

INSTITUTO DE CULTURA JURÍDICA

Hacia un pensamiento colectivo

Desafíos y perspectivas contemporáneas
sobre problemáticas socio-jurídicas




EduLP

Debates

Hacia un pensamiento colectivo

Desafíos y perspectivas contemporáneas
sobre problemáticas socio-jurídicas

Hacia un pensamiento colectivo

Desafíos y perspectivas contemporáneas
sobre problemáticas socio-jurídicas

INSTITUTO CULTURAL JURÍDICA



González, Manuela Graciela

Hacia un pensamiento colectivo : desafíos y perspectivas contemporáneas sobre problemáticas socio-jurídicas / Manuela Graciela González ; Marina Lanfranco ; Compilación de Abril Quintana Thea ; Camila Landeyro ; Macarena Yasmin Aguirre ; Dirigido por Manuela Graciela González ; Marina Lanfranco. - 1a ed - La Plata : EDULP, 2024.

Libro digital, PDF/A

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-631-6568-27-4

1. Sociología Jurídica. 2. Derecho. I. Lanfranco, Marina. II. Landeyro, Camila, comp. III. Aguirre, Macarena Yasmin, comp. IV. Título.
CDD 306.25

Hacia un pensamiento colectivo

Desafíos y perspectivas contemporáneas
sobre problemáticas socio-jurídicas

INSTITUTO CULTURAL JURÍDICA



EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA (EDULP)

48 N° 551-599 4° Piso/ La Plata B1900AMX / Buenos Aires, Argentina

+54 221 644-7150

edulp.editorial@gmail.com

www.editorial.unlp.edu.ar

Edulp integra la Red de Editoriales de las Universidades Nacionales (REUN)

ISBN 978-987-8475-98-1

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11.723

© 2025 - Edulp

Impreso en Argentina

AUTORIDADES

Directora: Dra. Manuela Graciela González.

Subdirectora: Dra. Marina Lanfranco.

Secretario Académico: Dr. Mauro Cristeche.

MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO

Prof. Ricardo Cesar Andreu

Dra. Marisa Adriana Miranda

Dra. María Susana Tabieres

Dra. Nancy Cardinaux

Dr. Ezequiel Kostenwein

Dr. Pablo Ciocchi

Dr. Francisco Vértiz

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

AUTORIDADES

Decano: Abog. Miguel Oscar Berri
Vice Decano: Abog. Hernán Gómez
Secretaria de Asuntos Académicos: Dra. Valeria Moreno
Prosecretario de Asuntos Académicos: Abog. Martín Machado
Secretario de Posgrado: Abog. Carlos Marcelo Lamoglia
Directora Ejecutiva de Posgrado: Abog. Maria Lucia Martínez
Secretario de Extensión Universitaria: Abog. Adolfo Brook
Prosecretaria de Extensión Universitaria: Abog. Lucía Tebaldi
Secretario de Bienestar Universitario: Abog. Joaquín Eliseche
Prosecretaria de Bienestar Universitario: Abog. Antonella Peres
Secretario General: Mg. Lautaro M. Ramírez
Secretaria de Investigación: Abog. Carola Bianco
Prosecretario de Investigación: Abog. Nahuel Roldán
Secretario Económico Financiero: Cdor. Hernán Ariel Navamuel
Secretario de Relaciones Institucionales: Abog. Fernando Maitini
Secretario administrativo: Martín Brunialti
Secretaria del Consejo Directivo: Abog. Josefina Lauría
Prosecretario de área de capacitación docente: Abog. Pablo Américo Lazzatti
Pro Secretaria de Articulación e Implementación de Plan de Estudio:
Esc. Bárbara Drake

Introducción <i>Manuela Graciela González y Marina Lanfranco</i>	15
Relatoría mesa 1. Políticas Públicas y Derechos Humanos <i>Cristeche Mauro, Vértiz Francisco y Aguirre Macarena Yasmin</i>	20
Intervenciones estatales e intervenciones que hacen las veces de Estado en reclamos judiciales sobre acceso a la vivienda y hábitat: El caso de la ciudad de La Plata <i>Aguirre Macarena Yasmin</i>	27
El programa Centros de Primera Infancia: La desmercantilización en las políticas de infancia <i>Argat Pilar</i>	41
Presupuesto Gubernamental y Derechos Humanos <i>Carreón Perea y Manuel Jorge</i>	53
Gentrificación, alquileres temporarios y derecho a la vivienda Conflictos legales y limitaciones políticas en Buenos Aires y Barcelona <i>Cristeche Mauro</i>	61
La deuda externa de América Latina y la doctrina Espeche <i>Souza Rodrigo</i>	84
Relaciones entre la tenencia y la propiedad privada de la tierra en las chacras de la margen sur de Río Grande entre 1991 y 2021, una mirada de las políticas públicas <i>Olmedo Facundo</i>	101
Ciudades discapacitantes: Lectura del derecho a la ciudad desde la óptica del modelo social de discapacidad <i>Sierro Melina</i>	113
Relatoría Mesa 2. Problemas sociales, traducciones judiciales y selectividades penales <i>Ezequiel Kostenwein, Natalia Mayer y Josefina Napal</i>	128

400 veces no debo. Disidencias sexuales y sistema penal durante la última dictadura argentina “La memoria no es un privilegio heterosexual.” Graffiti anónimo	
<i>Mauro Magneschi</i>	132
Relatoria Mesa 3. Violencias, Mujeres, Género y Salud Mental	
<i>Susana Mariel Cisneros e Hilda Gabriela Galletti</i>	170
Impacto de la pandemia y las nuevas tecnologías en el acceso a la justicia en los procesos de determinación de capacidad desde una perspectiva de género	
<i>Gabriela Antonia Paladin</i>	177
Juzgar sin perspectiva de género	
<i>Cisneros Susana Mariel</i>	185
Reflexiones en fuga frente al punitivismo en los abordajes de las violencias por razones de género y la salud mental	
<i>Colanzi Irma</i>	200
Violencia vicaria: “te voy a dar donde más te duele”	
<i>Galletti Hilda Gabriela</i>	215
Violencia contra las mujeres indígenas	
<i>Suyai García Gualda</i>	232
Efectos del género, la resiliencia y el backlash en las prácticas jurídicas	
<i>Manuela G. González e Hilda Gabriela Galletti</i>	246
Medidas de insalubridad	
<i>Napal Josefina</i>	263
Mediación y violencia. Abordaje con perspectiva de género y uso de la comunicación no violenta	
<i>Pintón María de Luján</i>	281
El lenguaje jurídico como barrera para el acceso a la justicia e mujeres víctimas de violencia de género. Aproximaciones desde La Pampa	
<i>Policastro Betsabé</i>	290

GENTRIFICACIÓN, ALQUILERES TEMPORARIOS Y DERECHO A LA VIVIENDA

Conflictos legales y limitaciones políticas en Buenos Aires y Barcelona

Cristeche, Mauro¹

Resumen

La expansión de los alquileres temporarios (AT) ha agravado la disponibilidad y la asequibilidad de la vivienda, en particular en las metrópolis y destinos turísticos, afectando especialmente a los residentes permanentes. Este trabajo analiza de cómo las normativas legales y las políticas locales influyen en la dinámica de la vivienda y la expansión de los AT en Buenos Aires y Barcelona, dos focos de este fenómeno y, más en general, de un proceso de gentrificación acelerado. El análisis muestra que, a pesar de las diferencias en las normativas legales y los enfoques de gobernanza, ambas ciudades tienen problemas para regular eficazmente los AT y proteger el acceso a la vivienda a largo plazo. Subraya la compleja interacción de los marcos jurídi-

1 Investigador del CONICET y del Instituto de Cultura Jurídica, UNLP. Contacto: maurocristeche@gmail.com

cos, las orientaciones políticas y las disputas entre los actores sociales, destacando la necesidad de marcos regulatorios más protectores y políticas multidimensionales más fuertes para garantizar el acceso a la vivienda de manera equitativa y sustentable.

Introducción

El acceso a la vivienda es uno de los grandes desafíos de las sociedades contemporáneas. En las últimas dos décadas, la combinación de diversos fenómenos como el turismo masivo, la transformación de la vivienda como activo financiero y la especulación inmobiliaria, así como la reubicación de empresas y la fuerza laboral, ha llevado a una rápida gentrificación en muchas ciudades de todo el mundo (Ryan-Collins, 2018; Kern, 2022). La gentrificación ha sido impulsada por fuerzas del mercado pero también en muchos casos acompañada activamente por el Estado (Janoschka *et al.*, 2014). En este escenario, los alquileres temporarios (AT) ofrecidos por plataformas como Airbnb se han expandido y afectado fuertemente el mercado de viviendas de alquiler para residentes permanentes, exacerbando la existente “crisis de vivienda” (Cocola y Gago, 2021; Malpass, 2021; Brossart, 2019; García-López *et al.*, 2020). Además, esta expansión ha ocurrido en contextos de fragmentación social, inseguridad laboral, caída de ingresos y condiciones de vida precarias (Güntner, 2022; Nowicki, 2023).

El alquiler de viviendas ha sido identificado como un mecanismo reproductor de desigualdades, al transferir ingresos de los sectores sociales más bajos a los de ingresos más altos (Piketty, 2014). Los AT han acelerado la financiarización de la vivienda, al incrementar su valor de cambio y las expectativas futuras de ganancias de los propietarios (Barron *et al.*, 2021; Wachsmuth y Weisler, 2018). Las plataformas de AT tipo AirBnB y los agentes inmobiliarios han desempeñado un papel importante en el impulso de la conversión de unidades de alquiler a

largo plazo (ALT) en AT, aumentando aún más la especulación inmobiliaria y afectando a la vivienda asequible (Ryan-Collins, 2018).

Además de los AT destinados mayormente al turismo, también se ha expandido la modalidad de alquiler a medio término (AMT) en todo el mundo. Los AMT, que tienen un plazo legal de 1 a 3 meses en Argentina y de 1 a 11 meses en el caso de España, atraen a un público amplio y variado que incluye a estudiantes internacionales, trabajadores expatriados, nómadas digitales y viajeros que hacen “workation” (Parreño-Castellano *et al.*, 2022; Cocola-Gant y Malet Calvo, 2023). Estos modelos se han convertido en una verdadera amenaza para el acceso a la vivienda de los residentes permanentes, y producen una “distopía neoliberal del inquilino”: la oferta de viviendas de alquiler se reduce y la dinámica de poder entre propietarios e inquilinos se altera enormemente a favor de los propietarios (Gil *et al.*, 2023: 10).

En la última década, Buenos Aires y Barcelona se han convertido en focos de gentrificación combinada con la expansión de los AT y AMT (Carrasco y López-Sintas, 2020; Di Virgilio y Guevara, 2014; Lerena Rongvaux, 2022). Además de ser metrópolis que atraen trabajadores y migrantes y ser destinos turísticos importantes, se han convertido en lugares ideales de “workation” para nómadas digitales y nicho de especuladores inmobiliarios (Janoschka *et al.*, 2014; Parreño-Castellano *et al.*, 2022; López-Gay, 2018; Cocola-Gant y López-Gay, 2020; Lerena Rongvaux, 2021). La expansión de AT a través de Airbnb y otras plataformas digitales se ha producido siguiendo algunos patrones comunes, también observados en otras ciudades del mundo, y sus marcos legales muestran algunas similitudes, pero también hay diferencias importantes, especialmente a nivel local.

A nivel nacional, España ha tenido un mercado inmobiliario más regulado que Argentina (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2023; Kettunen y Ruonavaara, 2021). De hecho, el Gobierno español endureció la ley de alquileres en 2023, otorgando más protección a los inquilinos. En Argentina, la ley de alquiler promulgada en 2020 también reforzó sustancialmente el marco jurídico en favor de los inquilinos,

pero de un modo comparativamente menos protectorio. A nivel local, la alcaldesa de Barcelona Ada Colau (2015-2023) mostró claramente un fuerte compromiso con la promoción del acceso asequible a la vivienda y la lucha contra los efectos negativos del turismo mediante la aplicación de políticas como restricciones agresivas contra Airbnb y otras plataformas y la promoción del alquiler social (Colomb *et al.*, 2019; Wachsmuth y Weisler, 2018). Durante su candidatura en 2023, anunció su compromiso de retirar las licencias de AT en los barrios más “saturados” de la ciudad. Por otro lado, el Jefe de Gobierno de Buenos Aires Horacio Rodríguez Larreta (2015-2023), siguió una estrategia pro-mercado, confiando en el libre juego de la oferta y la demanda más que en las regulaciones, priorizando la expansión del parque de viviendas disponibles a través de nuevas construcciones y la protección de los intereses de inversores y propietarios (Bercovich, 2021).

A pesar de tener patrones comunes, la normativa legal y particularmente las políticas implementadas por los gobiernos locales en cada caso muestran algunas diferencias importantes. En este trabajo presento un análisis comparativo sobre cómo Barcelona y Buenos Aires han gestionado las disputas legales en torno a la expansión de los AT y los problemas de vivienda adyacentes.

En primer lugar, exploro las leyes de alquileres vigentes a nivel nacional, destacando los avances logrados en ambos casos, pero también las lagunas que persisten y que socavan su capacidad protectora, en particular la falta o deficiente regulación de los AT. También examino cómo las regulaciones locales han complementado y reforzado (o no) las leyes federales, y presto especial atención a la falta de cumplimiento de la ley y a las prácticas ilegales, que son aspectos fundamentales de las prácticas de AT en ambas ciudades. Este análisis permite comprender mejor la naturaleza evolutiva de la legislación, sus diferencias y su eficacia a la hora de abordar los problemas de vivienda.

En segundo lugar, examino las distintas estrategias empleadas por los gobiernos locales para hacer frente a sus respectivas crisis de vivienda. Buenos Aires es considerada como un ejemplo de gentrifica-

ción impulsada por el Estado, mientras que Barcelona es vista como enemiga de Airbnb, el turismo indiscriminado y la vivienda como instrumento especulativo. Comparar su agencia y disposición política puede arrojar luz sobre la eficacia y los retos a los que se enfrenta la regulación del mercado de AT y proporcionar una comprensión global del panorama político.

En tercer lugar, exploro el papel de los actores implicados en el sector de la vivienda. En los últimos años, las disputas legales han sido complejas, y en ambas ciudades ha habido una fuerte movilización de propietarios e inmobiliarias así como también de movimientos de inquilinos que exigen mayor protección. Comprender la dinámica entre estos actores y su influencia en las decisiones políticas y en la opinión pública en general ilumina las complejidades inherentes a las disputas legales.

II. Desarrollo

II.I. Las reformas legales recientes y el desafío de proteger a los inquilinos

En Argentina, la Ley 27.551 de Alquileres se promulgó en junio de 2020, introduciendo algunos cambios importantes que benefician globalmente a los inquilinos. Amplió la duración mínima de los contratos de dos a tres años, limitó las actualizaciones del precio del alquiler a una vez al año y según un índice que no solo tiene en cuenta la inflación sino también los salarios. También limitó la fianza del alquiler a un mes y relajó un poco el rígido sistema de depósito de garantía del régimen anterior, que exigía a los inquilinos presentar un título de propiedad y podía sustituirse por un aval bancario y otros medios. Sin embargo, no obligó a pagar honorarios de agencia al propietario, ni alivió los costos de entrada para los inquilinos. Recientemente, en octubre de 2023, la ley 27.737 produjo algunas

modificaciones a la ley de alquileres: si bien mantuvo el plazo de los contratos en tres años, ahora permite las actualizaciones de precios cada 6 meses en base a un índice (“casa propia”) que contempla la inflación pero también la evolución de los salarios; y además prohíbe publicar ofertas de alquileres en dólares.

En el caso de España, la Ley de Arrendamientos Urbanos había sido modificada en marzo de 2019, introduciendo cambios favorables a los inquilinos, como el aumento de la duración de los contratos de alquiler de tres a cinco años, la limitación de los aumentos del alquiler al Índice de Precios al Consumo (IPC) y la limitación del número de fianzas. Sin embargo, en mayo de 2023 se promulgó una nueva Ley de Vivienda más estricta, que puso un límite a los aumentos anuales del alquiler eliminando el IPC, amplió el concepto de zonas “estresadas” de la ciudad, dando la posibilidad a los gobiernos locales para que regulen los precios del alquiler, redefinió a los “grandes propietarios” (los que poseen cinco o más propiedades) y estableció la obligación del propietario de pagar los honorarios inmobiliarios. También prohibió el aumento de los precios de alquiler con sobrecostes y “acuerdos voluntarios” contrarios a la Ley de Vivienda, protegió mejor a los inquilinos frente a los desahucios y estableció algunas ventajas fiscales más para los propietarios.

Indicador	Argentina Régimen previo	Argentina Ley vigente (2020/23)	Spain Régimen previo (antes 2019)	Spain Ley vigente (2019/23)
Duración del contrato	2 años	3 años	3 años	5 (o 7) años
Aumento del alquiler	No especificado	Cada 6 meses (controlado)	Negociable	Cada 1 año (controlado)
Honorarios de inmobiliaria	Paga el inquilino	Según acuerdo (usualmente paga el inquilino)	Pagan ambos a medias	Paga el propietario

Finalización antes de tiempo	Inquilino debe pagar una penalidad	Si hay notificación con 3 meses de antelación no paga penalidad	Puede haber penalidad	La penalidad tiene que constar en el contrato
Renovación del contrato	Se requiere un nuevo acuerdo	Se requiere un nuevo acuerdo	Renovación automática por 1 año, salvo notificación	Renovación automática por 3 años, salvo notificación
Depósito	2 meses	1 mes	1 mes	2 meses
Desalojo	Proceso lento y complejo	Más fácil que antes pero lento	Pro propietarios, no protege a los inquilinos	Pro propietarios; especial protección a familias vulnerables
Ventajas para inquilinos		Más estabilidad. Protección contra la inflación		Más estabilidad, menos costos para ingresar
Ventajas para propietarios		Posibilidad de convertir a alquiler temporario. No control de precios en nuevos contratos		Posibilidad de convertir a alquiler temporario. Poco control de precios en nuevos contratos

Tabla 1. Elaboración propia en base al análisis de la legislación de alquiler

II.II. Aplicación ineficaz e incumplimiento de leyes

Las mejoras legales no se traducen automáticamente en su aplicación efectiva. En Argentina, la primera limitación de la ley es que su eficacia ha sido extremadamente baja. Como parte de un contexto preexistente y generalizado de informalidad económica, sólo el 9% de los contratos de alquiler están registrados en el organismo oficial a nivel nacional, y el 11,5% en Buenos Aires. Es decir, en 9 de cada 10 casos no se declaran ingresos por alquileres ni se pagan impuestos. En el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) el 50% de los inquilinos no tiene un contrato escrito que los proteja, y más del 60% enfrenta aumentos de precios que violan la ley de Alquileres (ACIJ *et al.*, 2023). Además, como la ley no estableció un control de precios para los nuevos alquileres, éstos crecieron por encima de la inflación.

Luego, muchas prácticas ilegales se han vuelto comunes, como firmar contratos de 3 meses y renovarlos periódicamente, aumentar el precio cada pocos meses y no una vez al año y pedir el pago del alquiler en dólares. En el caso de España, el problema más evidente, como veremos más adelante, es que las deficiencias y lagunas de la ley profundizaron la tendencia a convertir los alquileres permanentes en temporales, sin necesidad de esquivar la ley.

La laxitud con la que tanto el gobierno español como el argentino han abordado los AT y AMT en las leyes es uno de sus talones de Aquiles, permitiendo a los propietarios escapar fácilmente a estos mercados y evitar las limitaciones establecidas por la ley. De hecho, en España, la amenaza de los AMT (alquileres de 1 a 11 meses) ya había sido identificada por expertos ante los cambios legales de 2019 y 2021. De hecho, permitir un alquiler “temporal” de hasta 11 meses es una gran amenaza para el mercado de ALT, ya que permite a los propietarios alquilar su piso por un tiempo relativamente largo y les ahorra los costes del alquiler turístico, y al mismo tiempo pueden tener su piso disponible luego de unos meses para volver a ofertarlo a un precio más alto o venderlo. Tras endurecer aún más el marco legal y poner más límites a los propietarios, la ley de 2023 debió arreglar esa laguna de los AT y AMT. El proyecto de ley se limitó a mencionar que se crearía un grupo de trabajo para hacer una propuesta sobre los AT en un plazo de 6 meses, pero habría sido esencial incorporar algo transitorio hasta entonces, para evitar una fuga previsible. La nueva regulación española no pone barreras para convertir los alquileres en AT y AMT, e incluso la promueve indirectamente, ya que en esos contratos no hay límites de precios y los honorarios de agencia los sigue pagando el inquilino (lo que es tentador tanto para la inmobiliaria como para el propietario), además de otras ventajas. De hecho, mientras que en marzo de 2023 en la plataforma Idealista 1 de cada 3 anuncios de alquileres eran AT, en septiembre de 2023 pasaron a ser 2 de cada 3. Esto se suma al imparable auge de las habitaciones compartidas.

En el caso de Argentina, para cuando se promulgó la ley de alquileres en junio de 2020, la migración de ALT a AT era un fenómeno conocido, especialmente en Buenos Aires. De hecho, desde la fuerte devaluación de la moneda local en abril de 2018 hasta diciembre de 2019 las ofertas de AT se duplicaron a nivel nacional y crecieron un 132% en Buenos Aires, pasando de 6.888 a 15.971 unidades (Grane-ro Realini y Alvaredo, 2023). Sin embargo, la ley argentina apenas mencionó al AT como una de las excepciones al plazo mínimo legal de 3 años en el Art. 1199: “b) Vivienda con muebles que se alquila con fines turísticos, de descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos excede de tres (3) meses, se presume que no se hizo para esos fines [de alquileres de corta duración]”. Esa suerte de protección es extremadamente débil. Dar al inquilino la posibilidad de reclamar judicialmente el paso a un contrato de 3 años no es una solución realista, por no hablar de que una resolución judicial exitosa sería lenta, improbable y costosa para el inquilino².

En síntesis, como la nueva normativa estableció en ambos casos más límites a los propietarios en los ALT, los gobiernos no regularon los AT para evitar una fuga hacia esos contratos que agravan aún más las violaciones de los derechos de los inquilinos. Esto es especialmente más grave en las ciudades gentrificadas con gran demanda de AT como Barcelona, donde la oferta de ALT ha ido cayendo rápidamente, yéndose cada vez más a AMT de 6 a 11 meses. En el caso de Buenos Aires, la fuga combina con un alto nivel de incumplimiento de la ley en los contratos de ALT.

2 En marzo de 2023 se presentó en Argentina el primer proyecto de ley para regular específicamente los alquileres temporarios, con el apoyo de Inquilinos Agrupados. El proyecto establece un marco muy general sin más detalles, definiendo únicamente el alquiler temporal como aquel de 1 a 90 días y la obligación de inscribirlos en un registro (que ya existe en algunos lugares como Buenos Aires). Luego deja la regulación específica a la autoridad de aplicación. No tiene ninguna cláusula que promueva un control real para evitar la expansión de los AT, como la limitación de licencias de AirBnB, la prohibición o limitación de multipropietarios de AT, el establecimiento de zonas saturadas, el control de precios, etc. El proyecto no parece potente para regular adecuadamente los AT y proteger a los inquilinos permanentes.

II.III El papel de los gobiernos locales y sus políticas de vivienda

Los gobiernos locales de Barcelona y Buenos Aires han implementado estrategias distintas para abordar el problema de la vivienda: La promoción de la oferta de vivienda privada frente a la intervención estatal en el mercado de la vivienda. En sus 8 años de gestión, el jefe de gobierno porteño Rodríguez Larreta no implementó ninguna política destacable para proteger a los inquilinos. Según su mirada, la crisis de vivienda en la ciudad se soluciona principalmente ampliando la oferta, y por ello la ciudad puso en marcha diversas políticas de apoyo a los promotores urbanísticos, como permisos para demoler viviendas históricas para construir nuevos edificios, y políticas de renovación urbana en antiguas zonas industriales con exenciones fiscales e importantes inversiones en infraestructuras y equipamientos públicos (Lerena, 2021; Bercovich, 2023). Por el contrario, en Barcelona Ada Colau adoptó un enfoque activo de protección de los residentes permanentes y familias de bajos ingresos, y de mitigación de los impactos negativos del turismo (Valente *et al.*, 2022). Una política significativa ha sido el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de 2017.

Ambos alcaldes se posicionaron de forma diferente frente a las leyes nacionales de alquiler, Rodríguez Larreta hizo campaña activamente por la derogación de la ley de alquileres, mientras que Ada Colau abogó por la radicalización del marco legal nacional para proteger a los inquilinos y el acceso a la vivienda. Rodríguez Larreta declaró en varias oportunidades que la ley actual perjudica tanto a propietarios como a inquilinos, y que ha sido la causa de la caída de la oferta de nuevos alquileres, aunque todos los estudios muestran que la oferta ha disminuido desde 2017 (Giormenti Moravec, 2023). Por el contrario, Colau celebró la nueva ley de vivienda española de mayo de 2023, afirmando que “no es perfecta”, sino “el resultado de una negociación” que supone “un buen punto de partida” basado en tres pilares: el aumento de las viviendas sociales, las ayudas al alquiler y la regulación

de los precios (González de Molina, 2023). Colau afirmó que aplicaría el poder local de regulación del alquiler con la máxima celeridad, algo que no pudo realizar por no haber logrado la reelección.

Criterio	Buenos Aires	Barcelona
Mirada sobre el problema de la vivienda	Pro-mercado y pro-gentrificación. Libre juego de oferta y demanda en lugar de regulación. Prioridad al crecimiento económico para ampliar el parque de viviendas. Protección a inversores y propietarios	Intentó contener los efectos negativos de la gentrificación y el turismo masivo. Regulación pro inquilinos y vivienda social.
Mirada sobre la ley de vivienda	Negativa. Hizo campaña por su derogación y el retorno a un régimen más pro-propietario.	Positiva, reconociendo sus debilidades y buscando fortalecer la protección de inquilinos con leyes locales.
Principales políticas de vivienda	Gentrificación de algunas áreas vía inversión pública. Promoción de nuevos desarrollos inmobiliarios privados. No protección de residentes permanentes	Implementó el PEUAT y otras políticas de promoción de alquiler social y contención de los efectos del turismo y la especulación. Medidas contra Airbnb y otras plataformas
Rol del sector privado	Promovió la expansión del sector privado para desarrollar proyectos de vivienda.	Estableció normas para garantizar que los proyectos privados incluyan viviendas asequibles, mantengan el patrimonio cultural y no desplacen a los residentes.

Tabla 2. Elaboración propia en base al análisis de ambas gestiones.

En cuanto a la regulación de las viviendas de uso turístico (VUT) y AirBnB, ambas ciudades han adoptado enfoques contrastantes, de laissez-faire e incluso promoción en Buenos Aires, de agresividad contra AirBnB en Barcelona. En Buenos Aires, la Ley 6625 promulgada en 2019 estableció la obligación de registrar alojamientos turísticos, pero no estableció límites para las licencias de Airbnb ni cuotas por vecindario (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2023). En abril de

2023, solo había registradas 357 propiedades a pesar de que Airbnb había más de 20,000 anuncios. Además, en 2019 Rodríguez Larreta firmó un polémico acuerdo secreto con Airbnb por el que el gobierno se comprometió a garantizar “seguridad jurídica” a la plataforma, incluyendo no iniciar ningún tipo de acciones legales contra Airbnb ni la imposición de impuestos locales, así como la confidencialidad de la información intercambiada entre ambas partes.

En el caso de Barcelona, en 2017 sancionó el PEUAT y estableció un límite para los nuevos alquileres turísticos, lo que llamó “Crecimiento Cero” para las Viviendas de Uso Turístico (VUT). El PEUAT también puso fin al mercado de compra y venta de pisos con licencias turísticas, evitando que estas licencias se transfirieran. La ciudad también impuso multas a AirBnB y enfrentó conflictos con el gobierno catalán en cuanto a la regulación de la vivienda (Aguilera *et al.*, 2021).

Aspecto	Airbnb en Buenos Aires	Airbnb en Barcelona
Estatus legal	Legal, casi sin restricciones	Legal, con fuertes restricciones
Máxima estadía	90 días por año	60 días por año
Licencia	Deben registrarse y contar con licencia (sin límites)	Deben registrarse y contar con licencia (fuertes límites)
Multas por incumplimiento	Hasta 100,000 ARS x airbnb sin licencia	Hasta 60,000 EUR x airbnb sin licencia
Límites por edificios	No	1 Airbnb x edificio (con excepciones)

Tabla 3. Elaboración propia en base al análisis de legislación nacional y local.

Por otro lado, en ningún caso se ha abordado el problema de la vivienda vacía y especulativa. En 2022, 200,000 de las 1.6 millones de unidades disponibles en Buenos Aires estaban desocupadas, el 13%

del total y 45% más de viviendas vacías que en 2017. En el caso de Barcelona, según el censo del Instituto Nacional de Estadística (INE) basado en el consumo de electricidad, hay 75,000 pisos desocupados en toda la ciudad, lo que equivale al 9,3% del total (INE, 2023). La ley española establece que los municipios solo pueden aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a las “viviendas desocupadas” que han estado vacías durante más de 2 años y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas desocupadas (Palomera, 2023), lo que impide sancionar a un gran número de viviendas desocupadas. En el caso de Argentina, hasta ahora no se ha implementado un impuesto a las viviendas ociosas.

Ambas ciudades también se enfrentan al crecimiento acelerado de los AT y AMT informales. En el caso de Buenos Aires, esto está relacionado con una política de protección de la propiedad y el sector inmobiliario. En el caso de Barcelona, la legislación rigurosa no vino acompañada (al menos con la amenaza) de controles rigurosos, con el resultado esperado de que la legislación no se respetó completamente. Dado que Colau adoptó una estrategia de “crecimiento cero” relacionada con Airbnb, en julio de 2023 solo el 44% de las unidades de Airbnb en Barcelona tenían la licencia requerida, mientras que el 31% de los anuncios de Airbnb no estaban autorizados y el 25% tenían (potencialmente de manera falsa) exenciones (Inside Airbnb, 2023).

II.IV. El desequilibrio de poder entre el sector inmobiliario y los inquilinos

En ambos estudios de caso, ciertos actores sociales han desempeñado un papel clave en las disputas legales políticas en torno a los alquileres y las regulaciones y políticas de vivienda más en general. Por un lado, agentes inmobiliarios, plataformas de AT y grandes propietarios han boicoteado agresivamente las últimas leyes de alquiler en ambas ciudades y han desarrollado abiertamente prácticas para

eludirlas (registro, impuestos, etc.). Además, su lobby ha encontrado poderosos aliados en la política. Estos grupos han argumentado que los marcos legales actuales hacen que el mercado de alquiler sea poco rentable para los propietarios y por ello se esté quedando sin oferta. Esto justifica que los propietarios pidan precios más altos, eviten regulaciones (principalmente en Argentina) o migren de ALT a AT.

En Buenos Aires se han vuelto norma una serie de ilegalidades y prácticas abusivas. Más allá de la falta de registro de contratos y el aumento de los alquileres renovables de tres meses, cada vez son más frecuentes los anuncios y contratos en dólares, algo expresamente prohibido. Muchos propietarios también realizan contratos de préstamo gratuito para vivienda (comodato) y, al mismo tiempo, otros contratos de préstamo de dinero (mutuo civil oneroso) o contratos comerciales, que son actos de ocultamiento fraudulento. Por otro lado, las sanciones o al menos algún tipo de control por parte de las autoridades han sido inexistentes. A pesar de que menos del 2% de las propiedades de Airbnb están legalmente registradas en Buenos Aires, hasta abril de 2023 solo se labraron 7 infracciones.

Además, desde la entrada en vigor de la ley de alquiler argentina en 2020 hasta julio de 2023 se han presentado alrededor de 30 proyectos de ley legislativos para modificarla o derogarla. Esa enorme presión del lobby tuvo el efecto deseado y, el 23/8/2023, la Cámara de Diputados dio media sanción a una nueva ley de alquileres, que incluyó la reducción del plazo del contrato de 3 a 2 años, la actualización del precio del alquiler de una vez al año a cada cuatro meses sin un índice de referencia para el aumento y “beneficios fiscales para fomentar la inversión en viviendas”, entre otros. Esos cambios inclinaban la balanza aún más a favor de los propietarios y claramente representaban un retroceso en los derechos de los inquilinos. Sin embargo, la Cámara de Senadores modificó el proyecto de ley original y la nueva ley mantuvo el plazo de 3 años, llevó la actualización a seis meses y estableció el índice “casa propia”.

En Barcelona, al igual que en el resto de España, el sector inmobiliario también hizo un lobby muy agresivo contra la legislación que protege a los inquilinos, aduciendo que la ley provocaría la retirada de más de 100,000 pisos (el 12% del total en alquiler) del mercado de alquiler y un “auge” de AT. Como predijeron y denunciaron en gran medida los movimientos de inquilinos, la principal práctica para evadir las regulaciones ha sido el aumento del uso de los AT habilitados por la ley de alquiler, eludiendo las medidas de control de alquiler y las protecciones para los inquilinos impuestas en los alquileres residenciales regulares.

Por otro lado, los movimientos sociales también han desempeñado un papel activo en la defensa de los derechos de los inquilinos y residentes permanentes, tratando de influir en los políticos para que legislen a su favor, con algunos resultados significativos. El movimiento de la vivienda en España tuvo una gran influencia en la promulgación de las dos últimas leyes de vivienda españolas. En Cataluña, también presionó por la Ley 24/2015 y el control de precios de los alquileres en 2020. Barcelona tiene una tradición de asociaciones de vecinos y movimientos sociales que históricamente han abogado por el derecho a la ciudad y la preservación de espacios comunitarios (De Weerd y García, 2015; García-Lamarca, 2017). El Sindicat de Llogateres i Llogaters (SLL) ha ganado y consolidado una influencia importante en la capital catalana y más allá (Palomera, 2018). El SLL y otros movimientos han aportado ideas muy interesantes y críticas al debate antes y después de la Ley de Vivienda de 2023. Según el SLL, la ley actual facilitaría que los precios de alquiler continúen aumentando a un ritmo elevado, incluso en viviendas ubicadas en áreas “tensas”, y fomentaría el incentivo de expulsar al inquilino actual para poder subir el precio sin límites a un nuevo inquilino. El SLL también argumentó que la ley no sería efectiva sin un régimen de sanciones y el reconocimiento de los sindicatos, y que podría tener efectos perversos y generar mucha frustración señalando que “no basta con regular: debe hacerse bien” (Palomera, 2023).

Inquilinos Agrupados, la rama más fuerte de la Federación Nacional de Inquilinos, ha promovido activamente una ley de alquiler en Argentina desde 2016, cuando comenzó una campaña pública con el lema “¡La ciudad también es nuestra! Basta de abuso inmobiliario. Por una ley de alquiler”. Luego, impulsó y defendió críticamente la ley de alquileres de 2020, y ha denunciado el agresivo lobby en contra de ella en Buenos Aires, acusando públicamente a Rodríguez Larreta de favorecer los intereses inmobiliarios. También ha denunciado la falta de compromiso tanto del gobierno nacional como del gobierno de Buenos Aires para garantizar que la ley se aplique adecuadamente, apodando al alcalde porteño “Inmobiliaria Rodríguez Larreta”. IA ha insistido en que si se respetara la ley, los precios de alquiler habrían disminuido, ya que la inflación ha sido mucho mayor que el Índice de Contrato de Alquiler. Luego, su rol de defensa de los derechos de los inquilinos fue fundamental para que no se aprobara la nueva ley en su versión de la Cámara de Diputados, y para lograr algunas modificaciones favorables a los inquilinos. Además, IA milita el primer proyecto de ley de regulación de los AT y ha presentado algunos proyectos de ley a la legislatura de Buenos Aires. Uno de ellos propone que las herencias vacantes y las viviendas que hayan estado vacías durante más de 90 días se consideren viviendas vacantes y deben ingresar a un Sistema de Alquiler Protegido y ser alquiladas y administradas por el IVC (Instituto de la Vivienda).

Aunque los movimientos de base han logrado una creciente influencia en ambos casos, el desequilibrio en cuanto a la capacidad de presión del sector inmobiliario es evidente. En Buenos Aires, Inquilinos Agrupados es una experiencia de movimiento social reciente que no ha logrado contar con el apoyo de la mayoría de los residentes, y de hecho, las políticas de Rodríguez Larreta han tenido un fuerte respaldo: fue reelegido en 2019 con casi el 56% de los votos y su candidato a sucesor también ganó cómodamente en 2023. En Barcelona, el Sindicat de Llogaters I Llogateres y otros movimientos también han sido fundamentales en la formación de políticas urbanas y la miti-

gación de los efectos negativos de la gentrificación durante la administración de Colau, aunque su movilización ha sido mucho menos efectiva de lo que fue en los años posteriores a la crisis financiera y de la vivienda de 2008 (Reverte Rivas, 2023).

III. Discusión y comentarios finales

La normativa de alquileres en España y Argentina ha mejorado visiblemente en los últimos años. De hecho, algunos de los avances de ambas leyes habían sido promovidos durante años por movimientos de inquilinos, como la ampliación del plazo de alquiler o la prohibición del pago de los honorarios inmobiliarios por los inquilinos. Sin embargo, todavía persisten deficiencias y lagunas significativas en sus marcos legales, especialmente en lo que respecta a la regulación de los alquileres temporarios (AT).

La introducción de regulaciones más estrictas para los alquileres de largo plazo (ALT) en las leyes recientes hacía imperativo regular simultáneamente los AT y AMT para evitar una previsible profundización de la tendencia a la migración hacia ellos. Sin embargo, ninguna de las dos leyes impuso restricciones a la expansión de los AT y AMT. Algo similar ocurrió con el control de precios de los alquileres, que había sido una de las principales demandas de los movimientos de inquilinos. En mercados de creciente inquilinización y alta demanda de alquileres de corta y larga duración, ese combo de omisiones proporciona una ruta alternativa para los propietarios que buscan eludir las mayores protecciones de los inquilinos. Al convertir sus viviendas en AT y AMT, los propietarios tienen la posibilidad de imponer condiciones muy favorables para ellos, precios ilimitados, evitar el pago de honorarios de agencia (que se traslada a los inquilinos), y además acelerar el ritmo de rotación de sus propiedades para otras transacciones.

Luego, el alto incumplimiento de las leyes y el boicot activo de propietarios y agentes inmobiliarios se han convertido en rasgos distintivos de la crisis de la vivienda en ambos contextos. En el caso argentino, ello era esperable en un país con una economía informal muy extendida y con un Estado con pocos medios y sin una voluntad visible de hacer cumplir las regulaciones. En el momento en que se aprobó la ley en 2020, el proceso de migración de ALT a AT ya estaba en marcha en Buenos Aires y en otras ciudades argentinas. Aunque Inquilinos Agrupados apoyó la ley, advirtió sobre esta debilidad de la ley y su probable fracaso. En Barcelona, el Sindicat de Llogaters y Llogateres hizo lo mismo desde el primer minuto con la nueva regulación española, señalando que se había diseñado para no ser cumplida, cuando la conversión a AMT (hasta 11 meses) ya era muy notable en casi toda la ciudad.

En el marco de la legislación nacional, las normas y políticas implementadas por los gobiernos locales mostraron diferencias importantes. Buenos Aires no implementó medidas significativas para proteger a los inquilinos y su alcalde, Rodríguez Larreta, hizo campaña activamente por la derogación de la ley de alquiler. Incluso firmó un acuerdo secreto con AirBnB que de alguna manera promovía la expansión de AT. Por otro lado, Barcelona promulgó regulaciones estrictas para frenar el impacto negativo de los AT como el PEUAT y la prohibición de licencias de AirBnB, respaldó regulaciones regionales a favor de los inquilinos e implementó algunas medidas para aliviar un mercado de viviendas abrumado, aunque sus esfuerzos han resultado insuficientes. Enfoques tan diferentes reflejan el papel fundamental de la intervención gubernamental en la configuración de las dinámicas de desarrollo urbano, pero el análisis muestra que aunque los gobiernos locales pueden no ser completamente impotentes para regular los alquileres a corto plazo, la lucha contra las corporaciones digitales transnacionales y los agentes inmobiliarios ha demostrado ser difícil y desigual (Smith, 2010; Aguilera *et al.*, 2021).

La influencia del lobby permite entender mejor las limitaciones de las leyes recientes. El hecho de que la legislación no abordara adecuadamente dos problemas centrales y muy bien identificados, como los alquileres temporarios y el control de precios, ilustra sobre cómo los legisladores evitan afectar intereses de algunos sectores económicos. De hecho, la regulación de precios fue un punto de bloqueo en la negociación de la ley española de 2023, que finalmente priorizó los intereses de los inversores sobre las necesidades y derechos de los residentes permanentes. Los cambios que se intentaron recientemente con la modificación de la ley de alquileres argentina fueron promovidos abiertamente por el sector inmobiliario, que no logró todo su cometido pero sí algunos cambios a su favor. Los movimientos como Inquilinos Agrupados y el Sindicat de Llogaters i Llogateres desempeñaron un papel destacado en la aprobación de leyes protectoras en ambos países, pero no han reunido la fuerza suficiente para lograr mayor influencia y neutralizar el poderoso lobby inmobiliario y las fuerzas del mercado.

Fortalecer el marco legal y hacerlo más efectivo es crucial para frenar el aumento de los alquileres y priorizar el derecho a la vivienda para la mayoría de los residentes. La experiencia y los estudios han demostrado que solo regulaciones de alquiler rigurosas y sin fisuras pueden limitar los precios y reducir las desigualdades (Joffre-Monseny *et al.*, 2023; Palomera, 2023). Cuando existen lagunas en la ley, los actores del mercado privado las identifican rápidamente y encuentran formas de seguir aumentando sus ganancias. Más aún cuando el incumplimiento de la ley se generaliza y no existen controles ni penalidades. Por ello, a pesar de algunos avances para proteger a los inquilinos, las regulaciones legales han facilitado la expansión de los AT y AMT (especialmente en el caso de Barcelona) y/o la inobservancia de la ley en los ALT (en Buenos Aires) exacerbando así una crisis de vivienda ya existente en ambas ciudades.

Las regulaciones de AT y AMT no serán efectivas si no van acompañadas de políticas más integrales que eviten los impactos negativos

del cambio de lugar y la gentrificación (Valente *et al.*, 2022; Furukawa y Onuki, 2022). Medidas como la expansión de la vivienda social y cooperativa (implementada en Copenhague, Viena, Montreal y París) y estrategias fiscales como impuestos sobre propiedades vacantes (como en Portugal y Francia), han demostrado ser eficientes, al menos parcialmente (Segú, 2020). Estas medidas también deben ir acompañadas de otras, como créditos hipotecarios accesibles y la limitación del número de propiedades, como propuso Ada Colau en varias ocasiones. Otras políticas agresivas como la cancelación de licencias de Airbnb, prohibir que empresas y grupos económicos compren viviendas también deberían considerarse. Por último, la regulación de los precios debe incluir no solo los aumentos, sino también el precio inicial de los contratos de alquiler (como sucede en Austria, Dinamarca, Francia, Alemania, Suecia, los Países Bajos e Irlanda). Regular los alquileres adecuadamente implica, inevitablemente, restringir los derechos de propiedad. Parece poco probable lograr que la vivienda sea realmente accesible y estable a largo plazo si sigue siendo principalmente un activo financiero. Como plantean los movimientos de inquilinos, la sociedad debería cuestionar la lógica del lucro y la vivienda como reserva de valor, y pensarla como un bien común de uso para quienes lo necesitan.

Referencias bibliográficas

ACIJ *et al.* (2023). *La situación de los hogares inquilinos en el AMBA*. Collective Report authored by Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR/CONICET), Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios (EIDAES), Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Abril 2023.

- Aguilera, T.; Artioli, F.; Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning*, 53 (7), pp. 1689-1712.
- Bercovich, F. (2023). Nueve preguntas sobre Airbnb. El boom de los alquileres temporarios y sus efectos sobre el acceso a la vivienda. *Cenital*, March 2023.
- Bercovich, F. (2021). La Ley de Alquileres, ¿la culpable de todos los males? *Cenital*, December 2021.
- Brossat, I. (2019). Airbnb: La ciudad uberizada. Pamplona: Katakarak
- Carrasco, I.; López-Sintas, J. (2020). The social impacts of short-term rental platforms in Barcelona: Gentrification and the right to housing. *Cities*, 103, 102766.
- Cocola-Gant, A.; López-Gay, A., (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of “foreign only” enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043
- Cocola-Gant, A.; Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *EPA: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688
- Cocola-Gant, A.; Malet Calvo, D. (2023). The Platformization of Student Housing and the Rise of Mid-Term Rentals. The Case of Uniplaces in Lisbon. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 0 (0), pp. 1–15.
- Di Virgilio, M.; Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos*, 11, pp. 12-23
- Furukawa, N.; Onuki, M. (2022). The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*, 25(20), pp. 3245-3260.
- García-López, M.; Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R.; Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from AirBnB in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 1-19.

- Gil, J.; Martínez, P.; Sequera, J. (2023). The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing. *Cities*, 137 (2023), 104245.
- Giormenti Moravec, B. (2023). *La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en la Ciudad de Buenos Aires*. Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano. 133p.
- González de Molina, E. (17 de abril 2023). Spain ya no 'is different' en vivienda. *El Periódico*.
- Granero Realini, G.; Alvaredo, C. (2023). *Alquileres temporarios en Argentina. Crecimiento acelerado de Airbnb en el contexto de la crisis habitacional*. Documento CEM N°59/abril 2023. Centro de Estudios Metropolitanos.
- Güntner, S. (2022) Precarious Housing. In AA. AA, *The Palgrave Handbook of Global Social Problems*. Palgrave Macmillan.
- Janoschka, M.; Sequeraand, J.; Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and LatinAmerica. A Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), p, 1234-1265.
- Jofre-Monseny, J.; Martínez-Mazza, R.; Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *IEB Working Paper 2022/02* (Version March 2023). P. 1-36.
- Kern, L. (2022). *Gentrification Is Inevitable and Other Lies*. Verso Books.
- Lerena Rongvaux, N.; Rodríguez, L. (2023): AirBnB in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 1-15.
- Lerena Rongvaux, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. *Casos en Buenos Aires. Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales*, 49 (146), 1-22
- Lerena Rongvaux, N. (2022). Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres tem-

- porarios a través de plataformas digitales. AirBnB en Ciudad de Buenos Aires. *Geograficando*, 18(2), 1-14.
- Lerena Rongvaux, N.; González Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, 78, pp. 163-192.
- López-Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60, pp. 80-93.
- Malpass, P. (Ed.). (2021). *The housing crisis*. Routledge.
- Nowicki, M. (2023). *Bringing Home the Housing Crisis*. Bristol University Press.
- Palomera, J. (2018). Los sindicatos de inquilinos e inquilinas y la lucha por la vivienda en el nuevo ciclo de financierización. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, 60, pp. 156-163
- Parreño-Castellano, J.; Domínguez-Mujica, J.; Moreno-Medina, C. (2022). Reflections on Digital Nomadism in Spain during the COVID-19 Pandemic: Effect of Policy and Place. *Sustainability*, 14, 16253.
- Piketty, T. (2014). The Rise of the Rentier: The Role of Rent Seeking in Income Inequality. *Journal of Economic Perspectives*, 28(1), 3-28
- Ryan-Collins, J. (2018). *Why Can't You Afford a Home?* New York: Polity.
- Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 185, p. 104079.
- Smith, N. (2010). *Uneven Development. Nature, Capital, and the Production of Space*. Verso Books.
- Valente, R.; Russo, A.; Vermeulen, S.; Milone, F. (2022). Tourism pressure as a driver of social inequalities: A BSEM estimation of housing instability in European urban areas. *European Urban and Regional Studies*, 29(3), pp. 332-349.

Esta obra colectiva es fruto de las IV Jornadas Nacionales del Instituto de Cultura Jurídica. En esta publicación se reúnen los trabajos de quienes acercaron sus preguntas de investigación, inquietudes, procesos, aciertos y descubrimientos a las quince mesas de trabajos que formaron parte de este encuentro que tuvo lugar el 9 y 10 de noviembre de 2023 en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y el Centro de Posgrado Sergio Karakachoff, de la Universidad Nacional de La Plata; así como el Colegio de la Abogacía del Departamento Judicial de La Plata. Este es el resultado de un trabajo en el que se alojaron los aportes de muchos profesionales que trabajan en el ámbito de la investigación jurídica y en la docencia desde distintos puntos del país, con la principal intención de remarcar el carácter federal de las Jornadas y líneas de trabajo como los derechos humanos, la(s) violencia(s), la perspectiva de género, la salud mental, la protección ambiental y las políticas públicas; las corporalidades y los territorios; el derecho penal, los 40 años de democracia en Argentina, las imbricaciones entre el arte y el derecho, la investigación y la enseñanza; el cambio climático, los territorios socio-productivos y el derecho a la cultura; la filosofía jurídica, la agroecología, el derecho a la propiedad y las tecnologías.