



**Universidad**  
Zaragoza

## Trabajo Fin de Grado

EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA.  
Análisis e implicaciones desde una perspectiva jurídica.

Autor/Alumno:

Joaquín Francisco Melendo Catalán

Director/es:

Elisa Moreu Carbonell

Facultad de Derecho

2020



### **Resumen del trabajo:**

La gentrificación como fenómeno urbanístico comenzó a ser analizada desde la segunda mitad del siglo XX a partir de los desplazamientos sociales observados en determinadas zonas de la ciudad británica de Londres. En el caso español, se aprecia como este fenómeno tomó forma desde finales del siglo XX impulsado en su mayoría por la burbuja inmobiliaria y ya entrado el siglo XXI, continuó su desarrollo a causa de la crisis del mercado inmobiliario. Su expansión se puede observar en gran parte del territorio urbano, siendo sus dos mayores exponentes las ciudades de Madrid y Barcelona. Así mismo, nos encontramos ante un fenómeno no aislado, ya que se encuentra en relación con la problemática de las viviendas vacías y las viviendas de alquiler de uso turístico. En la actualidad, las Administraciones Públicas han comenzado a tomar iniciativas que permitan neutralizar esta problemática, tanto nivel local, autonómico como estatal. Por ello, este trabajo pretende abordar, desde una perspectiva jurídica, la actual problemática de las urbes en nuestro país analizando las herramientas que disponen las Administraciones Publicas para tratar de reducirlo, así como sus posibles mejoras e ineficiencias.

### **Summary of the project:**

Gentrification as an urban phenomenon began to be analyzed in the second half of the 20th century based on the social displacements observed in certain areas of the British city of London. In the spanish case, it can be seen how this phenomenon took its shape from the end of the 20th century, driven mostly by the real estate bubble, and at the beginning of the 21st century, its development continued owing to the crisis in the real estate market. Its expansion can be observed in the vast majority of the urban territory, whose two greatest exponents are the cities of Madrid and Barcelona. Likewise, this phenomenon is not isolated since it is related to the problem of empty houses and rental housing for tourist use. Currently, Public administrations have start to take initiatives to neutralize this problem, both locally, regionally and at the state level. Due to this reason, this project aims to address, from a legal perspective, this current problem in the cities of Spain analyzing the tools available to Public Administrations, as well as its possible improvements and inefficiencies.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
1. Presentación del problema .....	5
2. Metodología .....	6
I. APROXIMACIÓN A LA GENTRIFICACIÓN EN EL SECTOR URBANÍSTICO ESPAÑOL .....	8
1. Origen y actualidad del concepto .....	8
2. Perfiles y dimensiones de la gentrificación .....	9
3. Evolución y situación actual en las ciudades españolas.....	11
II. IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA .....	13
1. TURISMO.....	14
1.1 Binomio turismo y gentrificación .....	14
1.2 La vivienda turística y su actual regulación.....	14
A) <i>Las restricciones de suelo</i> .....	15
B) <i>Los planes de zonificación</i> .....	16
C) <i>Las moratorias</i> .....	18
2. PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	18
2.1 El derecho a la ciudad .....	18
A) <i>Actuaciones de suelo</i> .....	20
B) <i>Actuaciones de rehabilitación urbana</i> .....	22
C) <i>Vivienda</i> .....	24
a) <i>Situación actual de la vivienda protegida y medidas</i>	
b) <i>Viviendas dotacionales</i> .....	26
c) <i>Vivienda vacía</i> .....	27
3. FISCALIDAD .....	29
3.1 Instrumentos fiscales sobre las viviendas vacías.....	29
3.2 Instrumentos fiscales sobre las viviendas de uso turístico .....	30
CONCLUSIONES.....	32
BIBLIOGRAFÍA .....	36

## INTRODUCCIÓN

### 1. Presentación del problema

En el ordenamiento jurídico español, la materia relativa a ordenación territorial, urbanismo y vivienda, se encuentra otorgada exclusivamente a las Comunidades Autónomas por atribución competencial en la Constitución española en el artículo 148.1.3ª, otorgando la posibilidad de que cada Comunidad Autónoma tuviera la libre potestad de regular estas materias de la forma más acorde con sus propias características económicas, sociales y territoriales.

Sin embargo, el actual panorama dista mucho de la previsión constitucional ya que han surgido tres fenómenos urbanísticos: el turismo, las viviendas vacías y la gentrificación, que alteran esta distribución competencial.

En primer lugar, el notable incremento del turismo, tanto a nivel mundial como en nuestro país, observado en los últimos años ha propiciado la aparición de nuevos mecanismos para poder atraer este gran volumen de demanda. El más destacable es el relativo a las plataformas digitales de intermediación turística en las que se ofertan las viviendas destinadas al alquiler de uso turístico, propiciando con ello un notable incremento en el número de viviendas destinadas a tal fin en los barrios más turísticos.

En segundo lugar, desde finales del siglo XX, la política de vivienda se orientó a un incesante crecimiento del número de bienes inmuebles que no se correspondía con la demanda de viviendas, que sumada a la inadecuada gestión pública, propiciaron el estallido de la burbuja inmobiliaria que ha dejado un elevado número de inmuebles vacíos en las ciudades españolas.

Por último, se observa como en determinados barrios de las principales ciudades españolas se está produciendo un desplazamiento de aquellas poblaciones con un menor nivel de renta, educativo o de origen extranjero, que tradicionalmente ocupaban esas partes urbanas, por otros grupos sociales con un mayor nivel de renta, de educación y normalmente de origen español aunque también se observa de origen extranjero. Este desplazamiento se denomina como gentrificación.

Estos tres fenómenos mencionados no son procesos independientes sino que se encuentran conectados entre sí. Así, en actualidad, gran parte de las viviendas vacías se encuentra en propiedad de empresas de inversión que dificulta en gran medida el acceso a una vivienda a aquellos colectivos más desfavorables, facilitando este desplazamiento o gentrificación. Sumado a ello, el incremento de viviendas destinadas a alquileres turísticos favorece también la gentrificación ya que desplaza a aquellos propietarios que sí se mantienen a lo largo del año y no de manera estacional.

Todo ello refleja, que esta problemática afecta no solo a las competencias exclusivas a nivel autonómico sino que exige una respuesta también en el ámbito local y el estatal.

Por ello, este trabajo pretende abordar, desde una perspectiva jurídica, la problemática presente en la actualidad en las urbes de nuestro país, no sólo desde el punto de vista conceptual sino analizando las herramientas que disponen las Administraciones Publicas para tratar de reducirlo, en los ámbitos local, estatal y autonómico.

## **2. Metodología**

Con el objetivo de profundizar en la respuesta normativa que se ha dado a este fenómeno urbanístico en España, este trabajo se basa en una metodología acerca del estudio tanto de literatura académica, como de las diferentes normativas estatales, autonómicas y locales aplicables así como de las respuestas de los tribunales a tal efecto.

La estructura del trabajo es la siguiente:

1. Un primer bloque dedicado a realizar una aproximación conceptual de la gentrificación, de sus perfiles y factores que intervienen en la misma, y exponiendo la evolución de la transformación urbana producida sobre las cinco ciudades españolas con mayor número de población cuyo inicio se produce a finales del siglo XX.
2. Un segundo bloque en el que se profundiza en los aspectos jurídicos, con un primer apartado centrado en la explicación del problema de las viviendas de uso turístico que se plantea con la gentrificación. Tras ello, se da paso a un segundo apartado en el que se analizan cuáles son las políticas públicas más adecuadas para tratar de reducir sus efectos en las urbes españolas, abarcando tres aspectos correspondientes a las líneas

de actuación de estas políticas: suelo, rehabilitación y vivienda. Por su parte, se realiza una descripción del actual trato fiscal de las viviendas vacías y de uso turístico.

- 3.** Por último, se presentarán unas conclusiones, a modo de resumen, sugerencia y reflexión personal sobre la problemática estudiada.

# I. APROXIMACIÓN A LA GENTRIFICACIÓN EN EL SECTOR URBANÍSTICO ESPAÑOL

## 1. Origen y actualidad del concepto

Como se ha señalado en la introducción, el objeto de estudio de este trabajo se centra en el proceso urbanístico de la gentrificación en España, así como en las posibles soluciones desde un punto de vista jurídico. Por ello, es preciso comenzar delimitando qué se entiende por gentrificación advirtiendo que no existe una única concepción de este fenómeno urbanístico por lo que se tendrán en cuenta las definiciones de diferentes autores relevantes hasta el momento.

El término gentrificación, como señala HAMNETT<sup>1</sup>, fue acuñado por primera vez en 1964 por la socióloga alemana GLASS, que describió los cambios observados en la estructura social y en el mercado inmobiliario interno londinense. Esta autora identificó este concepto como «un complejo proceso que implica la mejora física del parque inmobiliario, el cambio en la tenencia de la vivienda que va desde el alquiler a la propiedad, y el desplazamiento o reemplazo de la nueva clase media en aquellas zonas donde tradicionalmente venía ocupando la clase trabajadora».

En defensa a esta idea iniciada por GLASS, MARCURSE<sup>2</sup> delimitó este fenómeno como «aquél suceso que se produce cuando los nuevos residentes (caracterizados por ser desproporcionadamente más jóvenes, blancos, ocupando profesiones técnicas y de dirección, y con elevados niveles educativos y de renta) reemplazan a los viejos residentes (que son desproporcionadamente de rentas bajas, de clase trabajadora y pobre, grupos minoritarios y/o étnicos, y de edad avanzada) de las antiguas y previamente deterioradas viviendas localizadas en el centro de las ciudades».

Se demuestra por tanto, como ambos autores comparten una visión común sobre el motivo explicativo de este suceso, que no es otro, que la aparición de la clase social gentry, en español «baja nobleza» que da significado al propio fenómeno. Esta clase social, al tener mayor capacidad adquisitiva, desencadenó la transformación de los centros urbanos

---

<sup>1</sup> HAMNETT, C., “Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001” en *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, 2401–2426, 2003

<sup>2</sup> MARCUSE, P. “Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, policy response in New York City”, en *Journal of Urban and Contemporary Law Universidad de Washington*, 28, 1985

ocupados tradicionalmente por una población con rentas más bajas y de clase obrera, ya que se vieron forzados abandonar estas zonas por el elevado precio de los alquileres o de compra.

Más recientemente, este término podemos entenderlo, en palabras de CHECA<sup>3</sup>, como «aquel fenómeno global que implica la reocupación de un espacio urbano, el centro urbano, por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación financiera, provocada por los mecanismos del mercado sobre el precio del solar urbano, y que está asociada con la rehabilitación urbana.».

Por último, se debe analizar el tipo de sujeto que llevaba a cabo este proceso urbanístico. Esta cuestión ha sido ampliamente tratada por la literatura académica, por lo que con el fin de no alejarse del objeto de estudio del presente trabajo, mencionar que según DÍAZ<sup>4</sup> las dos características esenciales de este sujeto son « [...] ser un grupo lo suficientemente numeroso y con los recursos necesarios para consumir las viviendas rehabilitadas en el centro urbano, pudiendo variar su composición notablemente según el contexto».

## **2. Perfiles y dimensiones de la gentrificación**

Una vez delimitado conceptualmente este proceso urbanístico, hay que determinar el tipo de perfiles que presenta la gentrificación. Para ello, se seguirá la línea de investigación marcada por JANOSCHKA, SEQUERA Y GARCÍA ya que marcan una visión general de este proceso en nuestro país teniendo en cuenta las diferentes aportaciones de la academia literaria sobre las ciudades españolas observadas hasta el momento. La clasificación queda delimitada de la siguiente manera<sup>5</sup>:

- ✚ La gentrificación y migración transnacional. « Estos vínculos entre gentrificación y migración han sido abordados desde una perspectiva comparativa de diferentes ciudades del sur de Europa (ARBACI & MALHEIROS, 2010), que introducen la interesante cuestión de la coexistencia de ambos mecanismos en las ciudades españolas».

---

<sup>3</sup> CHECA, M.M., “Gentrificación y cultura: algunas reflexiones”, en *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona*, Vol. XVI, nº 914,2011

<sup>4</sup> DÍAZ, I., «La gentrificación en la cambiante estructura socio espacial de la ciudad». *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 2013

<sup>5</sup> JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., Y SALINAS, L., ”Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico” *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 7-40, 2014

- ✚ La gentrificación productiva «DOT ET AL. (2010), [...] apoyan un enfoque hacia la reconfiguración espacial derivada de nuevas actividades económicas [...] que tratan de atraer a los integrantes de la clase creativa para vivir y trabajar en determinados barrios ».
- ✚ La gentrificación comercial, «Justo (2011) que indica cómo un barrio céntrico de Madrid en decadencia (ahora renombrado Triball) fue el objetivo de una empresa inmobiliaria para impulsar la revalorización al establecer una ‘marca comercial’ como parte de un plan para atraer a diseñadores de moda».
- ✚ Pasando ya a la gentrificación simbólica vía producción cultural institucionalizada, destacan que «DELGADO (2008) denomina este efecto como ‘artistización’, un proceso implementado por políticas públicas que abarcan la reapropiación empresarial y consumista de unos centros urbanos que son transformados en parques temáticos y espacios mercantilizados».

Por su parte, también nos encontramos con la dimensión turística de la gentrificación. La cual viene explicada por el impacto económico actual del turismo en España, traducido en la elevada aportación anual al Producto Interior Bruto, que en mayor medida va teniendo una mayor relevancia en las políticas estatales.

Este perfil comenzó a tratarlo el sociólogo GOTHAM<sup>6</sup> en 2005, a través del estudio del Barrio francés de la ciudad estadounidense de Nueva Orleans, delimitando este concepto como «aquella transformación de un barrio de clase media en un enclave relativamente próspero y exclusivo marcado por la proliferación del entretenimiento corporativo y lugares turístico».

Trasladando esta concepción a la actual situación del parque urbanístico español YRIGROY<sup>7</sup>, delimita este término como «aquel proceso en el que mercado de viviendas de alquiler se ve reducido en favor del mercado de viviendas de alquiler turístico, con la consiguiente

---

<sup>6</sup> GOTHAM, K.F., "Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter)" en *Urban studies*, Vol. 42, No. 7, 1099–1121, 2005

<sup>7</sup> YRIGROY, I., "Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística?: localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial", en *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona* Vol. XXI. Núm. 580, 2017

dificultad potencial de acceso a la vivienda por parte del residente que no acuda al mercado de compraventa o herede dicho inmueble».

### **3. Evolución y situación actual en las ciudades españolas**

Para analizar la evolución de la transformación urbana producida sobre las cinco ciudades españolas con mayor número de población, se han escogido aquellas zonas del centro urbano en las que la gentrificación tiene una mayor relevancia.

Comenzando con la capital de España, se observa este fenómeno en barrios como Lavapiés, Chueca y Malasaña, al tratarse de las zonas del centro urbano de Madrid. Según GARCÍA<sup>8</sup> considera Chueca como «[...] un espacio donde la gentrificación está en cierta medida consolidada, transformado los usos y comercios del barrio», Lavapiés «[...] presenta un proceso más complejo, donde tanto la morfología histórica del barrio como la inmigración juegan un papel importante», y en el caso la zona baja de Malasaña la describe «[...] como un nuevo territorio que es objeto de un proyecto de gentrificación inducida por parte de una empresa privada llamada Triball (Janoschka & Sequera, 2015)».

Pasando a Barcelona, de la literatura académica se observan varios perfiles de la gentrificación citados con anterioridad, pero destaca por encima del resto los dos siguientes. Por un lado, como delimitan los autores CRESPI Y MASCARILLA<sup>9</sup>, se pone en relieve el proceso de la gentrificación turística producida en el barrio de la Barceloneta.

Toman como punto de inflexión los Juegos Olímpicos de 1992, e indican que a pesar de que esta transformación urbanística tuvo como objetivo « [...] relacionar íntimamente el litoral con los vecinos e integrarlo a la ciudad como un espacio más de uso público”. Este proceso urbanístico puso en relieve que « [...] los planes de renovación urbana del barrio, de mejora de la infraestructura pública, encubren los verdaderos objetivos de una dinamización económica sustentada en el potencial turístico y la revalorización de zonas patrimoniales (Janoschka et al., 2013; Janoschka y Sequera, 2014; Jones y Varley, 1999; Makhoulouf, 2013; Salinas, 2013)». De modo que se puede afirmar como este cambio en la dinámica urbanística

---

<sup>8</sup> GARCÍA, E., “Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis”, *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 71-91, 2014.

<sup>9</sup> CRESPI, M., Y MASCARILLA, O., “La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona)”. *EURE (Santiago)*, 44(133), 51-70, 2018.

pone en evidencia como ya desde finales del siglo XX, existía una tendencia hacia esta gentrificación turística muy presente en la actualidad.

Por otro lado, nos encontramos ante la gentrificación productiva del barrio del Poble Nou, Desde finales del siglo XX, se dio comienzo a un importante desarrollo urbano y de impacto económico en esta zona denominada Plan 22@Barcelona, pasando de una zona tradicionalmente industrial a un tipo de actividades terciarias.

Este plan, como describen DOT CASELLAS Y PALLARES<sup>10</sup>, puso en relieve los negativos efectos del proceso de la gentrificación productiva impulsado desde las políticas urbanas, en concreto, « [...] las áreas industriales tradicionales se convierten en lugares amenazados, no por la competencia internacional o por los costes de personal, sino por el interés de conversión del espacio por parte de los agentes locales. Esto proporciona una relocalización forzada, que en muchos casos finaliza con el cierre de la actividad».

En el caso de Sevilla, el caso más representativo es el barrio de la Alameda. DÍAZ Y JOVER<sup>11</sup> ponen en relieve como los procesos de « [...] gentrificación transnacional y la turistificación han sido procesos complementarios en esta gentrificación».

Estos autores observan como « [...] zonas tradicionalmente residenciales como la Alameda, se han añadido a los circuitos turísticos, con un aumento en el número de hogares vacacionales y una reducción en la oferta de viviendas de alquiler ». Así mismo, « [...] también ha experimentado un cambio en el tipo minorista orientado ahora hacia los consumidores de mayor renta, incluyendo los residentes extranjeros de aquellas regiones de Europa con rentas altas, así como de turistas».

Por su parte, en Valencia, el ejemplo más característico es el proceso de gentrificación comercial producido en su barrio en Ruzafa. DEL ROMERO Y MARTIN<sup>12</sup> delimitan como este barrio ha pasado de ser un barrio situado en el centro de Valencia en el que se asentaban

---

<sup>10</sup> DOT, E., CASELLAS, A., Y PALLARES, M., “Gentrificación productiva en Barcelona: Efectos del nuevo espacio económico”, Las nuevas áreas empresariales: promoción y recualificación del suelo industrial, logística y gobernanza. Actas IV Jornadas del Grupo de Geografía Económica de la AGE. 2010

<sup>11</sup> JOVER, J., Y DÍAZ-PARRA, I.,” Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville”*Urban Studies*, 2019

<sup>12</sup> DEL ROMERO L, Y MARTIN L, “De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el “Soho” valenciano” *Anales de Geografía* vol. 35, núm. 1 187-212, 2015.

desde finales de los 80 « [...] diferentes colectivos de inmigrantes [...] creando múltiples redes a partir de vínculos sociales, familiares, religiosos y económicos»; a convertirse veinte años después en un « [...] centro cultural de la ciudad [...] reemplazando a las tiendas tradicionales y étnicas de comestibles ».

Este proceso de gentrificación comercial liderado por la administración local parece que ha supuesto un cambio renovador a la zona, sin embargo, ha traído consigo tres grupos sociales afectados « [...] los inmigrantes de bajos recursos, los ancianos y sobre todo los pequeños comerciantes».

Por último, en la capital aragonesa se aprecia un claro ejemplo de este proceso de gentrificación en su casco histórico, concretamente en el Barrio de la Magdalena. El autor PUYOD<sup>13</sup> destaca que en esta zona urbana se han producido dos dinámicas diferentes « por una parte aquella que aparece en la zona central del barrio y que está ligada a movimientos autónomos de los agentes, [...] es un sujeto gentrificador caracterizado por su diferenciación cultural, pero no por su capital económico. Por otra, aquella que es el resultado de las políticas público-privada, [...] proceso dirigido por el Estado para garantizar el éxito de inversiones privadas».

## **II. IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA**

Tras la delimitación conceptual de la gentrificación así como su impacto en las principales ciudades del territorio nacional, es necesario determinar qué problemas jurídicos se plantean con este fenómeno urbanístico así como las posibles soluciones para reducir sus efectos. En concreto, las implicaciones jurídicas que se van a analizar se sitúan en torno al turismo, al urbanismo y la fiscalidad.

---

<sup>13</sup> PUYOD, G “Gentrificación en el casco histórico de Zaragoza” en Jornadas de Investigación Social, Universidad Complutense de Madrid, 2016

## 1. TURISMO

### 1.1 Binomio turismo y gentrificación

La gentrificación se encuentra estrechamente relacionada con el turismo. YRIGOY<sup>14</sup> expone que se ha producido un cambio en el proceso de esta tipología de gentrificación en las últimas décadas en nuestro país, «así, si en los procesos de gentrificación de las décadas de los ochenta, noventa y dos mil estaban basados en un calentamiento del mercado de la compra-venta mediante la renovación de edificios deteriorados y su posterior venta, la Airbnbificación actúa, al menos en un primer momento, sobre el mercado del alquiler. El alquiler ya no es un arrendamiento de base mensual para residentes, sino que va cada vez más ligado al arrendamiento de base diaria, y no para residentes, sino para turistas».

Por tanto, se observa el cambio en la tendencia urbanística relacionada con el turismo en los últimos años, ya que se ha pasado de un impulso estatal encaminado a la edificación urbanística incesante en esas zonas, a un tipo de gentrificación orientada hacia el alquiler cuyo principal potenciador han sido las plataformas digitales.

Esta situación hace necesaria determinar cómo en la actualidad las administraciones públicas se están enfrentando a esta gentrificación generada por la nueva figura de la vivienda de uso turístico.

### 1.2 La vivienda turística y su actual regulación

En España, la materia urbanística de ordenación del territorio queda reservada a las Comunidades Autónomas. Pero no se trata de un materia únicamente restringida a la ordenación general espacial de la misma sino como señala LOPEZ RAMÓN<sup>15</sup>, las Comunidades Autónomas son las encargadas de regular y desarrollar un tipo de función pública « [...] horizontal e integradora, que pretende garantizar una adecuada estructura espacial para el desarrollo de las políticas económicas, sociales, ambientales y culturales». Por tanto, esta regulación debe estar en conexión con aquellas políticas que quedan afectadas por esta ordenación territorial, como es el caso del turismo.

---

<sup>14</sup> YRIGOY, I., "Airbnb...", op cit

<sup>15</sup> LÓPEZ RAMÓN, F. « Ordenamiento urbanístico, en *Manual de derecho ambiental y urbanístico* », Fernando López Ramón, 2.ª ed., Prensas de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 2018

En conexión con esta idea, BAUZA MARTOMELL<sup>16</sup>, delimitó que « en los territorios con intensidad turística un instrumento de ordenación del territorio habitual es un plan sectorial en materia de turismo, que tiene que resultar compatible con el resto de la ordenación territorial ».

Sin embargo, este turismo en masas impulsado por las plataformas digitales mencionadas, ha desembocado en un cambio en las competencias turísticas en nuestro país. En concreto, esta afluencia constante de turistas en las zonas urbanas ha propiciado que las competencias urbanas delimitadas en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, queden afectadas por este turismo urbano.

Siguiendo esta línea, BAUZA MARTOMELL, en mención a HERNÁNDEZ PEZZI<sup>17</sup>, determina que este turismo « [...] se ha convertido en una competencia municipal de primer orden, que afecta nada menos que a la planificación económica y urbanística de la ciudad, porque ciertamente la ciudad experimenta cambios importantes de transformación y adaptación a esta clase de turismo».

Por ello, los municipios ocupan una posición clave en la resolución de los conflictos derivados a este proceso, observándose tres mecanismos iniciados desde el ámbito local, las restricciones de suelo, los planes de zonificación y las moratorias.

#### A) *Las restricciones de suelo*

Comenzando con las restricciones de suelo, se ha producido un conflicto en la calificación urbanística de los usos residenciales y los usos terciarios en el caso de las viviendas de alquiler turístico. Esta disputa reciente ha surgido por el uso que los particulares y que otros sujetos efectúan sobre las viviendas que no tienen asignadas un uso turístico y llevaban a cabo un tipo de uso que puede ser calificado de uso terciario, como el caso de los hoteles.

En concreto, esta problemática se produce porque no existe una distinción clara ente el uso residencial y el uso turístico, ya que dependiendo del municipio nos encontremos existe una compatibilidad o incompatibilidad entre estos usos. Ante esta encrucijada se plantea ARANA

---

<sup>16</sup> BAUZÁ MARTORELL, F J., “Planeamiento urbanístico y turismo. A propósito de la zonificación del alquiler turístico”. *Práctica Urbanística* Nº 152, 2018, Editorial Wolters Kluwer

<sup>17</sup> HERNÁNDEZ PEZZI, C.,”Turismo: ¿truco o trato? Políticas públicas y urbanas para el turismo de masas. “*La Catarata*. Madrid, 2018.

GARCÍA<sup>18</sup>, “« ¿Se requiere una licencia urbanística por cambio de uso cuando una vivienda ha dejado de tener carácter residencial y ha pasado a tener carácter terciario-turístico? ». Para ello, hay que hacer mención a las dos sentencias siguientes.

Comenzando con la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid de 17 de abril de 2013, el Tribunal indica que en su Fundamento de Derecho segundo, «ocurre sin embargo que el uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico [...] ».

En posición contraria se sitúa, la Sentencia de 27 de abril de 2016 del Juzgado núm. 6 de lo Contencioso-administrativo de Valencia , que en su Fundamento jurídico primero señala «Pues bien, lo primero que llama la atención es que para estos últimos el artículo 16, a diferencia del artículo 8 del Decreto 92/2009 , exige para el ejercicio de dicha actividad que se cuente con licencia, certificado o autorización exigida por otros departamentos o administraciones públicas, mientras que en el caso de las viviendas turísticas, aquella norma sólo exige una comunicación previa mediante declaración responsable al servicio territorial de turismo, y en su caso deberá acompañarse licencia de primera ocupación de viviendas, siendo clarísima la distinta regulación de una y otra».

De tal modo, se observa como no existe una única posición homogénea a tal respecto, ya que dependiendo del municipio donde nos situemos existe un uso terciario-hotelerero y, por tanto, se requiere licencia de cambio de uso, mientras que en otros se sostiene que no hay cambio de uso ya que el uso sigue siendo de vivienda. Situación que resulta óptima dado las distintas características los municipios españoles y dado a que se trata de una decisión propiamente.

#### B) *Los planes de zonificación*

La figura de la “zonificación”, alude a la limitación de las viviendas de uso turístico que se ofrecen por canales tales como las plataformas digitales mencionadas, a determinadas partes de la ciudad.

---

<sup>18</sup> ARANA GARCÍA,” La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias” *REALA. Nueva Época – No 10, 2018 [Págs. 6-21]*

La mayoría de las Comunidades Autónomas han regulado las viviendas de uso turístico de manera más o menos uniforme, con soluciones diversas al número mínimo o máximo de días que se debe ceder la vivienda, la posibilidad de cesión por estancias o no, la situación de la vivienda en suelo residencial público o la necesidad de contar con licencia urbanística, etc.

No obstante, cabe señalar que existen ciertas legislaciones autonómicas que han sido objeto de recurso contencioso-administrativo. En concreto, ciertos artículos del Decreto 12/2017 de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia, y del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el caso del Decreto 12/2017, la Asociación de Viviendas Turísticas de Galicia impugnó, entre otros artículos, la cuestión sobre la limitación del número máximo de viviendas estipulada en su artículo 5. 6.

El Tribunal Superior de Justicia de Galicia si estimó esta restricción con forme a derecho, en su Fundamento Jurídico séptimo de la Sentencia de 15 de noviembre de 2017 .Ya que consideró « de conformidad con sus competencias tanto en materia de urbanismo como de garantizar la convivencia, y atendemos a la justificación ofrecida de la necesidad de limitar las molestias causadas a los residentes, entendemos que el precepto no infringe la libertad de empresa sino que impone límites que entran dentro del marco de protección de un interés general que ha de prevalecer, conforme con el Art. 39 bis) de la LPAC introducido por la Ley 25/2009 de 22 de diciembre».

Mientras que en el caso del Decreto 113/2015 de la Comunidad Autónoma de Canarias, el recurso sí que fue estimado por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Santa Cruz de Tenerife, en Sentencia de 21 de marzo de 2017.

En concreto en el decreto se excluía en su artículo 3.2 el alquiler turístico en inmuebles situados en zonas turísticas o en urbanizaciones turísticas. Ante esto el Tribunal consideró que « el reglamento infringe claramente la libertad de empresa (artículo 38 CE) y la libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre) limitando la oferta turística sin justificación suficiente. No tiene sentido alguno que la oferta de viviendas

vacacionales se trate de excluir de aquéllos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios».

### C) *Las moratorias*

La moratoria de la concesión de las licencias urbanísticas sobre estos alojamientos turísticos, se trata de una limitación en el número de estos inmuebles turísticos con el fin de reducir el número tan abultado que presentan las ciudades españolas.

Destacan como ejemplos las ciudades de Madrid y de Barcelona. No obstante, esta “herramienta” urbanística ha suscitado fuertes críticas sobre su viabilidad. Como el caso del informe de la CNMC<sup>19</sup>, en el que determina que «la moratoria tiene un efecto restrictivo sobre la competencia en el sector de alojamiento turístico al impedir la entrada de nuevos operadores en determinadas zonas de la ciudad de Madrid».

## **2. PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1 El derecho a la ciudad**

Se observa de la literatura académica como la gentrificación se encuentra en disputa del denominado “derecho a la ciudad”. Este derecho tiene su origen a principios del siglo XXI a partir de la redacción de dos cartas de derechos<sup>20</sup>: la Carta Europea de Salvaguardia de los Derechos Humanos en la ciudad del 2000 y la Carta-Agencia Mundial de los Derechos Humanos en la ciudad de 2011.

En cuanto a las propias características de este derecho BANDRÉS<sup>21</sup>, determina que este derecho se configura como un «[...] derecho democrático, que promueve la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones del Gobierno local; como un derecho de resistencia

---

<sup>19</sup> CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

<sup>20</sup> ÁVILA ORIVE, J L., “Naturaleza del derecho a la ciudad” en *Ciudadanía Urbana, Desarrollo Sostenible y Derecho a la Ciudad*, Ávila Orive, J L, 1ª Edición, Tirant to Blanch, Valencia, 2018

<sup>21</sup> BANDRÉS, J M., “El derecho a la ciudad” *Cuadernos de Derecho Local (QDL)-Fundación Democracia y Gobierno Local* núm. 35, 2014, pp. 97-103

contra las políticas municipales antisociales, segregadoras, excluyentes o discriminatorias; como un derecho de disidencia, que alienta el surgimiento de movimientos políticos y sociales alternativos; y como un derecho de liberación, en cuanto estimula la lucha por la dignidad humana a favor de los desposeídos ».

Pasando a la situación que presenta España, se aprecia como este derecho a la ciudad se vio afectado ya desde el comienzo del siglo XXI, con la denominada burbuja inmobiliaria. Posteriormente a estos años especulativos y a la crisis del mercado inmobiliario se ha seguido mantenido esta exclusión a este derecho.

Según GOMA <sup>22</sup> se debe a la implementación de cuatro herramientas que impiden garantizar este derecho y propician el desarrollo de las dinámicas de la gentrificación. En concreto son: « [...] Golden Visa, como mecanismo de atracción de capital inmobiliario; las SOCIMI, como vehículos de inversión inmobiliaria con un marco de tributación muy favorable; la creación de la SAREB, con la reintroducción selectiva del stock de viviendas vacías como nuevos productos financieros; y la modificación de la LAU, con contratos de alquiler a tres años y actualización no regulada de precios ».

Con respecto a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se trató de paliar la escasa oferta urbana que tenía España en ese momento y dar una mayor liberalización a este mercado. Así como remitió a la regulación de las Comunidades Autónomas el denominado alquiler turístico hasta entonces regulado por la Ley estatal de Arrendamientos Urbanos, desvinculándolo con ello del alquiler tradicional, y situándolo claramente dentro de la oferta turística de alojamientos.

Esta normativa, pese a sus propósitos iniciales, trajo consigo varias consecuencias negativas. Entre ellas, desde 2013 el alquiler en España ha sufrido un incremento en más de un 50% de su precio, como indica el Informe del Banco de España <sup>23</sup>. Esto facilita el desplazamiento forzoso a los antiguos inquilinos con menos ingresos. Ante esta situación, se aprobó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con el fin de dar en solución en parte a la ineficaz Ley de 2013.

---

<sup>22</sup> GOMA, R., “La metrópolis entre la gentrificación y el derecho a la ciudad” ,en *gentrificación y derecho a la ciudad*, pp 185- 187, 2018

<sup>23</sup> Informe del banco de España 2018

### A) *Actuaciones de suelo*

Dentro de las actuaciones de suelo, NEL<sup>24</sup> destaca tres ámbitos urbanísticos en los que se podría actuar: la expropiación del suelo con el fin de que se conviertan en urbanizable reservas obligatorias de suelo para la construcción de vivienda protegida e impulso de las plusvalías derivadas de las intervenciones de rehabilitación y de las grandes intervenciones urbanas de iniciativa pública hacia la participación ciudadana.

En relación con la expropiación del suelo con el fin de que se conviertan en urbanizable, según este autor permitiría “constituir bancos de suelo público con capacidad efectiva para incidir en el mercado”.

A pesar de poder reducir el impacto sobre el mercado inmobiliario, existen opiniones que rechazan esta idea. Una de estas opiniones es la de PASCUAL ESTEVE<sup>25</sup>, que considera que « sería necesaria la aportación de elevados fondos, y si se hiciera, por motivos de interés general, a bajo precio o precio cero, habría una movilización insostenible dado que la propiedad del suelo en las ciudades está muy fragmentada, y afectaría a un gran número de ciudadanos y ciudadanas. ».

Pasando a la reservas obligatorias de suelo para la construcción de vivienda protegida, MUÑOZ PEREZ<sup>26</sup> define esta técnica como «el instrumento de planeamiento socializador de la vivienda, que garantiza la urbanización de suelo destinado a un grupo social con capacidades limitadas de acceso a una vivienda, facilitando la edificación de unidades destinadas a ser calificadas como viviendas con algún régimen de protección pública».

Esta técnica de reserva legal de suelo para vivienda protegida tiene reservado un 30 por ciento mínimo para actuaciones de nueva urbanización y un 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, como delimita el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el

---

<sup>24</sup> NEL O., “Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. una lectura desde Barcelona”,2018

<sup>25</sup> PASCUAL ESTEVE” Gentrificación pauperización de las metrópolis” El Issue Paper número 7 del Observatorio Metrópolis,2019

<sup>26</sup> MUÑOZ PEREZ, ET AL “Concepto, naturaleza y características”en “Estudio Especial de la reserva como técnica urbanística al servicio de la política de la vivienda” ed Universidad Politécnica de Valencia, 2018

texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Por su parte, también se permite excepcionalmente un tipo de reserva inferior para determinados Municipios.

Cabe señalar que sobre esta materia no existe una clara atribución competencial hacia las Comunidades Autónomas o el Estado. En principio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, cada territorio autonómico tiene competencia exclusiva en materia urbanística, y por tanto, sobre esta reserva de suelo para la vivienda de protegida. No obstante, se discute la intervención estatal en este ámbito alegando el artículo 149.1.1 de la constitución como competencia exclusiva.

Para dar cierta salida a esta indeterminación competencial, resulta clave la Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. En ella, se le planteó al Tribunal la constitucionalidad ciertos artículos del anterior Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en concreto de su número 10 que resulta asimilable al actual número 20 del Real decreto Legislativo 7/2015.

El tribunal consideró que esta reserva mínima del 30 por ciento del suelo residencial se trata de « una línea directriz o criterio global de ordenación, que se basa en la idea de que las viviendas protegidas han de actuar como factor regulador del mercado de la vivienda, persiguiendo la consecución en este ámbito de ciertos objetivos, económicos y sociales; [...]». Concluyendo por tanto, que resultaba compatible esta regulación estatal con la autonómica sobre esta materia, sin invadir una competencia sobre la otra.

No obstante, NEL<sup>27</sup>, señala que este mecanismo de reserva de suelo de la vivienda protegida no ha resultado satisfactorio hasta el momento y propone como necesario acometer una serie de acciones tales como: «inventariar estos suelos, cuantificar, el volumen de vivienda que pueden aportar y tomar las medidas necesarias a fin de que las previsiones contenidas en el planeamiento se cumplan. »

Junto a esta reserva legal de suelo, se ha ido desarrollado otro mecanismo que puede ir encaminado hacia reducir los efectos de la segregación y gentrificación. Este mecanismo es la reserva de suelo dotacional para uso residencial, es decir, destinar parte del suelo público a un uso destinado a las inmuebles que cumplen con la función social. Esta posibilidad viene

---

<sup>27</sup> NEL O., “Segregación...” *cit.*, p.190

delimitada en la legislación estatal, concretamente en el artículo 18.a del Real decreto Legislativo 7/2015.

Por último, nos encontramos con el incentivo hacia las plusvalías derivadas de las intervenciones de rehabilitación y de las grandes intervenciones urbanas de iniciativa pública hacia la participación ciudadana. Esta plusvalía tiene su marco constitucional en el artículo 47 de la Constitución Española indicando que «la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Por su parte, este principio constitucional tiene su reflejo en el Real decreto Legislativo 7/2015. En concreto el artículo 51, indicando que bienes, derechos y recursos así como los ingresos de la enajenación de los terrenos, integran el patrimonio público del suelo. Y en el artículo 52, por el que se vincula estos bienes a la promoción de la vivienda protegida o a otros usos de interés social como los déficits comerciales, siendo este último objeto de cierta crítica por la doctrina<sup>28</sup>.

#### B) *Actuaciones de rehabilitación urbana*

La rehabilitación urbana se erige como un elemento clave para reducir los efectos desencadenados por los procesos urbanísticos de la gentrificación y la segregación. Supone el beneficio no solo de una mejora en las condiciones de vida de aquellos barrios con menor nivel adquisitivo, sino que permite dotarlos de aquellos equipamientos que no han podido tener acceso hasta la fecha.

Esta rehabilitación urbana se encuentra regulada en el Real decreto Legislativo 7/2015, que deroga gran parte del articulado y algunas disposiciones de la anterior Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que solo mantiene ciertas disposiciones en vigor.

Esta problemática urbana debe solucionarse no solo desde el ámbito local sino que debe abarcarse desde un ámbito supralocal<sup>29</sup>. Con iniciativas tanto por parte de las Administraciones del Estado y las Comunidades Autónomas, así como desde el ámbito de la

---

<sup>28</sup> LÓPEZ VIÑA, “¿Réquiem por los patrimonios municipales de suelo? ¡Viva la Constitución!” 2019: <https://www.administracionpublica.com/requiem-por-los-patrimonios-municipales-de-suelo-viva-la-constitucion/>.

<sup>29</sup> NEL O., “Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. una lectura desde Barcelona”, 2018

Unión europea. Por ello, es necesario hacer una breve mención a cómo desde más allá del nivel local se puede combatir a estos fenómenos urbanos con este tipo de políticas.

En el ámbito autonómico cabe mencionar la Ley de Barrios de Cataluña, Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. Con esta ley, la Comunidad Autónoma de Cataluña pretendía una acción encaminada hacia la « comunidad entera del barrio o el área afectados, [...] donde se concentran procesos de regresión urbanística, problemas demográficos y carencias económicas y sociales [...]».

En cierta medida sí que consigo este objetivo ya que permitió la mejora de salud y de bienestar de aquellas zonas en las que se llevaron a cabo las medidas incluidas en la Ley mencionada<sup>30</sup>. A pesar de tener positivas consecuencias, se ha visto truncada su continuación, por lo que hay autores como NEL<sup>31</sup> defienden que el vehículo ideal para poder continuar con la reducción de los efectos gentrificadoras entre otros es precisamente esta Ley de 2004.

Pasando al ámbito de la Unión Europea, se aprecian las Iniciativas Comunitarias Urban I (1994-1999) y Urban II (2000-2006). DE GREGORIO HURTADO<sup>32</sup> determinó que esta Iniciativa Comunitaria surgió por dos motivos principales: « ayudar a las autoridades locales a poner en marcha programas de desarrollo integrado en zonas desfavorecidas [...]; y una programación y una gestión basadas en una política colaborativa en la que tres niveles de gobierno tenían que trabajar de manera coordinada.».

Por su parte cabe destacar ciertas iniciativas locales donde ya se han iniciado los pasos para frenar las consecuencias de la gentrificación. Son los casos de Córdoba y Cádiz.

En el caso de la primera, nos encontramos con un mecanismo de renovación urbana denominado Patios de la Axerquía (PAX). Se trata de cooperativas que adquieren mediante contrato de compra-venta o cesión, el derecho de uso de una casa-patio, cuya rehabilitación y mantenimiento correrá a su cargo. Cabe mencionar que el proyecto de rehabilitación fue aprobado por la Gerencia de Urbanismo de la ciudad en 2020.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> EL PAÍS “ La Ley de Barrios mejoró la salud de los vecinos de las zonas intervenidas”

<sup>31</sup> NEL O., “Segregación...” p.191

<sup>32</sup> DE GREGORIO HURTADO, S,” El desarrollo de las iniciativas comunitarias Urban y Urban ii en las periferias degradadas de las ciudades españolas. una contribución a la práctica de la regeneración urbana en España”

<sup>33</sup>VALOR SOCIAL, “Innovación social y regeneración urbana. La experiencia PAX-Patios de la Axerquía en la consolidación de una comunidad patrimonial”

Pasando a Cádiz, REDAELLI<sup>34</sup> destaca como la Junta de Andalucía, a través de la herramienta de Rehabilitación y en colaboración con el Ayuntamiento, « ha llevado a cabo una importante inversión pública para la adquisición de fincas, infraviviendas con casos relevantes de hacinamiento, y su rehabilitación e incorporación al parque público de vivienda. ».

### C) *Vivienda*

#### a) *Situación actual de la vivienda protegida y medidas*

Como punto de partida, es necesario hacer mención como la crisis económica de 2008 supuso una interrupción notable en la construcción de nueva vivienda protegida. De acuerdo a MAGUREGUI SALAS,<sup>35</sup> se manifestó en tres efectos: «paralización de los desarrollos urbanísticos planificados, inaccesibilidad de la población demandante de vivienda al crédito inmobiliario derivando una preferencia por la fórmula del alquiler y resolución anticipada de los créditos concedidos en su momento abocándonos al drama de los desahucios».

Analizando más pormenorizadamente la evolución del número de viviendas de protección oficial, se aprecia cómo desde el estallido de la burbuja inmobiliaria se ha producido un notable descenso en el número de calificaciones definitivas tanto procedentes del plan estatal de vivienda como en los planes autonómicos. En concreto se pasó de un total en 2008 de 68.587<sup>36</sup> a tan solo 6.615 en 2019.

Por tanto, estas cifras relejan el cambio de tendencia de las Administraciones Públicas dejando a un lado esta promoción de vivienda protegida. Sumada a esta falta de oferta en este tipo de viviendas, se une la actual situación del mercado de alquiler de la vivienda en nuestro país con incrementos notables del precio del alquiler desde 2013.

Desde su configuración constitucional, la vivienda se trata de una competencia exclusiva de las distintas Comunidades Autónomas como recoge el artículo 148.1.3ª Constitución Española. Este hecho ha propiciado que nos encontremos con una disparidad en lo que se

---

<sup>34</sup> REDAELLI, G., “Atlas de la a-gentrificación. políticas para la sostenibilidad social en las transformaciones urbanas en ciudades europeas”, 2018

<sup>35</sup> MAGUREGUI SALAS, I., “Trabas y oportunidades del urbanismo para la promoción pública de viviendas. El servicio público de alojamiento: más allá de las reservas de vivienda protegida”, *Práctica Urbanística* n° 151, 2018

<sup>36</sup> Fuente: Datos estadísticos facilitados por el Ministerio de Fomento 2020

refiera a planes de vivienda, lo que facilita ciertos desajustes entre un territorio y otro dificultando así el acceso a este derecho a la vivienda digna y adecuada.

En línea con esta idea MENDEZ JUEZ <sup>37</sup> considera que es necesaria una legislación común, «en la que se incluyan ámbitos regulatorios tales como la planificación de la construcción, los criterios de calidad mínima de las viviendas, la protección de los adquirientes y arrendatarios en su uso o la regulación de las viviendas protegidas y el régimen sancionador básico (IGLESIAS GONZÁLEZ) aplicable a ellas».

Para tratar de corregir esta asimetría entre los territorios así como tratar de conseguir una mayor unidad en esta materia, desde la Administración estatal se han ido implementando los sucesivos planes estatales a lo largo de la democracia, en concreto desde 1981. El último de ellos, ha sido el Plan Estatal de Vivienda regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y cuya duración abarca de 2018 a 2021.

En concreto este plan tiene como objetivo dos principales áreas de actuación: fomentar el parque de viviendas en alquiler y la rehabilitación y renovación urbana y rural. Su programa se estructura en 10 puntos esenciales, de los cuales son necesarios señalar ciertos elementos que pueden ayudar en gran medida a reducir los efectos derivados de la gentrificación.

En primer lugar, cabe destacar como desde la Administración central se ha decidió apostar por incentivar la construcción de un parque de viviendas en régimen de alquiler o cesión de uso. Junto a ello, se han implantado un conjunto de iniciativas destinadas a garantizar el acceso y permanencia en la vivienda en régimen alquiler sobre aquellos sectores con bajos niveles de renta.

En adición del fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler que se ha incluido en el plan estatal de 2018-2021, es necesario tener en cuenta otras medidas para mejorar esta inadecuada oferta de las Vivienda Protección Oficial. En este sentido, FERNANDEZ

---

<sup>37</sup> MÉNDEZ JUEZ, " Algunas medidas instrumentales para lograr la transparencia en las políticas de vivienda españolas: especial alusión a los registros de viviendas deshabitadas" Práctica Urbanística nº 136, 2015

FERNANDEZ<sup>38</sup> propone dos herramientas para ello: la calificación permanente y la fijación objetiva del precio de este tipo de viviendas.

En cuanto a la primera, en la actualidad se mantienen diferentes límites en el plazo de la descalificación de este tipo de vivienda, ya que depende del tipo de normativa que se haya acogido a la hora de la calificación de la vivienda o bien a la regida por el plan estatal o bien a la normativa autonómica.

Por su parte, cabe mencionar a la Comunidad autónoma de Euskadi como la primera en determinar una calificación permanente sobre este tipo de viviendas. Esta decisión Le ha permitido mantener un parque de vivienda protegida con calificación permanente por valor de 1 los 6.555 millones de euros<sup>39</sup>, equivalente a la mitad del presupuesto actual del gobierno vasco. Por lo que, si se acomete esta calificación permanente en todas las Comunidades Autónomas permitirá una importante mejora en tal sentido.

Pasando a la segunda de ellas, con el fin de conseguir un valor autónomo e independiente del mercado inmobiliario de la vivienda FERNANDEZ FERNANDEZ delimita que es necesario que se incluyan valores objetivos como «el coste de contrata , los gastos generales y financieros, el beneficio de la Promoción y el valor de repercusión del suelo».

#### b) *Viviendas dotacionales*

Aparte de la promoción de viviendas protegida en régimen de alquiler, se encuentra las viviendas dotaciones ya expuestas en apartados anteriores. En concreto se pueden identificar con un tipo de inmuebles localizados en aquellos suelos reservados para equipamientos dotacionales con los que se trata ofrecer alojamientos de tipo temporal a aquellos colectivos vulnerables tales como los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o víctimas de la violencia de genero entre otras.

Cabe plantearse si este este tipo de viviendas puede constituir un mecanismo que sea capaz de sustituir a la actual sistema de vivienda protegida. Según VAQUER CABALLERÍA<sup>40</sup> esta vivienda social dotacional podría concebirse « como un equipamiento urbano, antes que

---

<sup>38</sup>FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, G R., “Gobierno del territorio y políticas urbanas: Hacia una nueva y plausible política pública de vivienda”, *Práctica Urbanística* nº 152, 2018

<sup>39</sup> Informe del Observatorio Vasco de Vivienda, 2020

<sup>40</sup> VAQUER CABALLERÍA, “Planes urbanísticos y planes de vivienda: la extraña pareja” *extraña pareja REALA*. Págs. 68-85,2017

como un producto inmobiliario más». Ya que podría suponer dos ventajas: « (1.º) contribuir decididamente a la formación de un parque público (sin perjuicio de su gestión privada, con o sin ánimo de lucro) y estable de suelo destinado a alojamiento y/o vivienda social en alquiler y, de otro lado, (2.º) evitarles a los propietarios del suelo tanto la imposición de rígidas limitaciones de destino de su suelo residencial, como la doble imposición de cargas de cesión obligatoria y gratuita de suelo –dotacional y lucrativo– para usos de alojamiento o vivienda social. »

Por su parte, otros autores como MAGUREGUI SALAS<sup>41</sup> defiende que tanta la vivienda protegida como la vivienda dotacional no resultan contradictorias entre si sino compatibles. En su opinión « promoviendo vivienda protegida en los ciclos expansivos y reforzando la vivienda social o equipa mental en alquiler en los ciclos recesivos como garantía pública mínima de la prestación de un servicio público de alojamiento y mediante la disposición de un parque de viviendas o de alojamientos en alquiler». Opinión última que parece más acorde con el fin de reducir de la manera más eficaz los efectos de la gentrificación.

### c) *Vivienda vacía*

En adición a estas políticas, es necesario abordar la problemática que se plantea con las viviendas vacías. Como punto de partida, nos encontramos con una materia en donde los territorios autonómicos y las ciudades de Ceuta y melilla tiene competencia exclusiva tal y como viene delimitado en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española Así, cada territorio autonómico tiene potestad para delimitar su propio concepto de vivienda “vacía”, la causa justa, instrumentos de registro o censo, o el plazo mínimo de desocupación entre otros elementos relacionados con esta materia.

A pesar de ello, el Estado sigue que tiene potestad para intervenir directa o indirectamente con las condiciones en el acceso a la vivienda. En concreto en los siguientes preceptos del artículo 149.1 de la Constitución: «1ª La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, 11.ª Bases de la ordenación de crédito, banca y seguros y el 13.ª Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

---

<sup>41</sup> MAGUREGUI SALAS, I.,” Trabas...” op. Cit pp. 11,

Al no existir una ley estatal única que regula esta materia, resulta necesario delimitar las principales medidas que las Comunidades Autónomas han venido regulando sobre la misma. En concreto, estas medidas abarcan cuatro tipologías<sup>42</sup>: medidas impositivas, medidas sancionadoras, medidas de carácter social y medidas incentivadoras

Teniendo en cuenta el objeto de este trabajo, se analizarán estas tres medidas desde una perspectiva general, puntualizando sobre aquellos aspectos que guardan relación con el mismo. En cuanto a las medidas de carácter fiscal se analizarán en el posterior apéndice.

Comenzando con las medidas sancionadoras, se aprecia como sólo ocho comunidades han regulado esta materia: Andalucía, Canarias, Cataluña, Baleares, Navarra, Valencia, Extremadura y País Vasco. Destacan tanto Navarra como País Vasco como las únicas en las que se regula la potestad expropiatoria.

En lo relativo a las medidas de carácter social, nueve son los territorios autonómicos que han venido regulando estas herramientas: Andalucía, Aragón, Canarias, Cataluña, Baleares, Navarra, Extremadura, País Vasco y Murcia. VERDÚ MARTÍNEZ, determina que las herramientas utilizadas por estas comunidades se engloban en las siguientes: «la expropiación temporal del uso de la vivienda objeto de desahucio a favor del desahuciado, el alquiler forzoso, la cesión obligatoria de las viviendas a las Administraciones Públicas y, actuaciones de intermediación hipotecaria así como subvenciones para evitar situaciones de desahucio o ausencia habitacional. »

Cabe señalar que la expropiación temporal de uso de la vivienda, resulta una herramienta discutible en cuanto a su constitucionalidad. Todas las Comunidades Autónomas que han incorporado este mecanismo en sus legislaciones han sido objeto de recurso constitucional ante el Tribunal Constitucional. Siendo destacables las sentencias Nº 16/2018 de 22 de febrero y la Nº 32/2018 de 12 de abril.

De ambas sentencias, según TORRÓ SOLER y HERVÁS MÁS<sup>43</sup>, se pueda afirmar que el Tribunal Constitucional confirma «la constitucionalidad de las expropiaciones del uso de

---

<sup>42</sup> VERDÚ MARTÍNEZ, M T., “Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Estudio comparado” *Ciudad y territorio estudios territoriales* Vol. L, Nº 197, Págs. 577-608, 2018

<sup>43</sup> TORRÓ SOLER R., y HERVÁS MÁS J., “ La constitucionalidad de la expropiación forzosa y la potestad sancionadora en referencia al uso de viviendas deshabitadas A propósito de las SSTC 16/2018, de 22 de febrero y 32/2018, de 12 de abril” *Práctica Urbanística n° 152 2018*

viviendas vacías que no deriven de procesos de ejecución hipotecaria, [...], mientras que, al mismo tiempo, confirma la inconstitucionalidad de las expropiaciones de viviendas derivadas de procesos hipotecarios ya que el estado ya regula un procedimiento específico para garantizar esta situación a través del Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

Por último, señalar que todas las comunidades han optado por aprobar medidas incentivadoras orientadas hacia el fomento del alquiler de las viviendas vacías. Del que destaca con mayor efectividad el programa de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación<sup>44</sup>.

En definitiva se aprecia una cierta disimetría entre las regulaciones autonómicas que perjudica en gran medida a la igualdad entre territorios. Todo ello hace propiciar la necesidad de una ley estatal con el fin de determinar unos requisitos mínimos que guíen la capacidad legislativa de las Comunidades Autónomas sobre la misma así como su límite. En ese sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la mencionada sentencia 16/2018 en su fundamento jurídico 8º « [...] en tanto que esa legislación estatal no se haya dictado, resultará sumamente difícil atribuir a la legislación autonómica una invasión competencial, ya que el artículo 149.1.1 CE, [...] lo que contiene es una habilitación para que el Estado condicione –mediante, precisamente, el establecimiento de unas “condiciones básicas” uniformes»

### **3. FISCALIDAD**

#### **3.1 Instrumentos fiscales sobre las viviendas vacías**

Como punto de partida nos encontramos con las ya mencionadas medidas fiscales implementadas sobre las viviendas vacías por las distintas Comunidades Autónomas en su ámbito competencial. Tan solo cuatro, han optado por esta medida: Cataluña, Extremadura, País Vasco y Navarra. Con carácter general tratan de gravar la tenencia<sup>45</sup>, entendida no solo por la propiedad del bien inmueble sino sobre el titular del derecho real de goce o disfrute.

---

<sup>44</sup> VERDÚ MARTÍNEZ, M T., “Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Estudio comparado” *op. Cit.*

<sup>45</sup> VERDÚ MARTÍNEZ, M T., “Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Estudio comparado” *op cit*

En el caso de Cataluña se planteó un recurso de inconstitucionalidad para dirimir si la imposición de esta medida fiscal resultaba incompatible con la tributación del Impuesto de Bienes Inmuebles. Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha desestimado tal recurso en sentencia 4/2019, de 17 de enero de 2019, considerando en su fundamento jurídico 5º que existen « diferencias sustanciales, que llevan a concluir que no estamos ante tributos coincidentes ni equivalentes».

A nivel estatal este tipo de vivienda vacía se encuentra gravada por tres impuestos. En el impuesto de Renta de las Personas Físicas sobre los inmuebles que no se traten ni de vivienda habitual o suelo edificado, afectos de la actividad económica o generadores de rendimiento de capital según determina el artículo 85 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En su caso también esta propiedad se grava por el Impuesto de Patrimonio Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, regulado en el artículo 10.

Por último, en el caso del Impuesto de Bienes Inmuebles, la ley permite la posibilidad de un recargo del 50% sobre el mismo, tal como dispone el artículo 72. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### **3.2 Instrumentos fiscales sobre las viviendas de uso turístico**

Es necesario distinguir si se trata de un sujeto pasivo particular o empresarial. En caso de tratarse de particulares solo tiene que tributar como una renta de capital inmobiliario regulada en el artículo 22 de Ley del Impuesto de Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. En el caso del Impuesto de Valor añadido se excluye según dispone su artículo 20.1.23 de Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Por su parte, si se trata de un empresario persona física podría optar por tributar por el Impuesto de Impuesto de la Renta de las Personas Físicas al generar Rendimientos de Actividades Económicas o bien por el Impuesto de Sociedades. En el caso de un empresarios persona jurídica tributaria obligatoriamente por este último. Así mismo tanto el empresario como persona física como jurídica tendrá que afrontar el Impuesto sobre Actividades Económicas y al Impuesto del Valor Añadido.

A pesar de tener este trato fiscal, las viviendas de uso turístico plantean un importante problema a la hora de comprobar cuando la vivienda está en pleno dominio del propietario

o está llevando a cabo este servicio turístico que se agudiza cuando se trata de alojamientos gestionados por particulares.

Para ello, la Agencia tributaria está llevando a cabo mecanismo de régimen de visitas a tales alojamientos con el fin de certificar su uso turístico. No obstante, este método resulta en cierta medida laboriosa y no del todo eficaz, por lo que es necesario llevar a cabo otro tipo de mecanismos comprobatorios tales como comunicación a la Agencia Tributaria de oferta ilegal de vivienda de uso turístico detectada por las Comunidades Autónomas

Otra solución puede ser el intercambio de información entre el intermediario, generalmente las plataformas digitales y la Hacienda Pública. Según ÁLAMO CERRILLO<sup>46</sup> este intercambio de información sobre las viviendas turísticas permitirá a la administración tributaria conocer «de manera veraz a aquellos contribuyentes que disponen de una vivienda y la alquilan en un entorno digital para fines turísticos. Además, no sólo conocerán los datos personales del propietario y de la vivienda, sino que también el montante económico que supone la operación.»

---

<sup>46</sup> ÁLAMO CERRILLO, "Viviendas turísticas: fiscalidad, fraude e intercambio de información" *Carta tributaria. Revista de opinión*, N.º. 43, 2018

## CONCLUSIONES

La gentrificación se sitúa como un fenómeno urbanístico que supone el desplazamiento de aquellas clases sociales en determinadas zonas o barrios de las ciudades debido a la entrada de nuevos capitales, tanto nacionales como extranjeros.

Este fenómeno presenta una diversidad de perfiles: comercial, productivo, turístico, simbólico o de migración. Cada uno de ellos atiende a un tipo de desplazamiento social dependiendo del origen que lo desencadena.

Algunos de estos perfiles quedan plasmados en las principales urbes españolas. Dentro de los casos expuestos, llama la atención los casos de Madrid y Barcelona donde la gentrificación ha tenido un impacto directo en alguno de sus barrios.

En el caso de Madrid, se observa este fenómeno en barrios como Lavapiés, Chueca y Malasaña, donde ha tenido lugar un perfil gentrificador más comercial. Y en el caso de Barcelona, se aprecian dos tipos de gentrificación una turística, producida en el barrio de la Barceloneta, y una productiva, producida en el barrio del Poble Nou.

Desde una perspectiva jurídica, la gentrificación se encuentra estrechamente relacionada con las **viviendas de uso turístico**. Se observa en la actualidad un tipo de gentrificación orientada hacia el alquiler cuyo principal potenciador han sido las plataformas digitales.

Las administraciones locales han comenzado a utilizar ciertos medios para tratar de reducir el impacto que tiene el turismo sobre los centros urbanos en las ciudades españolas. En concreto se aprecian, tres mecanismos iniciados: las **restricciones de suelo, los planes de zonificación y las moratorias**.

No obstante, esta problemática turismo-gentrificación presenta cierta complejidad ya que no existe una solución única y homogénea para todos los municipios españoles debido a que cada ciudad presenta regulaciones y situaciones distintas. Esta situación hace necesario analizar caso por caso para dar salida a esta situación. Junto a esta cuestión de nivel local que plantea este tipo de viviendas, se suma la asimetría de la regulación autonómica en la calificación de los alojamientos urbanísticos.

Por su parte en el ámbito urbanístico, este fenómeno se encuentra en conflicto con el denominado **derecho a la ciudad**, recogido en la Carta Europea de Salvaguardia de los Derechos Humanos en la ciudad del 2000 y la Carta-Agencia Mundial de los Derechos Humanos en la ciudad de 2011.

Para poder garantizar este derecho y reducir los efectos de la gentrificación, las Administraciones Públicas han comenzado a tomar una serie de medidas que abarcan tres ámbitos: **suelo, rehabilitación urbana y vivienda urbana.**

Se aprecian como las actuaciones de suelo pueden ofrecer una solución adecuada para reducir las consecuencias de la gentrificación. No obstante, existen ciertos elementos que es necesario comentar.

En primer lugar, la **propiedad del suelo** en las ciudades españolas se caracteriza por su fragmentación. Este hecho hace que llevar a cabo una expropiación de suelo con el fin de que se convierta en urbanizable plantea ciertas dificultades, no solo por su largo procedimiento detrás sino por su elevado coste para ello.

Otra de las medidas posibles es la **reserva de suelo** a vivienda dotacional y a vivienda protegida. Sin embargo, este mecanismo no parece haber dado la respuesta esperada. Lo que hace necesario que se tomen medidas tales como la cuantificación del volumen de vivienda o inventariar los suelos.

Junto a ello, resulta llamativo como en el Real decreto Legislativo 7/2015 se permite destinar aquellas **plusvalías** derivadas de la actuación urbanística a otros usos de interés social como los déficits comerciales.

En mi opinión, esta posibilidad aleja en cierta medida la garantía constitucional prevista en artículo 47 de la Constitución, la cual va más orientada hacia la promoción de vivienda protegida o de otra actuación urbana que beneficie a todos los ciudadanos, y no hacia este tipo de usos como el déficit comercial.

En cuanto a la **rehabilitación urbana**, se aprecia como desde el ámbito estatal, autonómico, local y europeo, se ha decidido tomar iniciativa en esta línea de actuación. A pesar de ello, resulta necesario que desde los diferentes ámbitos se siga apostando por este tipo de medidas urbanas.

Su impacto se refleja no solo en las condiciones de vida de aquellos barrios con menores niveles de renta, sino que permite cubrir la carencia de equipamientos públicos. Toda esta mejora social permitirá la continuidad en estos barrios a estas clases sociales más desfavorecidas, reduciendo con ello la entrada nuevos inversores inmobiliarios, y por tanto, impidiendo la aparición de la gentrificación en estas zonas.

Pasando a la **política de vivienda** nos encontramos con una materia asumida por las Comunidades Autónomas en virtud del artículo 148.1.3ª de la Constitución Española. Este hecho supone un cierto desequilibrio entre los territorios y hace que sea necesaria una mayor unidad en esta materia.

Dada esta situación es necesario comentar ciertos aspectos de la actual situación de la **vivienda de protección oficial** y de la **vivienda vacía** en España.

Tomando como punto de partida la **vivienda protegida**, en la actualidad se observa una inadecuada oferta de este tipo de viviendas. Se observa como desde la crisis inmobiliaria las Administraciones Públicas han dejado a un lado la promoción de este tipo de vivienda protegida.

Por ello, es necesario acometer dos medidas a nivel estatal. Por un lado la calificación permanente de la vivienda protegida que permitirá aumentar notablemente el actual parque de vivienda de cada Comunidad Autónoma. Por el otro, la fijación objetiva del precio de este tipo de viviendas con el fin de conseguir un valor autónomo e independiente del mercado inmobiliario de la vivienda.

En cuanto a la **vivienda vacía** se observa una importante divergencia entre las legislaciones de cada territorio autonómico. Lo que implica la necesidad de una ley estatal unitaria que sirva tanto de soporte legislativo a las Comunidades Autónomas como de su límite. En ese sentido, el Tribunal Constitucional mantiene esta postura en la sentencia 16/2018 en su fundamento jurídico 8º.

En adición al resto de medidas, las Administraciones Públicas actúan **fiscalmente** sobre dos elementos con efectos directos en la gentrificación, las viviendas vacías y las viviendas turísticas.

En cuanto a las viviendas vacías, ciertas Comunidades Autónomas han optado por gravar este tipo de inmuebles. Sin embargo, cabe mencionar que estas regulaciones autonómicas sobre este tipo de materia fiscal pueden invadir la competencia estatal sobre determinados impuestos al regular estos aspectos. Un ejemplo de ello, es la sentencia 4/2019, de 17 de enero de 2019, sobre la que se planteó un recurso de inconstitucionalidad para dirimir si la imposición de la medida fiscal en la legislación catalana resultaba incompatible con la tributación del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Ante esta situación, se debería crear una adecuada ley estatal que gravase fiscalmente este tipo de viviendas con el fin de lograr una unidad entre los territorios autonómicos.

Por su parte, las viviendas de uso turístico también se encuentran gravadas fiscalmente. Sin embargo, existe cierta dificultad a la hora de comprobar cuando la vivienda está en pleno dominio del propietario o está llevando a cabo este servicio turístico. La solución más eficaz ante esta problemática resulta ser el intercambio de información entre el intermediario, generalmente las plataformas digitales, y la Hacienda Pública.

Adicionalmente a esta problemática urbana, en 2020 ha tenido lugar la irrupción de la pandemia mundial (COVID-19), que ha generado la necesidad de un cambio en el modelo de ciudad español. En ese sentido se plantean, entre otras medidas, nuevos sistemas de movilidad urbana que permitan no solo reducir el nivel de emisiones ambientales sino el distanciamiento social entre los ciudadanos, así como un nuevo tipo de arquitectura urbana que con el fin de adaptarse a las necesidades de esta nueva situación.

En definitiva para poder abordar la gentrificación se requiere de una adecuada coordinación legislativa y de políticas urbanas entre los diferentes niveles administrativos que conforman el Estado español. Por ello, hace necesaria una adecuada legislación estatal que permita marcar unos parámetros básicos sobre determinadas materias como las viviendas de uso turístico o las viviendas protegidas, que resultan claves para reducir los efectos de este fenómeno urbano.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ARBACI, S. y MALHEIROS, J. “De-segregation, peripheralization and the social exclusion of immigrants: Southern European cities in the 1990s.” *Journal of Ethnic and Migration Studies*, Vol. 36, N° 2, 2010, p. 227-255.

ÁLAMO CERRILLO,” *Viviendas turísticas: fiscalidad, fraude e intercambio de información*” *Carta tributaria. Revista de opinión*, N°. 43, 2018.

ARANA GARCÍA,” *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*” *REALA. Nueva Época* N. ° 10, 2018 Págs. 6-21.

ÁVILA ORIVE, J L., “Naturaleza del derecho a la ciudad” en *Ciudadanía Urbana, Desarrollo Sostenible y Derecho a la Ciudad*, Ávila Orive, J L, 1ªEdición, Tirant to Blanch, Valencia, 2018.

BANDRÉS, J M., “El derecho a la ciudad” *Cuadernos de Derecho Local (QDL)-Fundación Democracia y Gobierno Local* núm. 35, 2014, pp. 97-103.

BAUZÁ MARTORELL, F J., “Planeamiento urbanístico y turismo. A propósito de la zonificación del alquiler turístico”. *Práctica Urbanística* N° 152, Editorial Wolters Kluwer, 2018.

CHECA, M.M., “Gentrificación y cultura: algunas reflexiones”, en *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. XVI, n° 914, 2011.

CNMC, *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*, E/CNMC/003/2018, 2018.

CRESPI, M., Y MASCARILLA, O., “La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona)”. *EURE (Santiago)*, 44(133), 51-70,2018.

DEL ROMERO L, Y MARTIN L, “De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russa-fa, el “Soho” valenciano” *Anales de Geografía* vol. 35, núm. 1 187-212, 2015.

DELGADO, M., "La artistización de las políticas urbanas: el lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad", en Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. XII, N° 270 (69). 2008,

DE GREGORIO HURTADO, S., "El desarrollo de las iniciativas comunitarias Urban y Urban ii en las periferias degradadas de las ciudades españolas. Una contribución a la práctica de la regeneración urbana en España" Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010

DÍAZ, I., «La gentrificación en la cambiante estructura socio espacial de la ciudad». Biblia 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, 2013

DOT, E., CASELLAS, A., Y PALLARES, M., "Gentrificación productiva en Barcelona: Efectos del nuevo espacio económico", Las nuevas áreas empresariales: promoción y recualificación del suelo industrial, logística y gobernanza. Actas IV Jornadas del Grupo de Geografía Económica de la AGE. 2010

GARCÍA, E., "Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis", Revista de geografía Norte Grande, (58), 71-91, 2014.

GOMA, R., "La metrópolis entre la gentrificación y el derecho a la ciudad", en gentrificación y derecho a la ciudad, pp 185- 187, 2018

GOTHAM, K.F., "Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter)" Urban studies, Vol. 42, No. 7, 1099–1121, 2005.

EL PAÍS "La Ley de Barrios mejoró la salud de los vecinos de las zonas intervenidas"

[https://elpais.com/ccaa/2014/06/20/catalunya/1403289026\\_784261.html](https://elpais.com/ccaa/2014/06/20/catalunya/1403289026_784261.html) (Consultado 16-6-2020)

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, G R., "Gobierno del territorio y políticas urbanas: Hacia una nueva y plausible política pública de vivienda", Práctica Urbanística n° 152, 2018

HAMNETT, C., "Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London 1961–2001", en Urban Studies, Vol. 40, No. 12, 2401–2426, 2003.

HERNÁNDEZ PEZZI, C.,”Turismo: ¿truco o trato? Políticas públicas y urbanas para el turismo de masas. “La Catarata. Madrid, 2018.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., Y SALINAS, L.,”Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico” Revista de geografía Norte Grande, (58), 7-40, 2014.

JOVER, J., Y DÍAZ-PARRA, I.,” Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville”Urban Studies, 2019

JUSTO, A. “Transformaciones en el barrio de Malasaña. Hacia la gentrificación. “Viento Sur, 2011, N° 116, p. 73-79

LÓPEZ RAMÓN, F. « Ordenamiento urbanístico, en Manual de derecho ambiental y urbanístico », Fernando López Ramón, 2.ª ed., Prensas de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 2018

LÓPEZ VIÑA, “¿Réquiem por los patrimonios municipales de suelo? ¡Viva la Constitución!”2019:

<https://www.administracionpublica.com/requiem-por-los-patrimonios-municipales-de-suelo-viva-la-constitucion/>, (Consultado 16-6-2020)

MARCUSE, P., “Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, policy response in New York City”, en Journal of Urban and Contemporary Law Universidad de Washington, 28, 1985.

MAGUREGUI SALAS, I” Trabas y oportunidades del urbanismo para la promoción pública de viviendas. El servicio público de alojamiento: más allá de las reservas de vivienda protegida”, Práctica Urbanística nº 151, 2018.

MÉNDEZ JUEZ,” Algunas medidas instrumentales para lograr la transparencia en las políticas de vivienda españolas: especial alusión a los registros de viviendas deshabitadas” Práctica Urbanística nº 136, 2015.

MUÑOZ PEREZ, ET AL “Concepto, naturaleza y características” en Estudio Especial de la reserva como técnica urbanística al servicio de la política de la vivienda ed Universidad Politécnica de Valencia, 2018.

NEL O., “Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. Una lectura desde Barcelona”,2018.

REDAELLI, G., “Atlas de la a-gentrificación. Políticas para la sostenibilidad social en las transformaciones urbanas en ciudades europeas”, 2018.

PASCUAL ESTEVE” Gentrificación pauperización de las metrópolis” El Issue Paper número 7 del Observatorio Metrópolis, 2019.

TORRÓ SOLER R., y HERVÁS MÁS J., “ La constitucionalidad de la expropiación forzosa y la potestad sancionadora en referencia al uso de viviendas deshabitadas A propósito de las SSTC 16/2018, de 22 de febrero y 32/2018, de 12 de abril” Práctica Urbanística nº 152 ,2018.

VALOR SOCIAL, “Innovación social y regeneración urbana. La experiencia PAX-Patios de la Axerquia en la consolidación de una comunidad patrimonial” (Consultado 16-6-2020)

<https://valorsocial.info/innovacion-social-y-regeneracion-urbana-la-experiencia-pax-patios-de-la-axerquia-en-la-consolidacion-de-una-comunidad-patrimonial/>

VAQUER CABALLERÍA, “Planes urbanísticos y planes de vivienda: la extraña pareja” extraña pareja, págs. 68-65,2017

VERDÚ MARTÍNEZ, M T., “Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Estudio comparado” Ciudad y territorio estudios territoriales Vol. L, Nº 197, Págs. 577-608, 2018

YRIGOY, I.,” Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística?: localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial”, en Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona Vol. XXI. Núm. 580, 2017

## **JURISPRUDENCIA**

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (Nº 513/2013), de Madrid de 17 de abril de 2013

Sentencia del Juzgado núm. 6 de lo Contencioso-Administrativo (Nº 148/2016), de Valencia de 27 de abril de 2016

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (Nº 555 / 2017) de Galicia de 15 de noviembre de 2017

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Santa Cruz de Tenerife (Nº 41 / 2017), de 21 de marzo de 2017

Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 (Nº243/2014), de 11 de septiembre de 2014

Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2018 (Nº 72/2018), de 22 de febrero

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018 (Nº 124/2018), de 12 de abril.

Sentencia del Tribunal Constitucional 4/2019 (Nº 39/2019), de 17 de enero de 2019