

Septiembre de 2026 / Documento de coyuntura

Inquilinos en la Argentina de 2026: crisis, deuda y la amenaza de los desalojos exprés



1976 **NUNCA MAS** 2026
IEF INSTITUTO de
ESTUDIOS y
FORMACIÓN

CTA
autónoma



AUTOR: José Maldonado

IEF - CTA | Coordinación: Daniel Godoy - Tomás Raffo

Inquilinos en la Argentina de 2026: crisis, deuda y la amenaza de los desalojos exprés

Informe de coyuntura – IEF, CTA Autónoma – Septiembre de 2026

Los hogares inquilinos ya destinan más de la mitad de su ingreso al alquiler y se endeudan para sostenerlo, en un mercado que la desregulación de 2023 dejó sin límites. El proyecto de ley que aceleraría los desalojos quedó frenado en Diputados, pero no descartado: puede activarse en cualquier momento. Mientras tanto, el mecanismo que buscaría blindar ya opera en los hechos, sin necesidad de una nueva norma.

Por José Maldonado

Introducción

En la Argentina de 2026, alquilar una vivienda se volvió, para una porción cada vez más grande de la población, sinónimo de deuda. Desde la derogación de la ley de alquileres a fines de 2023, el precio de los contratos aumentó muy por encima de la inflación general, mes tras mes, sin pausa. En el Área Metropolitana de Buenos Aires, más de la mitad de los hogares inquilinos destina hoy más de la mitad de su ingreso a pagar el alquiler, contra menos de cuatro de cada diez apenas un año atrás. Casi la mitad está endeudada, y para la mayoría de quienes piden un préstamo, el destino es uno solo: sostener el alquiler del mes. En Córdoba, en Rosario, en el resto del país, los relevamientos locales describen la misma tendencia.

En ese contexto cada vez más difícil, el gobierno de Javier Milei tiene en danza un proyecto que redoblaría la presión sobre los inquilinos.. La reforma, conocida como ley de inviolabilidad de la propiedad privada, incluye una modificación al proceso civil que acelera los juicios de desalojo y reduce el margen de defensa de quien alquila: menos días para responder a una intimación, restitución del inmueble al propietario antes de que haya sentencia firme, notificaciones que ya no requieren ir a buscar al deudor a su domicilio real.

El proyecto de “inviolabilidad de la propiedad privada” que escribió Federico Sturzenegger está ingresado en la Cámara de Diputados. Perdió en el Senado tres de sus siete capítulos originales y no consiguió, hasta

ahora, un lugar en una agenda legislativa ocupada por otras prioridades del propio oficialismo. Pero frenado no es lo mismo que descartado: el gobierno puede convocar a tratamiento en cuanto reúna los votos, y si eso ocurre, el golpe va a caer sobre una población que ya viene absorbiendo, sin ayuda de ninguna ley, el ajuste de un mercado desregulado.

Mapa de situación

La derogación de la ley de alquileres, a través del DNU 70/23, eliminó en diciembre de 2023 los plazos mínimos, los índices de actualización semestral y buena parte de las garantías que ordenaban el mercado de locaciones. Desde entonces, el precio de los contratos subió muy por encima de la inflación general: un 423% contra un 209% entre diciembre de 2023 y abril de 2026, según el Centro de Estudios para la Recuperación Argentina de la Facultad de Ciencias Económicas de la UBA.

La brecha no se cerró en los meses siguientes: en julio de 2026, el propio INDEC midió aumentos de entre 0,3% y 4,7% en el rubro alquiler de vivienda según la región, contra un 2,1% de inflación general ese mes, y el índice que ordena los contratos vigentes —el ICL del Banco Central— acumula desde diciembre de 2023 un aumento del orden del 410%. Desde Inquilinos Agrupados lo resumen así: el valor de los alquileres estuvo todos los meses por encima de la inflación desde que llegó Milei al gobierno. Y en algunas regiones del país, directamente la triplicó.

Ese aumento no se distribuye igual entre quienes ya tenían ingresos altos y quienes no. La Encuesta Inquilina, el relevamiento que hacen en conjunto la Universidad de Buenos Aires, el CONICET, el CELS y la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia, midió en su edición 2025 —trabajo de campo entre septiembre y octubre de ese año— que el 57% de los hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires destina más de la mitad de su ingreso a pagar el alquiler. Un año antes, en la edición 2024, ese número era 38%. El salto de diecinueve puntos en doce meses es, de todos los indicadores disponibles, el que mejor describe la velocidad con la que se degradó la situación: más que una foto de una crisis crónica, es una aceleración medible. La misma encuesta encontró que apenas el

21% de los hogares inquilinos logra mantenerse dentro del estándar internacional de gastar menos de un tercio del ingreso en vivienda, y que solo el 14% pudo ahorrar algo en el mes anterior al relevamiento.

El correlato de esa presión es la deuda. El 45% de los hogares inquilinos del Área Metropolitana está endeudado; el 29% pidió un préstamo formal en el último año, y de ese grupo, el 77% lo hizo específicamente para poder pagar el alquiler. Es deuda tomada porque el ingreso, solo, ya no alcanza.

En Córdoba, el referente de Inquilinos Córdoba, Maximiliano Vittar, describe una dinámica parecida bajo el nombre de "mora invisible": familias que recurren a la tarjeta de crédito o a préstamos personales antes de figurar como morosas frente al propietario. En Rosario, los reclamos de inquilinos por deudas y aumentos de expensas vienen en alza, según registra la prensa local. El fenómeno dejó de ser un problema del conurbano bonaerense y de la Capital para volverse nacional.

La derogación de la ley de alquileres se llevó, además, una protección puntual que rara vez aparece en los titulares pero que pesa en el bolsillo: las expensas extraordinarias. La ley 27.551 establecía con precisión qué gastos de un consorcio correspondían al propietario y cuáles al inquilino. Sin esa ley, rige el criterio general del Código Civil y Comercial, que deja la definición librada a lo que decida el consorcio de propietarios, con el inquilino, otra vez, del lado más débil de esa relación.

El instrumento

El proyecto que el Gobierno envió al Congreso a fines de marzo de 2026 tenía 53 artículos distribuidos en siete capítulos y modificaba cinco leyes vigentes además de los códigos de procedimiento. La versión que obtuvo media sanción en el Senado, cinco meses después, quedó reducida a 39 artículos en cuatro capítulos, y solo toca tres leyes. En el camino se cayeron completos los capítulos que reformaban la ley de tierras, la de manejo del fuego y la de regularización dominial para la integración

sociourbana de los barrios populares —esta última, la que habilitaba la suspensión de desalojos en esos barrios y la expropiación de los terrenos donde se asientan. Que ese capítulo haya quedado afuera no significa que el problema que describía haya desaparecido: la disolución del FISU en mayo de 2025, por decreto del Poder Ejecutivo, ya había paralizado 734 obras de infraestructura en barrios populares y dejado a más de 25.000 personas sin la fuente de trabajo que tenían en esas cooperativas. Ese frente sigue abierto, pero por otra vía, no por esta ley.

Lo que sobrevivió a la negociación en el Senado es, para los inquilinos, lo más directo. El capítulo que reforma el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación convierte el trámite de desalojo, hoy un proceso sumario, en un proceso sumarísimo: los plazos se acortan en cada etapa y el margen para producir prueba se reduce. El artículo 1222 del Código Civil y Comercial —que la propia derogación de la ley de alquileres había modificado en 2023— fija en diez días corridos el plazo de intimación previa por falta de pago, una etapa prejudicial que debe agotarse antes de iniciar la demanda; la intimación, además, ya es válida si se envía al domicilio electrónico que las partes constituyeron en el contrato, sin necesidad de una notificación personal. Si el propietario obtiene una sentencia favorable, puede pedir la restitución anticipada del inmueble antes de que esa sentencia quede firme, presentando una caución juratoria: una declaración jurada propia, sin garantía real de por medio.

El proyecto incorpora una cláusula de protección para situaciones vulnerables: cuando se acredite la presencia de menores, personas con discapacidad o adultos mayores en situación de desamparo, un juez puede otorgar hasta diez días para asegurar una alternativa habitacional antes del lanzamiento, con intervención obligatoria de los organismos de protección locales y del Ministerio Público Tutelar. La Fundación para el Desarrollo Humano Integral, que analizó el texto en detalle, advierte que esa redacción es ambigua y no ofrece herramientas concretas para hacerla exigible: equipara, en los hechos, el mismo régimen acelerado para quien ocupó un inmueble sin derecho y para la familia que alquilaba de buena fe y no pudo sostener el pago.

Esa distinción es clave. Según estadísticas judiciales del período 2020-2025, dos de cada tres desalojos que se tramitan en la Justicia ya corresponden a inquilinos —por falta de pago o vencimiento de contrato—, no a personas que ocuparon una propiedad sin título. El relato que el gobierno usó para promover el proyecto, centrado en recuperar inmuebles tomados, describe una minoría de los casos que el propio mecanismo va a acelerar.

El aparato en marcha

Nada de lo anterior necesita convertirse en ley para producir efectos. En la Ciudad de Buenos Aires, los desalojos que se ejecutan sin intervención de un juez —por la vía administrativa que habilita el artículo 12 del decreto 1510/97, pensado para emergencias edilicias— pasaron de representar el 2% del total de desalojos en 2024 al 58% en 2026. Entre diciembre de 2023 y marzo de este año se registraron 621 desalojos por esta vía, que afectaron a 1.135 familias y 4.482 personas, entre ellas 1.409 menores de edad. El procedimiento se concentra en conventillos, pensiones e inquilinatos de las comunas 1, 3 y 4, donde vive población trabajadora de bajos ingresos.

El Ministerio Público de la Defensa porteño advirtió irregularidades en el uso de esta figura: en un tercio de los casos registrados en 2026, fue la Jefatura de Gabinete de la Ciudad la que instó a realizar la inspección que terminó en desalojo, cuando el mecanismo debería activarse solo ante una emergencia técnica objetiva, verificada de manera independiente. Brigitte Torres, de la Coordinadora contra los Desalojos, sostiene que ya están llegando a este circuito inquilinos con contrato formal, no solo ocupantes irregulares. No hay, además, seguimiento oficial de qué pasa después: no se sabe con certeza dónde se reubican las familias desalojadas ni si sus hijos continuaron en la misma escuela. Algunos de los edificios desocupados por esta vía siguen tapiados meses después, sin uso.

Esta práctica no depende del proyecto de propiedad privada: existe independientemente de que el Congreso lo trate o no. Lo que el proyecto haría, de aprobarse, es darle un marco legal explícito a algo que hoy opera

en un terreno ambiguo, además de extender a todo el país, por la vía judicial, una velocidad de desalojo parecida a la que la Ciudad ya logró por la vía administrativa. Afuera de la Capital, los indicadores disponibles son más fragmentarios pero apuntan en la misma dirección: en Salta, la Justicia acumula un promedio de 28 desalojos por mes y cerca de 200 causas abiertas en lo que va de 2026.

El rechazo a este capítulo no quedó circunscripto a las organizaciones de inquilinos. El 5 de agosto, la CTA Autónoma junto a la CTA de los Trabajadores y la CGT marcharon juntas al Congreso y ubicaron a los inquilinos como uno de los tres ejes de riesgo del proyecto, junto con la soberanía sobre los recursos naturales y la concentración de tierras.

Dimensión comparada

La Argentina no es un caso aislado en el fenómeno de fondo, aunque sí lo es en el instrumento legal puntual. La literatura académica sobre mercados de vivienda en América Latina describe, desde el año 2000, una tendencia regional a la financiarización del alquiler: la vivienda deja de pensarse como un bien de uso y pasa a operar como un activo del que se extrae renta de manera sistemática, a través de propietarios individuales, fondos o esquemas más sofisticados de inversión inmobiliaria.

Entre 2000 y 2020, la proporción de hogares inquilinos creció más de un 20% en Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile y Nicaragua, muy por encima del promedio regional. La derogación de la ley de alquileres argentina y el proyecto de desalojo acelerado no inventan esa tendencia: la profundizan y le dan, en este caso, un empujón regulatorio explícito que en otros países de la región avanzó de manera más gradual, por la vía del mercado antes que por la del Congreso.

En el terreno específico de las expropiaciones, la comparación es más acotada pero igual de relevante. España, Chile y Colombia reconocen el lucro cesante como parte de la indemnización expropiatoria, así que la Argentina no innova al incorporarlo: lo que hace es abandonar un criterio propio, sostenido desde 1977, que databa de antes de la última dictadura

militar y que ningún gobierno democrático había tocado en sus artículos centrales. El contraste no está en qué hace la Argentina respecto del resto del mundo, sino en qué deja de hacer respecto de sí misma.

El concepto estructurante

Hay una asimetría que ordena todo lo anterior. El capítulo de desalojos necesita, para convertirse en ley, que el oficialismo consiga 129 votos en Diputados —un número que a mediados de agosto no tenía garantizado— y que decida darle prioridad en una agenda que hoy ocupa con el Presupuesto 2027 y la cuestión Malvinas. El capítulo de desregulación que ya afecta a los inquilinos, en cambio, no necesitó ni votos ni agenda: se ejecutó por decreto en diciembre de 2023, y desde entonces se sostiene solo, sin que el Congreso tenga que intervenir. La Ciudad de Buenos Aires, por su parte, no esperó ninguna ley nacional para multiplicar por casi treinta la proporción de desalojos que resuelve sin juez.

Esa asimetría explica por qué el Gobierno puede darse el lujo de dejar el proyecto en pausa sin que eso implique un retroceso real en su objetivo de fondo. El efecto que busca —correr al inquilino que no puede sostener el pago, con la menor fricción institucional posible— ya lo viene logrando por otras vías: el mercado desregulado, que fija el precio del alquiler sin ningún techo, y la práctica administrativa, que desaloja sin esperar a un juez. La ley, cuando finalmente se trate, no va a inaugurar ese mecanismo: va a blindarlo jurídicamente y extenderlo a todo el país, con el respaldo de una sentencia judicial en lugar de una inspección municipal.

Esto tiene una lectura política más amplia, que excede al capítulo de desalojos. El mismo gobierno que retrocedió en extranjerización de la tierra y manejo del fuego ante la movilización social prepara, en paralelo, un nuevo paquete de desregulaciones —conocido informalmente como "ley Hojarasca"— que alcanza al régimen de corretaje inmobiliario, la venta de medicamentos y la comercialización de gas licuado, entre otras actividades.

Cada retroceso puntual, arrancado por la movilización de un sector organizado, convive con una agenda de desregulación que avanza en otros frentes, muchas veces sin necesidad de pasar por el Congreso. Los inquilinos, en ese esquema, son uno de los grupos sociales donde ese patrón general se puede medir con más precisión, porque hay encuestas, hay estadísticas judiciales y hay, ahora, una ley en danza que promete profundizar lo que el mercado y la administración ya vienen haciendo.

Para el universo que este informe intenta describir —una porción creciente de trabajadores y trabajadoras que alquilan, que ya destinan más de la mitad de su ingreso a sostener ese alquiler y que se endeudan para no perder la vivienda—, la discusión sobre si el Congreso trata o no este proyecto es, en un sentido estricto, secundaria. La presión ya está. La ley, si se aprueba, no la va a crear: va a confirmar que el Estado eligió no ponerle un límite.

Fuentes

— Centro de Estudios para la Recuperación Argentina, Facultad de Ciencias Económicas (UBA), datos de aumento de alquileres vs. inflación, abril de 2026.

— INDEC, Índice de Precios al Consumidor, informe de julio de 2026, apertura por división y región.

— Índice para Contratos de Locación (ICL), Banco Central de la República Argentina, valores a septiembre de 2026.

— Encuesta Inquilina 2025 y 2024, Universidad de Buenos Aires / CONICET / CELS / Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ).

— Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de Córdoba (CPI Córdoba), informe de mercado, datos de enero de 2026.

— Fundación para el Desarrollo Humano Integral (DHI), "Informe / Análisis de la Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada", agosto de 2026.

— Red Contested Territories, investigación sobre financiarización del arriendo en América Latina.