar entre el sector inmobiliario y los hogares inquilinos. |
| DNU N°70/23 | <ul style="list-style-type: none"> Moneda de pago: cualquier moneda de curso legal o extranjera. Índice de actualización: según acuerdo entre las partes. Plazo de duración de contrato: el que las partes hayan establecido. Condiciones de garantías: las partes pueden convenir libremente las condiciones. | <ul style="list-style-type: none"> No diferencia entre tipos de alquiler, regulando por igual los comerciales, turísticos y de vivienda. Invisibiliza el alquiler como forma de acceso al hábitat. Deroga y desregula cualquier tipo de protección o beneficios en favor de los hogares inquilinos, poniendo en riesgo el derecho a una vivienda adecuada y asequible y aumentando las condiciones de vulnerabilidad de este sector. |

Tabla 1. Marco normativo y regulatorio del alquiler de vivienda permanente. Fuente: Elaboración propia, 2024.

Esta norma, celebrada por el sector inquilino, fue percibida como una amenaza por el sector inmobiliario, que perdió libertades en sus condiciones de negociación y perjudicadas sus ganancias por la nueva regulación del índice. A este escenario se sumó la sanción del Decreto de Necesidad y Urgencia 320/20, que tuvo como propósito regular la situación habitacional en un contexto extraordinario de crisis socio sanitaria, y tomó medidas para congelar precios, regular aumentos e introducir mecanismos que facilitaran la financiación de los pagos. La crisis socio sanitaria y las tensiones entre los sectores involucrados dificultaron la correcta aplicación de la Ley, a la vez que el sector inmobiliario retiró del mercado gran parte de la oferta de propiedades en alquiler, lo que profundizó la desprotección de las personas inquilinas (Gassull y Ginestar, 2022).

El DNU 320/20 tuvo dos normas modificatorias, los decretos 766/20 y 66/21 que extendieron los plazos de congelamiento y protegieron a los hogares inquilinos de desalojos por falta de pago. Sin embargo, al vencimiento de estos se tuvo conocimiento de desalojos en hogares de clase media que no pudieron pagar el canon de alquiler debido a la suspensión de sus trabajos o reducción salarial debido a la pandemia. Durante este mismo período, en el año 2021 se sancionó en Mendoza la Ley Provincial N.º 9.271, conocida como “Ley Difonso” (modificada por la Ley 9.304/21), cuyo espíritu es dejar sin beneficios sociales a los hogares en situación de usurpación de tierras. De esta manera, funciona como dispositivo punitivo que ejercía una coacción sobre hogares pobres en condiciones de vulnerabilidad socio-habitacional (Gassull y Ginestar, 2022).

Durante la pospandemia, la Ley de Alquileres fue extensamente debatida, en este sentido, según Gassull y Ginestar (2023):

Se plantearon dos posturas identificables: por un lado, la defensa de los derechos de los inquilinos basada en la construcción de mejores oportunidades para acceder a una vivienda digna, y, por otro, el resguardo del derecho de propiedad y garantías de la inversión realizada por propietarios, defendida por las cámaras inmobiliarias (pp. 87-92).

En octubre del año 2023, entró en vigencia la Ley modificatoria 27.737, que intentó mantener las protecciones a los hogares inquilinos, mientras que procuró fomentar el aumento de la oferta de propiedades en el mercado, que incorporó instrumentos como exenciones impositivas y modificó el plazo y métodos de actualización. Sin embargo, a menos de dos meses de vigencia, con el cambio de gobierno en la esfera nacional, la Ley de Alquileres finalmente fue derogada en diciembre del 2023 por el DNU 70/23. Este decreto, profundamente rechazado por amplios sectores, marca un retroceso en materia de regulación de los alquileres, entre otros derechos que se han visto perjudicados. Según el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), muchos de los cambios regulatorios introducidos por el DNU implican “la transferencia de recursos, beneficios y mejoras para algunos sectores empresarios y grandes corporaciones que tuvieron incidencia directa en el armado del texto” (2024, p. 3).

Actualmente, los contratos de alquiler vuelven a regirse por el Código Civil y Comercial, además de otras modificaciones liberales que se sumaron, como la celebración de contratos en cualquier moneda que el propietario considere. Con esta nueva regulación el alquiler vuelve a perder su carácter diferencial en materia de acceso a una vivienda digna; además de que se restringen los derechos de quienes se encuentran en mayores situaciones de vulnerabilidad –que son quienes acceden a la vivienda a través del alquiler–, mujeres, jóvenes y la ya empobrecida clase trabajadora (IDAES, 2021).

EL CONFLICTO POR EL ACCESO A LA VIVIENDA DE ALQUILER EN EL AMM DE MENDOZA

En Argentina desde el siglo XXI hay diversos movimientos inquilinos como “Inquilinos Agrupados” (IA), que han influido en construir e interpelar en la agenda pública habitacional el alquiler, problematizando el aumento de la especulación en la producción y redistribución de las viviendas. Asimismo, IA fue una de las organizaciones centrales en las acciones socio-políticas que llevaron a la gestación de la Ley de Alquileres. Inquilinos Agrupados existe en gran parte del territorio argentino (San Juan, Buenos Aires, Córdoba, Santa Cruz, La Pampa, Corrientes, Neuquén, Santa Fe) y cada organización territorial está nucleada en la Federación

de Inquilinos Nacional¹ (FIN), que funciona como el espacio federal por la lucha de los hogares inquilinos desde el 2017 (red social FIN, 2024). En Mendoza, existió la organización Inquilinos Agrupados Mendoza. Estuvo presente desde el 2020 hasta finales del 2021 en redes sociales, donde difundieron la aprobación de la ley; diversas encuestas inquilinas en contexto de pandemia y la viralización de notas que mostraban el enfrentamiento entre los sectores afectados por la Ley de Alquileres y las consecuencias por los decretos de necesidad y urgencia (pandemia) que regularon el problema inquilino a nivel nacional.

A nivel nacional, principalmente en la provincia de Buenos Aires, hay dos espacios colectivos que confluyen en contexto de pandemia. Por un lado, la Comunidad Federal Inquilina y no propietaria que está activa desde el 2020. Su objetivo es nuclear a los inquilinos, asesorar y disputar algunas medidas para mejorar las condiciones de vida de los hogares. En 2021 junto al Movimiento Inquilino Nacional (MIN) presentaron la iniciativa por una Tarifa Social Inquilina que contemple la vulnerabilidad económica de la población inquilina, particularmente de los hogares monoparentales que se esfuerzan por satisfacer las necesidades de sus hijos, pagando un alquiler con ingresos insuficientes (red social MIN, 2024).

La otra experiencia es la Mesa por los Derechos de les Inquilinos, espacio multisectorial de reflexión, discusión y acción para hacer que el alquiler sea un modo adecuado de acceso a la vivienda. Está integrada por múltiples organizaciones e instituciones de Buenos Aires y Córdoba², que tuvieron mayor

¹ Asociación de Locatarios de San Juan, Inquilinos Agrupados Capital Federal, Inquilinos Santa Cruz, Inquilinos La Pampa, Inquilinos Agrupados Tandil (Prov. de Bs As), Asociación Civil Inquilinos de Corrientes, Inquilinos Agrupados Córdoba, Inquilinos Agrupados Neuquén, Inquilinos Agrupados Rosario, Inquilinos Agrupados Bahía Blanca, Unión de Inquilinos La Rioja, Inquilinos Agrupados Mar del Plata, Inquilinos Agrupados La Plata, Inquilinos Agrupados Zona Oeste.

² CELS – NI UNA MENOS – ACIJ – FIN – Programa de Atención a Inquilinos, Defensoría del Pueblo CABA – CAIP – Cátedra Derecho a la Vivienda, Universidad Nacional de Avellaneda – Coordinación de Alquileres, PBA – CEPA – Fundación Germán Adbala – CESO – UBA – AVE – CEVE – CONICET y CEUR-CONICET-IEALC.

movimiento social en el año 2022, sin continuar de manera pública hasta el momento.

Se analizaron cuatro organizaciones inquilinas de la provincia de Mendoza (ver Figura 1 y Tabla 2) a partir del relevamiento documental propio. Dichas organizaciones tienen pluralidad de argumentos y mecanismos de construcción colectiva para alcanzar el acceso a la vivienda; comparten en común que son todos autos convocadas, organizadas y movilizadas por la crisis habitacional. La primera es “Asociación Inquilinos de Mendoza” (AIM), que es una organización que surge unos meses antes de la pandemia, en red con otras organizaciones del país, nucleadas en el MIN. El segundo caso es el de “Inquilinos Autoconvocados” (I. A.) que surgió en 2017, a partir de la demanda creciente de consultas de personas inquilinas en una red social. La tercera experiencia relevada es el “Movimiento de Inquilinos Desamparados” (MID), organización que tiene la particularidad de que una de sus fundadoras tiene larga data en la movilización del sector inquilino, aun cuando la temática no cobraba agenda pública en la provincia (Inquilinos en Pie de Lucha-2013). El cuarto caso es la “Asociación Ciudadanos de Mendoza” (ACM), que surge como consecuencia de la disputa en pandemia por el acceso a la vivienda; aún sigue vigente y está organizada formalmente en tres departamentos de la provincia.



Figura 1. Línea del tiempo movimientos inquilinos de Mendoza en relación a los dispositivos jurídicos entre 2013-2024. Fuente: Elaboración propia, 2024.

La Asociación Inquilinos de Mendoza es un colectivo que busca visibilizar la realidad inquilina a partir de la construcción de datos y asesoramiento legal. Este espacio se crea en el contexto de discusión de la Ley de Alquileres en relación con otras organizaciones del país, que ya venían produciendo datos y vínculos con hogares inquilinos de otras provincias como Córdoba, Santa Fe, Buenos Aires, etc. Se organizan bajo el Movimiento de Inquilinos Nacional (MIN) en pos de buscar garantías para que el alquiler sea una opción real y más justa, y refuerzan la concepción colectiva del problema habitacional. Si bien ese fue el espíritu inicial, la pandemia truncó ese objetivo común y complejizó la territorialización de la reciente organización en Mendoza. Esta se expresa en el territorio virtual de las redes sociales, pero no ha irrumpido en el espacio público. Se entiende el problema habitacional como un tema territorial y político, donde las organizaciones son las que pueden fomentar la autogestión y lograr recursos directos del Estado. Sobre la Ley de Alquileres esta organización se muestra asertiva respecto al marco normativo, sin embargo, pronuncian algunas críticas como el abono del servicio inmobiliario a cargo del inquilino; el índice de actualización; la falta de regulación a las inmobiliarias, entre otras (comunicación personal, 2022). Asimismo, asienten que cualquier conflicto se resuelve por vía legal, no hay otras vías de mediación institucionales en Mendoza. En el 2024, se observa que esta organización funciona en las redes sociales como un divulgador de notas periodísticas y encuestas del MIN, sin organización territorial de base en la provincia.

La red social que aglutina la organización Inquilinos Auto convocados surge primeramente como un espacio donde compartir referencias de alquiler por la falta de oferta y por las continuas estafas a inquilinos y garantes. Desde 2018 se reunían todos los miércoles en la Legislatura donde entregaron un petitorio a diputados y senadores para acceder a una vivienda nueva asequible a los ingresos de un hogar inquilino. Llegaron a ser 1000 hogares organizados en los departamentos de Guaymallén, Ciudad, Las Heras, Maipú, Lavalle y Tunuyán (comunicación personal, 2022). Hacia la pandemia llegaron a ser 700 hogares inquilinos, número que disminuyó por las propias dificultades de los encuentros presenciales y la limitada capacidad de acción que aconteció en dicho contexto. A partir de la magnitud y del contexto de pandemia se crearon grupos de comunicación para facilitar la

transferencia de información dividida por departamentos. La situación se recrudeció en 2020, momento en que los referentes afirman “ahora hay familias que se están alquilando un garaje y ahí en ese garaje están conviviendo, dividiendo y subdividiendo el garaje para poder vivir juntos [...]” (comunicación personal, 2022). El 40 % de los hogares inquilinos tenía contratos formales, el resto de los contratos eran de palabra o con algún grado de precarización. Además, las familias aumentaron los niveles de endeudamiento para subsistir y desplegaron una serie de estrategias para resolver su hábitat como: hacinamiento en lugares no habitables como garajes, locales mono ambiente, viviendas de parientes, alquiler de tierras para hacer viviendas precarias con los palos rollizos y nylon que entregan desde los gobiernos locales; u alquiler en barrios periféricos o barrios populares, que, aunque sean más inseguros, los precios eran más accesibles.

La demanda principal de este colectivo es acceder a la vivienda propia, es decir, dejar de ser inquilinos para ser propietarios. A partir de ello, lograron diversas reuniones con el Instituto Provincial de la Vivienda, con el gobierno provincial, movilizaciones en puntos estratégicos de la provincia y una gran repercusión en medios locales. Los reclamos principales son los altos costos de las cuotas de los planes de vivienda estatales y los desembolsos necesarios para ingresar a los planes disponibles (en noviembre 2021 se pagaba US\$ 5000 de cuota ahorro). Por esta razón, piden un plan de vivienda social que no sea subsidiada, sino que tenga una cuota hipotecaria que se acerque al poder adquisitivo de la clase trabajadora inquilina. Esta organización indica que es muy compleja la vinculación con las entidades de gobierno, locales y provinciales, tanto para ser escuchados como la problemática sea recepcionada. En entrevista, la referente argumenta: “sentimos como que Mendoza hace oídos sordos a nuestro reclamo [...] para este gobierno no es prioridad la vivienda” (comunicación personal, 2021).

Sobre la Ley de Alquileres y el DNU sancionado en pandemia, este espacio se promulga en desacuerdo con dichas normativas; ya que, si bien creían en un inicio que les iba a beneficiar, con el correr de los meses y las renovaciones de contratos, el resultado según I. A. es que perjudica al inquilino. En primer lugar, por la falta de asesoramiento e información, muchos hogares inquilinos se vieron en mitad de la pandemia teniendo que renovar sus contratos con poco o nada de información, sin

comprender el renovado marco regulatorio sobre los contratos de locación. En este sentido, se reclama la necesidad de entidades públicas donde asesorarse sobre los cambios normativos, disputas o controversias sobre el arriendo. Asimismo, otra dificultad que expresan sobre la Ley es en relación a las subas de precios entre lo que se paga de canon mensual y la renovación de contratos. Así como también sobre la extensión de los contratos por tres años, que aseguran que no beneficia a los inquilinos, sino a los propietarios; consideran que debería ser libre el tiempo de locación, pactado entre las partes.

El Movimiento de Inquilinos Desamparados es un espacio colectivo que tiene como antecedente a la organización Inquilinos en Pie de Lucha desde el 2013, que surge por la asimetría y disparidad de precios en el área urbana, como también el persistente maltrato hacia las personas inquilinas (comunicación personal, 2022). En dicha época, parte de los arreglos que se hacían en el contrato de locación se regulaba por la Ley 23.091/84³, la cual fuera derogada para unificar la materia locativa según el Código Civil y Comercial (CCC). Hacia el año 2019, en vísperas a la pandemia, la situación habitacional ya era crítica y no se cumplían los requisitos previstos por ley, como la exigencia de dos (2) garantes, cuando el mercado finalmente y como costumbre exigía un mínimo de tres (3) garantes. En entrevista a la referente, la misma expresa: “la ley decía que uno tenía que doblar el canon de alquiler con el sueldo mensual, sin embargo, se exigía hasta 2 o 3 sueldos para acreditar el futuro pago del canon” (comunicación personal, 2021).

El MID busca resolver el creciente aumento de los desalojos, la falta de control y regulación en el mercado de alquiler y la falta de vivienda disponible, producto del grado de especulación económica del sector inmobiliario. Esta organización tuvo gran relevancia en la disputa pública por el conflicto inquilino desde febrero del 2021 (se había levantado parcialmente el ASPO). En este contexto, la organización propuso manifestarse pacíficamente en el Parque Central (ubicado en Ciudad de Mendoza) para visibilizar la problemática de los hogares inquilinos. Hay que destacar que, en la pandemia, el gobierno nacional declaró la emergencia y

³ Locaciones urbanas: Disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda. Promoción. Disposiciones Generales y Complementarias. Vigencia.

necesidad, determinando el “congelamiento de los alquileres y la prohibición de los desalojos”, previendo la grave crisis económica y laboral del contexto socio sanitario. Los aumentos correspondientes iban a ser pagados cuando acabara la pandemia, lo que potenció la crisis habitacional en la pospandemia. En la provincia esta medida fue acatada parcialmente por varios propietarios, que no solo aumentaron los precios, sino que desalojaron hogares que no pudieron continuar pagando el alquiler. En este contexto, más de 500 familias realizaron un acampe en el parque céntrico de la provincia por cuatro meses, conflicto que promovió la persecución y la criminalización desde la entidad gubernamental a cargo. Las medidas de fuerza se basan en la apropiación material y simbólica del espacio público para visibilizar y lograr instancias de intermediación del conflicto. Los reclamos buscan garantizar el acceso a la vivienda tal como se expresa en el artículo 14 bis⁴ de la Constitución de la Argentina.

Las lógicas que subyacen en este conflicto parten de dos formas de comprender el problema habitacional. Por un lado, el Estado en conjunto con sus fuerzas de seguridad y con los gobiernos locales reduce el conflicto a la esfera individual y privada, librada a la realidad de cada familia; con una visión materialista “techista” en base a las respuestas emergentes que otorga (subsidio del monto de alquiler de un mes a tres máximo, materiales de construcción: rollizos y nylon, o la asignación de una pensión/refugio temporal). Mientras que la lógica de quienes se manifiestan colectivamente resulta en concebir el acceso a la vivienda como un problema público, político y producto de la desigual distribución de oportunidades por la concentración de capital en un limitado sector de la sociedad con poder adquisitivo alto. Los actores sociales organizados desde el discurso y puesta material-simbólica de sus luchas en el espacio público buscan encontrar marcos de diálogo para la mediación del conflicto, a partir de la presentación de propuestas (mayoritariamente en la Legislatura) sobre proyectos asequibles de vivienda propia para los miembros de las organizaciones inquilinas. En este sentido, el derecho a la

⁴ 14 bis (Constitución Nacional-seguridad social): El cumplimiento de la garantía de acceso a una vivienda digna ha oscilado mucho en el tiempo, debido a la variedad de sistemas y planes para cumplir la garantía.

ciudad se disputa en la valorización de uso y apropiación del espacio urbano habitable que disputan las organizaciones inquilinas (comunicación personal, 2021).

Sobre el marco normativo de la Ley de Alquileres, el MID asevera que funcionaba como un plan UVA Alquileres por los aumentos desmedidos del canon de alquiler. Asimismo, recuperan que la simultaneidad de la aprobación del DNU en junio 2020, como la Ley Alquileres aprobada en julio 2020 funcionó como una trampa para los inquilinos, ya que los propietarios retiraron gran parte de las propiedades de alquiler porque no les beneficiaban las restricciones de ambos dispositivos normativos. Esta organización tuvo actividad hasta el año 2022, cuando se organizaron en diferentes frentes los hogares que participaron del acampe.

La última organización analizada es la “Asociación de Ciudadanos de Mendoza” (ACM, espacio colectivo que surge como grupo independiente, luego del acampe en el Parque Central liderado por el MID). Algunas de las diferencias que motorizaron los diferentes grupos son los objetivos planteados, las estrategias para lograr la visibilización del problema y la construcción de respuestas de la esfera estatal. La ACM prioriza la organización formal bajo la figura de personería jurídica (asociación) de forma tal de darle rigurosidad al proyecto colectivo; que en un principio se componía por entre 38 a 40 familias asociadas (2022) y hacia el 2024 son 380 hogares. Por el momento no se aceptan nuevos integrantes, por la envergadura de los proyectos que han presentado en diversas instituciones, que están vinculados al total de hogares asociados. Actualmente está articulando con asociados inquilinos de tres departamentos: Godoy Cruz, Las Heras y Guaymallén, y, por ende, disputan en estos tres municipios el acceso a la vivienda propia (comunicación personal, 2024).

Su objetivo principal es lograr de forma mancomunada con los gobiernos locales el acceso a suelo urbano de origen fiscal y que sea servido, para luego acceder a algún plan de vivienda que otorgue el IPV. A lo largo de estos 3 años de existencia han presentado diversos proyectos a los municipios del Área Metropolitana de Mendoza para el acceso al suelo municipal, a partir de tener identificados donde se geolocalizan algunos de los suelos fiscales disponibles que podrían habitar las

familias. La ACM tiene una comisión de trabajo integrada por 7 u 8 asociados que se reúnen todas las semanas para compartir los avances sobre los proyectos presentados a nivel municipal, pensar estrategias de visibilización, acompañar hogares en situación de calle y pensar las movilizaciones en los espacios públicos desde la Asamblea de necesidad y urgencia que integran desde el 2022 junto a otras 28 organizaciones provinciales.

Para esta organización los socios son en su mayoría clase trabajadora sobreocupada para llegar a fin de mes y poder pagar el alquiler, según entrevista realizada: “los socios que menos tienen trabajo, tienen dos, hay socios que tienen hasta cuatro trabajos para poder llegar y hablamos del socio que tiene alquilado un departamento” (comunicación personal, 2024). En este mismo sentido, desde la organización expresan que son cada vez más los hogares que terminan en situación de calle o desalojados por la falta de pago del alquiler por los precios elevados, situación que se incrementó desde que derogó la Ley de Alquileres y quedaron desregulados los aumentos del canon del alquiler en diciembre del 2023. En entrevista a referente afirma: “son 61 personas en situación de calle o con niveles altos de vulnerabilidad, acá en Guaymallén hay 18 personas en un mismo lugar con un baño y una cocina, en Las Heras tenemos 17 personas en una casa” (comunicación personal, 2024).

Es importante destacar que de las cuatro organizaciones inquilinas analizadas en Mendoza, tres son lideradas por mujeres que son madres trabajadoras jefas de hogar, desgastadas de la condición de vulnerabilidad que implica alquilar en la provincia. Se observa, en los relatos de las entrevistas a las referentes, la necesidad de exponer el impacto sobre sus vidas cotidianas; la afectación sobre los lazos sociales y familiares y la dificultad de proyectarse a largo plazo, qué significa alquilar bajo niveles de alta precariedad y vulneración de derechos habitar. Asimismo, las organizaciones disputan el territorio, la apropiación de la ciudad y, con ello, reclaman en la esfera política un lugar para el reclamo de acceder con garantías de estabilidad en algún lugar de la ciudad. Se observa que, de las cuatro organizaciones analizadas (Tabla 2), solo dos han articulado entre sí en el reclamo organizado “acampe sobre el espacio público”.





| | MOVIMIENTO INQUILINXS DESAMPARADOS | ASOCIACIÓN DE INQUILINES DE MENDOZA | INQUILINOS AUTOCONVOCADOS | ASOCIACIÓN CIVIL DE CIUDADANOS DE MENDOZA |
|------------------------------------|---|--|---|---|
| ORIGEN | 2020  Acampe en espacio público. Demanda por la situación habitacional crítica en pandemia. | 2019  Contexto de discusión sobre la Ley de Alquileres N°27.751 | 2018  A partir de movilizaciones a la Legislatura | 2022  Conformación a partir del MID e IA. |
| OBJETIVO | PROMOVER POLÍTICAS PÚBLICAS: Mejorar condiciones de hogares inquilinos. | VISIBILIZAR EL CONFLICTO: Poner la problemática en agenda para garantizar derechos. | PROMOVER POLÍTICAS PÚBLICAS: Acceder a un plan de vivienda con una cuota igual a la de un alquiler. | PROMOVER POLÍTICAS PÚBLICAS: Acceder a suelo urbano y promover un plan de vivienda con financiamiento estatal. |
| ESCALA Y ARTICULACIÓN | Provincial- Departamental Área Metropolitana de Mendoza | Nacional-provincial | Provincial- Departamental Guaymallén, Ciudad, Las Heras, Maipú, Lavalle y Tunuyán | Provincial- Departamental Las Heras, Godoy Cruz y Guaymallén |
| PERSPECTIVA POLÍTICO-TERRITORIAL | Disputa desde la acción colectiva y la visibilidad en medios. Las áreas centrales son subocupadas y predomina la especulación inmobiliaria. | Expresa en el territorio virtual de redes. El problema territorial es un problema político. Las organizaciones pueden fomentar la autogestión y lograr recursos directos del Estado. | Disputa desde la acción colectiva y la visibilidad en medios. Necesidad de vivienda nueva por hacinamiento y alquiler en barrios periféricos o populares. | Organización formal. Desde la acción colectiva demanda acceso al suelo urbano asequible para lograr la vivienda digna. |
| PERSPECTIVA JURÍDICO-INSTITUCIONAL | Desacuerdo con Ley de Alquileres. Aspira a una adaptación local del orden jurídico. | Acuerdo con Ley de Alquileres. Con críticas a la reglamentación y funcionamiento. | Desacuerdo con Ley de Alquileres. Sector inquilino gravemente afectado por la falta de asesoramiento e información. Aumentos desmedidos | Buscan el reconocimiento de nuevos derechos y oportunidades desde lo público: acceso a vivienda propia. |
| MEDIACIÓN DEL CONFLICTO | Acampe en espacio público en área central del AMM. Divulgación en medios de comunicación oficiales. Propuestas Comisión de Derechos y Garantía de Diputados. Presentación proyecto habitacional Expediente N° 79.354. | | Presentación de propuestas en Legislatura e Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza. | Acampe en espacio público en área central del AMM. Divulgación en medios de comunicación oficiales. Presentación de Propuestas en Legislatura e Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza. Municipios del AMM (Áreas de vivienda). |

Tabla 2. Comparación de organizaciones inquilinas según la dimensión política-territorial y la dimensión jurídico-institucional. Fuente: Elaboración propia, 2024.

CONCLUSIONES

La conflictividad del acceso a la vivienda en alquiler tiene su punto más crítico cuando se suscitan los desalojos. Sin embargo, los diversos actores sociales manifiestan que la expulsión y desalojo no solo se producen cuando se judicializa el problema entre inquilinos y propietarios por la merma en el pago, sino también cuando se retira la oferta residencial; cuando se aumentan desmesuradamente los precios del alquiler; cuando no se cumplen los marcos regulatorios o cuando no hay entidad alguna que medie entre las partes de manera pública, gratuita y objetiva. Los efectos del marco cognitivo legal estructuraron un orden jurídico sobre el espacio urbano-habitacional que promulgó una resistencia generalizada, tanto en los hogares inquilinos como en el sector inmobiliario. Sin embargo, los argumentos son antagónicos, por un lado, se busca garantizar el derecho a una vivienda digna y por otro lado (y actual realidad), la defensa del derecho de propiedad y la renta a través de un marco regulatorio más liberal y flexible.

La productividad del conflicto inquilino como efecto de la disputa por el espacio habitable urbano se materializa en la apropiación simbólica y material del territorio por las organizaciones inquilinas. También desde las narrativas y enunciados que cada organización ejerce en la politización del conflicto, movilizadas para lograr espacios de intermediación en pos de construir una agenda pública común con las instituciones de la provincia. El sector inquilino organizado alega no solo el acceso a la vivienda, sino las lógicas de producción y promoción del hábitat en el territorio central y metropolitano de Mendoza. Reivindicando el derecho a vivir en zonas centrales con precios asequibles, con garantías mínimas de estabilidad y seguridad de la tenencia. En este sentido el colectivo moviliza formas de apropiación de la “ciudad” desde los reclamos en la esfera del espacio público, como así también en el plano de las ideas y las propuestas llevadas a cabo por los distintos espacios: proyectos de vivienda nueva propia, acceso a suelo ocioso fiscal redistribuido con financiamiento acorde a la clase trabajadora, encuestas y datos sistematizados de la realidad inquilina y propuestas legislativas que mejoren las condiciones jurídicas de los inquilinos.

La diversidad de formas organizadas en torno al problema habitacional en alquiler expresa la complejidad y heterogeneidad del problema de la vivienda en torno a principalmente dos ideas que abren nuevos interrogantes. En primer lugar, ¿la seguridad y tenencia de la vivienda se consigue cuando los hogares logran romper el círculo del alquiler para convertirse en propietarios y acceder a la vivienda propia? En gran parte esta es la mayor demanda expresada en los colectivos de inquilinos de Mendoza. Sin embargo, con menor medida, las otras demandas radican en un segundo interrogante, ¿se puede garantizar el derecho a la vivienda de inquilinato con mayores niveles de seguridad sobre la estabilidad y habitabilidad basada en una economía más justa, sin que ello signifique un retiro del mercado inmobiliario especulativo por la transferencia y distribución de los beneficios urbanos? Estas posiciones modelan el campo de complejidad de los modelos de producción y oferta de vivienda y, con ello, algunas pistas de los posibles abordajes en la esfera estatal y privada sobre el acceso a la vivienda, que serán desarrolladas en próximas investigaciones.

BIBLIOGRAFÍA

Azuela, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 39(118), 149-172. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19627538006>

Azuela, A. y Mussetta, P. (2008). Algo más que ambiente. Conflictos sociales en tres áreas naturales protegidas de México. *Revista de Ciencias Sociales* (segunda época), (16), 191-215.

Azuela, A., Emanuelli y S. Murillo, S. (2023). Ahora se ve, ahora no se ve. La cuestión inquilinaria en la Ciudad de México. En M. Suárez Lastra y A. Ziccardi (Eds.), *Ciudades mexicanas y condiciones de habitabilidad en tiempos de pandemia* (pp. 126-134. Universidad Nacional Autónoma de México.

Berná Vaccarino, F., Miranda Gassull, V. y Ginestar, F. (2024). Criterios y procedimientos para medir el déficit habitacional en aglomerados intermedios. El caso de la provincia de Mendoza, Argentina. *Cuaderno Urbano*, 37(37). <https://doi.org/10.30972/crn.37377519>

Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES). (2022). *Coloquio de Conflictos Territoriales*. COES. <https://coes.cl/cct/>

Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS). (2024). *Sobre el DNU 70/2023*. Cels.org. <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/sobrednu70-2023/>

Duhau, E. y Giglia A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli: la ciudad de México a principio del siglo XXI*. Siglo XXI, UAM Azcatpozalco.

Engels, F. (1971). *La guerra de campesinos en Alemania y el problema de la vivienda*. Editorial Claridad.

Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales (IDAES) y Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS). (2021). *El índice de vulnerabilidad inquilina (IVI)*. IDAES, CELS. <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/el-indice-de-vulnerabilidad-inquilina-ivi-de-la-escuela-idaes-unsam-y-el-cels/>

Federación de Inquilinos Nacional (FIN) (s. f.). *Información* [Página de Facebook]. Facebook. <https://www.facebook.com/FederaciondeInquilinosNacional/>

Granero Realini, G. y Alvaredo, C. (2023). *Alquileres temporarios en Argentina Crecimiento acelerado de Airbnb en el contexto de la crisis habitacional. Documento CEM N°59*. Centro de Estudios Metropolitanos-Área Urbana. https://www.tiempoar.com.ar/wp-content/uploads/2023/05/CEM_Alquileres-temporarios-en-Argentina.pdf

Lefebvre, H. (1975). *El derecho a la ciudad* (3a ed.). Península.

Magallanes, R. (2022). Grandes Proyectos Urbanos (GPU), gestión estatal y fronteras intraurbanas en el Área Metropolitana de Mendoza. En J. Dalla Torre, R. Sales y J. Quiroga Ríos (Comps.), *Las fronteras en la vida cotidiana de las ciudades neoliberales: El caso del Área Metropolitana de Mendoza* (pp. 129 y ss). Teseo Press Design. ISBN 978-987-88-3754-3.

Melé, P. (2003). Introduction: conflits, territoires et action publique. En P. Melé, C. Larrue y M. Rosemberg (Coords.), *Conflits et territoires* (pp. 13-32). Presses Universitaires Francois-Rabelais, Maison des sciences de l'homme.

Melé, P. (2008). Conflits et controverses: de nouvelles scènes de production territoriale ?. En I. Garat, R. Séchet y D. Zeneidi (dirs.), *Espaces en (trans)action* (pp. 239-250), PUR.

Melé, P. (Dir.). (s. f.). *Confurb (Conflits de proximité, dynamiques urbaines) / Conflictos de proximidad y dinámicas urbanas* [proyecto de investigación]. Agence Nationale de la Recherche. <https://anr.fr/Project-ANR-06-CONF-0012>

Miranda Gassull, V. y Ginestar, F. (2022). La precarización habitacional, ¿frontera sociourbana? En J. Dalla Torre, R. Sales y J. Quiroga Ríos (comps.), *Las fronteras en la vida cotidiana de las ciudades neoliberales: El caso del Área Metropolitana de Mendoza* (pp. 209-230). Teseo Press Design. ISBN 978-987-88-3754-3.

Miranda Gassull, V. y Ginestar, F. (2023). El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Perspectiva Geográfica*, 28(2), 1-23. <https://doi.org/10.19053/01233769.14479>

Movimiento de Inquilinos Nacional (MIN) (s. f.). *Información* [página web]. *Linktree*. https://linktr.ee/mov.inquilinonac?fbclid=PAZXh0bgNhZW0CMTEAAaYm4IM7aiZNNtvoxI4O1HiEQ4rSsmGZR56rhxK2Z0zz09n48TFvOjGuDgM_aem_F5Z63NvVWWUxIkYj904bhw

Quiroga Ríos, J. (2022). *Los promotores inmobiliarios y la captación de rentas en los procesos urbanos de Mendoza, Argentina*. Quid 16, Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN: 2250-4060.

Rolnik, R. (2021). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. El Colectivo y Ediciones LOM.

Rosanovich, S. (2022). *Expectativa y realidad. Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina*. Quid 16. <https://www.redalyc.org/journal/5596/559672222007/>

Simmel, G. (1964). *Conflict*. The Free Press of Glencoe.

Ujnovsky, I. (2004). Vida cotidiana y participación política: «la marcha de las escobas» en la huelga de inquilinos, Buenos Aires, 1907. *Feminismos*, 3, 117-134. https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/3162/1/Feminismos_3_08.pdf

SOBRE LAS AUTORAS

Virginia Miranda Gassull. Arquitecta y doctora en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (UNCUYO, Argentina), magister en Energías Renovables (UNIA, España), diplomado superior en Desigualdades y Políticas Públicas Distributivas (FLACSO, Argentina). Investigadora asistente del Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía, INAHE-CONICET, Mendoza. Codirectora del Centro de Estudios del Hábitat Humano (CEHA) de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales (UNCUYO). Docente de la carrera de Arquitectura (UNCUYO) y de Ingeniería en Agrimensura de la (UMaza). Docente de Posgrado e investigadora en temas de desigualdad sociourbana, hábitat y ordenamiento territorial. Directora de la investigación/primer autor: Responsable de la idea, planificación, ejecución de la investigación proyecto.

Florencia Ginestar. Becaria doctoral. Arquitecta (UNCUYO). Doctoranda en Arquitectura y Urbanismo (FAU, UNSJ). Cuenta con experiencia en el ámbito público en el área de Planificación Urbana. También, como docente de preparado y grado en Arquitectura (UNCUYO). Ha sido docente invitada de posgrado (Univ. Congreso). Cuenta con amplia experiencia en participación y coordinación de proyectos de extensión universitaria. Estudia temas en el campo del hábitat social y las políticas públicas habitacionales con un enfoque en hábitat y vivienda saludable. Codirectora de la investigación/segundo autor.