

CIUDADES MEDIAS Y ÁREAS METRO- POLITANAS

DE LA DISPERSIÓN
A LA REGENERACIÓN

Francisco Cebrián
Abellán (coord.)



Ediciones de la Universidad
de Castilla-La Mancha

**CIUDADES MEDIAS Y ÁREAS METROPOLITANAS.
DE LA DISPERSIÓN A LA REGENERACIÓN**

CIUDADES MEDIAS Y ÁREAS METROPOLITANAS. DE LA DISPERSIÓN A LA REGENERACIÓN

Coordinador:
Francisco Cebrián Abellán



Ediciones de la Universidad
de Castilla-La Mancha

Cuenca, 2018

COLOQUIO DE GEOGRAFÍA URBANA

(14.^a. 2018. Albacete/Valencia)

Ciudades medias y áreas metropolitanas. De la dispersión a la regeneración, XIV Coloquio de geografía urbana, Albacete – Valencia, 27 a 30 de junio / coordinador, Francisco Cebrián Abellán.– Cuenca : Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, 2018

869 p. ; 24 cm.– (Jornadas y congresos ; 15)

ISBN 978-84-9044-315-6

1. Desarrollo urbano 2 I. Cebrián Abellán, Francisco, coord. II. Universidad de Castilla-La Mancha, ed. III. Título IV. Serie

711.4(063)

RPC

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación solo puede ser realizada con la autorización de EDICIONES DE LA UNIVERSIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA salvo excepción prevista por la ley.

Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos – www.cedro.org), si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

- © de los textos e imágenes: sus autores.
- © de la edición: Universidad de Castilla-La Mancha.

Edita: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Castilla-La Mancha

Colección Jornadas y Congresos n.º 15

El procedimiento de selección de originales se ajusta a los criterios específicos del campo 10 de la CNEAI para los sexenios de investigación, en el que se indica que la admisión de los trabajos publicados en las actas de congresos deben responder a criterios de calidad equiparables a los exigidos para las revistas científicas.



Diseño de la cubierta:

C.I.D.I. (Universidad de Castilla-La Mancha).



Esta editorial es miembro de la UNE, lo que garantiza la difusión y comercialización de sus publicaciones a nivel nacional e internacional.

I.S.B.N.: 978-84-9044-315-6 (Edición electrónica)

Composición: Compobell, S.L.

Hecho en España (U.E.) – *Made in Spain (U.E.)*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. CIUDADES MEDIAS Y ÁREAS METROPOLITANAS: ESCALAS, PROCESOS, RITMOS Y CONFLICTOS	13
<i>Francisco Cebrián</i>	
LA IMPORTANCIA DE LAS CIUDADES MEDIAS EN EL SISTEMA URBANO DE ESPAÑA	25
<i>Juan Antonio García, José María Martínez y Luis Alfonso Escudero</i>	
EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS URBANOS EN ESPAÑA: UNA CLASIFICACIÓN DE LOS MUNICIPIOS SEGÚN SERVICIOS Y FUNCIONES	41
<i>José Manuel Torrado, María José Morillo y Joaquín Susino</i>	
LOS PROCESOS DE DISPERSIÓN URBANA EN ALGUNAS CIUDADES MEDIAS INTERIORES ESPAÑOLAS DURANTE EL PERIODO DEL URBANISMO EXPANSIVO Y LOS AÑOS DE CRISIS POSTERIORES	61
<i>Francisco Cebrián e Irene Sánchez</i>	
LAS ÁREAS URBANAS EN EL SISTEMA SOCIOECOLÓGICO LITORAL DE ESPAÑA	83
<i>María de Andrés y Juan Manuel Barragán</i>	
INTENSIDADES URBANAS LA URBANIZACIÓN DEL LITORAL MEDITERRÁNEO IBÉRICO A LA LUZ DE LA IMAGEN SATELITAL NOCTURNA DE LA TIERRA	95
<i>Joan Checa y Oriol Nel-lo</i>	

<p>¿CAMBIO DE MODELO? EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO URBANO EN ÁREAS URBANAS ARTICULADAS POR CIUDADES MEDIAS. ALGUNOS CASOS DE ESTUDIO ..</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Eduardo Olazabal y Carme Bellet</i></p>	<p>117</p>
<p>DINÁMICAS RESIDENCIALES Y TRANSFORMACIONES INMOBILIARIAS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA URBANA DE LAS CIUDADES MEDIAS DE CASTILLA Y LEÓN</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Gonzalo Andrés López y María Jesús González</i></p>	<p>137</p>
<p>CIUDADES INTERMEDIAS Y REDES TERRITORIALES EN ANDALUCÍA. POTENCIALIDADES PARA EL DESARROLLO REGIONAL</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Luis Miguel Sánchez</i></p>	<p>161</p>
<p>DINÁMICAS DE EXPANSIÓN URBANA EN CIUDADES MEDIAS INTERIORES. ANÁLISIS COMPARADO DE CIUDADES AISLADAS Y CIUDADES SITUADAS EN ENTORNOS METROPOLITANOS Y CORREDORES DE TRANSPORTE: LOS CASOS DE CUENCA Y GUADALAJARA</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>José María Martínez y Carmen Vázquez</i></p>	<p>175</p>
<p>DISPERSIÓN URBANA EN CIUDADES MEDIAS E INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN: CIUDAD REAL Y PUERTOLLANO (CASTILLA-LA MANCHA, ESPAÑA)</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>María de los Ángeles Rodríguez y María del Carmen Cañizares</i></p>	<p>201</p>
<p>CRISIS Y RETOS URBANOS EN CIUDADES MEDIAS DEL INTERIOR ESPAÑOL: TALAVERA DE LA REINA</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Carmen García, Francisco Javier Jover y Miguel Panadero</i></p>	<p>223</p>
<p>CRECIMIENTOS ESPECULATIVOS EN LAS CIUDADES MEDIAS. EL CASO DEL <i>ENSANCHE</i> DE TOLEDO</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Irene Sánchez y Luis Alfonso Escudero</i></p>	<p>245</p>
<p>AL MARGEN DE LA LEY: RURURBANIZACIÓN EN EXTREMADURA</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Víctor Jiménez y Antonio-José Campesino</i></p>	<p>261</p>
<p>“METROPOLITANIZACIÓN” DE LAS CIUDADES MEDIAS ESPAÑOLAS EN LA PRIMERA DÉCADA DEL SIGLO XXI. EL CASO DE LOGROÑO</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Álvaro Foncea y Nuria E. Pascual</i></p>	<p>281</p>
<p>LA CORREDORIA, DINÁMICA RECIENTE DE LA SEXTA CIUDAD DE ASTURIAS</p> <p style="padding-left: 2em;"><i>Ícaro Obeso</i></p>	<p>299</p>

MARJALERÍA DE CASTELLÓ: EVOLUCIÓN, IMPACTO Y CONFLICTO. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN.	315
<i>Ángel Marcos</i>	
EL CAMBIO DE LOS PATRONES URBANOS EN LOS MUNICIPIOS CERCANOS AL PARQUE NATURAL DEL TURIA	329
<i>Jaime Martínez</i>	
ALTORREAL: URBANIZACIÓN DE REFERENCIA EN EL MARCO DE LA DIFUSIÓN ESPACIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE MURCIA	339
<i>Rubén Giménez, Ramón García y José María Serrano</i>	
LA APLICACIÓN DEL MODELO DE SMART CITY EN CIUDADES MEDIAS ESPAÑOLAS. EL CASO DE TORRENT.	353
<i>Mireia Ferrer</i>	
EL DECLIVE POBLACIONAL DE LA CIUDAD DE CÁDIZ	373
<i>Alfredo Fernández, Manuel Arcila y José Antonio López</i>	
CIUDADES MEDIAS METROPOLITANAS EN MÉXICO Y UNA APROXIMACIÓN A LAS NUEVAS IDENTIDADES COLECTIVAS DE OCOTLÁN Y MEXICALI	387
<i>Diego Nápoles, Mayra Eugenia Gamboa y Alma Rosa Castillo</i>	
CAMBIO DE PERCEPCIÓN Y GESTIÓN DEL AGUA EN LAS TIPOLOGÍAS URBANAS EXTENSIVAS TRAS LA CRISIS ECONÓMICA (2008). EL CASO DE LA CIUDAD DE ALICANTE	405
<i>Álvaro Francisco Morote, Antonio Manuel Rico, Jorge Olcina y María Hernández</i>	
LOS HUERTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE ALICANTE. ESPACIOS SOCIO-AMBIENTALES MOTIVADOS POR LA CRISIS ECONÓMICA (2008)	419
<i>Álvaro Francisco Morote y María Hernández</i>	
LA CIUDAD DE MÁLAGA EN EL SIGLO XXI: TRANSFORMACIONES, NUEVA REALIDAD URBANA Y RETOS DE FUTURO	431
<i>Álvaro Daniel Rodríguez</i>	

LA TOPONIMIA COMO HERRAMIENTA ESTRATÉGICA PARA EL ANÁLISIS Y LA INTERPRETACIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA. LOS CASCOS ANTIGUOS DE VALENCIA, BARCELONA, SEVILLA Y ZARAGOZA COMO CASOS DE ESTUDIO <i>Joan Carles Membrado y Joan Tort</i>	453
CRITERIOS DE ELECCIÓN RESIDENCIAL DE LAS CLASES ALTAS Y MEDIAS EN LAS GRANDES METRÓPOLIS ESPAÑOLAS 2001-2015 <i>Miguel Rubiales</i>	469
CRISIS ECONÓMICA Y ESTRATEGIAS RESIDENCIALES EN EL URBANISMO DISPERSO. EL CASO DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA <i>Arlinda García y Cristina López</i>	489
FALSEDADES Y DECEPCIONES EN TORNO A LOS ECOBARRIOS DE MADRID <i>Elia Canosa y Ángela García</i>	511
EL URBANISMO DE LAS PERIFERIAS. SOCIÓPOLIS (VALENCIA): ¿BARRIO O URBANIZACIÓN SEGREGADA? <i>Valeria Ana Mosca, Luis Del Romero Renau y Antonio Valera Lozano</i>	531
MOVILIDAD RESIDENCIAL Y SEGREGACIÓN EN EL CABAÑAL (VALENCIA), 2004-2016. <i>Roxana-Diana Ilisei y Julia Salom</i>	549
TURISTIFICACIÓN DE VALENCIA: ECONOMÍA COLABORATIVA Y NUEVAS GEOGRAFÍAS DEL CONFLICTO URBANO <i>Luis Del Romero</i>	567
APORTACIÓN AL DEBATE SOBRE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LOS ESPACIOS PORTUARIOS: APLICACIÓN AL PUERTO DE MÁLAGA <i>Víctor Fernández y Rocío Silva</i>	583
EL PUERTO EXTERIOR Y LA REESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE A CORUÑA: EL EJE INDUSTRIAL ARTEIXO-A LARACHA-CARBALLO <i>Daniel Barreiro</i>	603
ANÁLISIS DEL FERROCARRIL EN UN ESPACIO URBANO: EL GOLFO ÁRTABRO (GALICIA) <i>Miguel Pazos y Mateo Varela</i>	617

<p>GENTRIFICACIÓN Y VULNERABILIDAD. EVALUACIÓN DE ASPECTOS SOCIALES Y URBANÍSTICOS EN SANTA CRUZ DE TENERIFE (ISLAS CANARIAS)</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Marcus Hübscher</i></p>	633
<p>POBLACIÓN SIN TECHO, UN FENÓMENO URBANO DE LA CIUDAD ESPAÑOLA DEL SIGLO XXI. UNA APROXIMACIÓN AL ESTUDIO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y PALMA (MALLORCA).</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Jesús M. González, Juan M. Parreño y Santiago Hernández</i></p>	653
<p>LA VULNERABILIDAD SOCIO-AMBIENTAL INTRAURBANA EN BARCELONA: ESTUDIOS DE CASO. EL TRABAJO DE CAMPO COMO COMPLEMENTO A LA GEOINFORMACIÓN Y LOS SIG</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Antonio Palacios, Ana Mellado y Yazmín León</i></p>	673
<p>LA SEGREGACIÓN EN EL BARRIO Y EN LA ESCUELA. TRAYECTORIAS EDUCATIVAS Y REPRODUCCIÓN DE LA DESIGUALDAD.</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Aina Gomà y Joel Muñoz</i></p>	697
<p>DESCAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA Y DESAHUCIO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: UNA APROXIMACIÓN DESDE FUENTES JUDICIALES</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Juan Manuel Parreño, Josefina Domínguez, Maite Armengol, Tanausú Pérez y Jordi Boldú</i></p>	719
<p>LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE COMO ESTRATEGIA DE INTEGRACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIAL EN LAS NUEVAS AGENDAS URBANAS DE LAS CIUDADES MEDIAS DE CASTILLA-LA MANCHA</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Carmen Pilar Marchán, Julio José Plaza, Héctor Samuel Martínez</i></p>	733
<p>LA GOBERNANZA DE LOS GRANDES PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS EN EUROPA. COMPARACIÓN DE LA <i>CIDADE DA CULTURA</i> DE SANTIAGO Y LA ÓPERA DE OSLO</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>José Ignacio Vila</i></p>	753
<p>EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA TERRITORIAL EN CANARIAS: IMPLICACIONES DE LA NUEVA LEY DEL SUELO AUTONÓMICA DE 2017</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Sergio Segura</i></p>	769
<p>HERRAMIENTAS DE GESTIÓN TERRITORIAL EN LOCALIDADES VULNERABLES DEL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA. FONTANA, ARGENTINA</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Marina Scornik</i></p>	783

REASENTAMIENTO Y REUBICACIÓN: DEUDAS JURÍDICAS EN LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS CIUDADES EN COLOMBIA	801
<i>Jorge Eduardo</i>	
GEOGRAFÍA Y DESARROLLO TERRITORIAL EN UNA METRÓPOLI LATINOAMERICANA. DENSIDAD E INTENSIDAD EN EL USO DEL SUELO EN BOGOTÁ, 2000-2017	819
<i>Lady Arbeláez</i>	
FAVELAS DE RÍO DE JANEIRO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA PARA LOS MEGAEVENTOS DEPORTIVOS	841
<i>Fernanda Pereira</i>	
LA CONFIGURACIÓN DE LA MOVILIDAD PENDULAR EN TERRITORIOS METROPOLITANOS: EL CASO DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE PORTO ALEGRE (RS, BRASIL)	857
<i>Heleniza Ávila, Carolina Chassot, Douglas Silveira, Edilene Lira y Thaís Gonçalves</i>	

DESCAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA Y DESAHUCIO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: UNA APROXIMACIÓN DESDE FUENTES JUDICIALES¹

JUAN MANUEL PARREÑO-CASTELLANO
JOSEFINA DOMÍNGUEZ-MUJICA
MAITE ARMENGOL MARTÍN
TANAUSÚ PÉREZ GARCÍA
JORDI BOLDÚ HERNÁNDEZ²

Resumen: Tras un periodo de fuerte crecimiento en la construcción inmobiliaria y de generalización de las facilidades para acceder a la compra de viviendas y locales, una de las consecuencias más dramáticas de la consiguiente crisis económica ha sido la de la pérdida del uso o posesión de los mismos. Los últimos años, que podríamos denominar de postcrisis, han supuesto una ligera disminución en el número de personas afectadas y una cierta modificación en las características del proceso, aunque sigue produciéndose dicha pérdida, como revelan, entre otras fuentes, los expedientes de las actuaciones judiciales encaminadas a tal fin. En estos expedientes centraremos el presente estudio, sirviéndonos del registro de las diligencias de lanzamientos y actas de toma de posesión de los procedimientos de ejecución de títulos, ejecuciones hipotecarias y juicios verbales por desahucios,

1 Proyecto de investigación I+D+i “Crisis y vulnerabilidad en ciudades insulares españolas: transformaciones en los espacios de reproducción social” financiado por la Agencia Estatal de Investigación (AEI) y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). (CSO2015-68738-P)

2 Los cuatro primeros firmantes provienen de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y el último de la Universitat Oberta de Catalunya.

entre otros. Ello nos permitirá reconocer el impacto cuantitativo de la desposesión de inmuebles en el periodo de crisis y postcrisis en Las Palmas de Gran Canaria y la relación que existe entre la coyuntura económica y el modo y las causas procedimentales por las que se pierde la vivienda u otro tipo de inmuebles.

Palabras clave: Crisis económica, lanzamientos, tomas de posesión, ejecuciones hipotecarias, desahucios, Las Palmas de Gran Canaria.

Abstract: After a period of strong growth in real estate building and widespread availability of access to housing financing, one of the most dramatic consequences of the ensuing economic crisis has been the loss of the use or of the possession of properties. The last years, which we could name as post-crisis, have meant a certain decrease in the number of people affected and a change in the characteristics of the process, although these events continue occurring nowadays as revealed, among other sources, by the judicial proceedings. We will focus the present study in the mentioned proceedings, using the record of the launch accounts and acts of taking possession of the procedures for execution of the judicial titles, foreclosures and verbal trials for evictions, among others. This will allow us to recognize the quantitative impact of the dispossession of real estate in the period of the recent economic crisis and the current post-crisis in the city of Las Palmas de Gran Canaria and the relation between the economic juncture and the manner and procedural causes for which housing or other types of property are lost.

Keywords: Economic crisis, launches, takeovers, foreclosures, evictions, Las Palmas de Gran Canaria.

INTRODUCCIÓN

Desde mediados de los años ochenta, la política económica española apostó por el circuito de acumulación secundario y por la financiarización de la economía como principales mecanismos de crecimiento, tal como han sido definidos por Harvey (2008) y Boyer (2011). Esto permitió consolidar un sistema económico en el que la especulación inmobiliaria fue el principal medio de generación de excedentes para los agentes económicos (López & Rodríguez, 2010) y de ahorro para la población, a través del continuo incremento de precios. El crédito financiero se adaptó para que grupos de excluidos del mercado de la vivienda, cada vez más numerosos, pudieran comprar un inmueble a pesar del incremento continuo de los precios y para ello se utilizó, como mecanismo propiciador, la titularización de los préstamos en mercados secundarios (Fernández & Aalbers, 2016).

El resultado fue un periodo de fuerte crecimiento económico, sustentado en una ampliación sin parangón del negocio inmobiliario, lo que supuso, al mismo

tiempo, un aumento espectacular de los precios y del endeudamiento privado. Cuando en 2008 se contrajo la financiación ante una menor perspectiva de rendimiento en el sector inmobiliario, se manifestaron todas las contradicciones del sistema. Se inició una crisis económica de tal magnitud que en tan sólo cinco años, los que median entre diciembre de 2007 y 2012, se incrementó la tasa de desempleo del 8,6% hasta el 25,8%. A la par, el valor del Producto Interior Bruto, que había alcanzado su máximo histórico en 2008 sufría retrocesos interanuales hasta 2013, según datos del Instituto Nacional de Estadística.

Este escenario de desempleo y pérdida de poder adquisitivo, en el que también colaboraron las bajadas salariales promulgadas por el gobierno del Estado y la devaluación del mercado del trabajo, causó que empresas y particulares tuvieran serias dificultades para hacer frente al pago de sus deudas, hipotecarias o de otro tipo, y de sus alquileres. Ante la falta de liquidez, la estrategia de los afectados suele ser la venta de sus propiedades o el cambio a inmuebles de renta más económica. En el primer caso, la devaluación de precios que sucedió al estallido inmobiliario impidió que muchos de ellos pudieran vender sus inmuebles para liquidar sus deudas o sanear sus balances. Algunos propietarios solucionaron la situación mediante acuerdos extrajudiciales con sus acreedores, pero una parte importante de ellos se vio abocada a enfrentarse a reclamaciones judiciales. En otras palabras, se activó un círculo vicioso de pérdida de valor, desahorro, reducción de la renta y del capital (Romero, 2010) que supuso la pérdida de viviendas y otros inmuebles para sociedades y hogares.

Por consiguiente, las ejecuciones hipotecarias que, hasta principios de la crisis mantenían unas cifras de tramitación inferiores a 25.000 en toda España, crecieron espectacularmente, hasta el punto de que en 2013 alcanzaron la magnitud record de 214.456, según las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. Al mismo tiempo, los procedimientos de desahucios y los embargos crecieron notablemente. En todo ello repercutió negativamente el tipo de política pública puesta en marcha, que se centró en reflotar los bancos que acumulaban activos tóxicos (NPL), al mismo tiempo que se activaba un sistema de acumulación por desposesión que beneficiaba a entidades financieras y grandes inversores internacionales.

En el caso de Canarias y, en particular, en Las Palmas de Gran Canaria, la crisis económica tuvo consecuencias más severas, si cabe, como se manifiesta en el hecho de que las tasas de desempleo en las Islas pasasen del 9,9 al 33,3% entre 2007 y 2013 y en el municipio mencionado del 15,8 al 31,2%. En consecuencia, las privaciones de uso y de propiedad se incrementaron de igual modo.

Por tanto, dada la intensidad de este fenómeno, este artículo se centra en el estudio de la pérdida de uso y posesión inmobiliaria de particulares y sociedades que se

ha producido a través de procedimientos judiciales en el partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria en tiempos recientes, a consecuencia de la crisis económica.

Sin embargo, dado que se aprecian ligeros signos de recuperación económica a partir de 2015, hemos querido analizar la información de dichos expedientes judiciales en el periodo comprendido entre 2009 y 2017, para desvelar las tendencias que caracterizan dichas actuaciones en este periodo, es decir, si reconocemos, a través de ellas una etapa de crisis y otra de posterior recuperación.

De modo más preciso, nos planteamos como principales objetivos conocer la dimensión cuantitativa del fenómeno y su evolución a lo largo del periodo; la relación entre privación de uso y posesión y situación económica; las causas procedimentales por las que se producen; y las formas habituales en que son diligenciadas. Un conocimiento de estos datos nos permitirá aproximarnos al fenómeno de la desposesión y de la consiguiente vulnerabilidad social que genera.

El cambio de modelo de acumulación y sus consecuencias sociales y urbanas han sido estudiados recientemente desde el ámbito de la Geografía española, a partir de enfoques generales (Méndez, Abad & Plaza, 2014; Méndez & Plaza, 2016; Méndez, 2017; Obeso Muñiz, 2014) o desde el análisis de sus efectos en espacios urbanos específicos, como en los casos de Terrasa, Salt y Tarragona en Cataluña; y Palma y los municipios de Menorca en las Islas Baleares (Gutiérrez & Delclòs Martínez, 2017; Vives-Miró, González-Pérez & Rullan, 2015; Vives-Miró, Rullan & González-Pérez, 2017). A las fuentes de análisis, metodologías y conclusiones alcanzadas en estos trabajos, se suman los que presentamos en esta aportación con respecto a la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

1. FUENTES Y METODOLOGÍA

La fuente de información en que se ha basado este estudio es el registro de actuaciones llevadas a cabo por el Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Partido Judicial de Las Palmas de Gran Canaria, comprendido por los municipios de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Brígida y Vega de San Mateo.

Los partidos judiciales españoles con un mayor tamaño demográfico cuentan con los llamados Servicio Comunes, una unidad procesal que se configuró a partir de la Ley orgánica 19/2003 de 23 de diciembre y que posteriormente se vio desarrollada por el Reglamento 2/2010. En este Reglamento se especifica que los Servicios Comunes realizan los actos de comunicación y de ejecución que les encomienden los Juzgados, tales como lanzamientos, embargos y remociones de depositario. Al encomendárseles funciones de registro y de reparto, al mismo tiempo, han de disponer de una aplicación o módulo que les permita realizar el tratamiento informatizado de documentos.

En el caso de Canarias, sólo existen dos Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos, los de los partidos judiciales de Las Palmas de Gran Canaria y de Santa Cruz de Tenerife y utilizan un mismo tipo de registro, en el marco del sistema informático de gestión procesal de la Administración de Justicia de Canarias, llamado Atlante, similar al que existe en otras comunidades autónomas.

Los datos procedentes de estos registros los publican generalmente los Tribunales Superiores de Justicia de las diferentes comunidades autónomas y el Consejo General del Poder Judicial. La información original, extensa, sólo está disponible para los propios miembros de los juzgados o de los Servicios Comunes. En nuestro caso, se nos concedió autorización para consultarla.

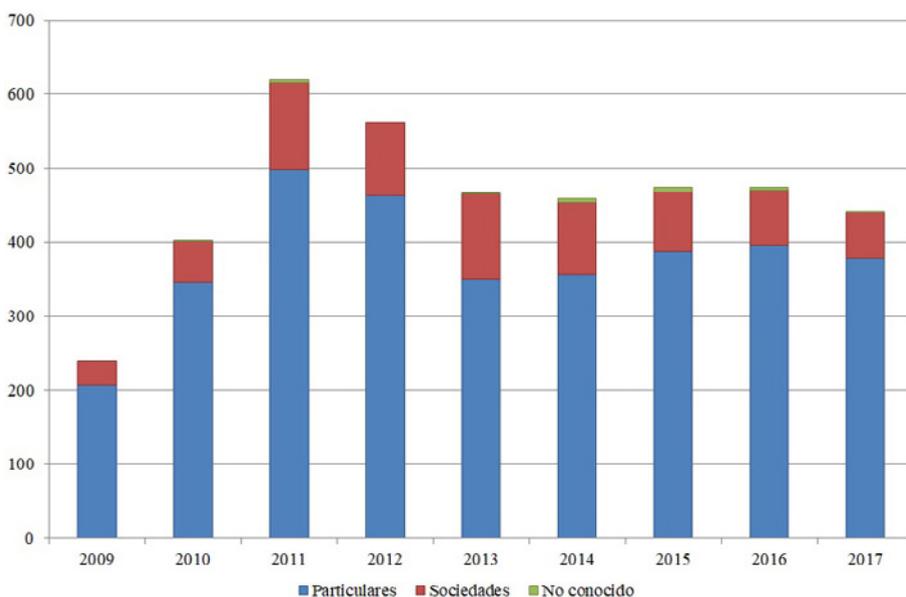
Los campos que contiene el registro para cada una de las diligencias son los de número de diligencia, interviniente, tipo de diligencia, juzgado que la remite, dirección, procedimiento, fecha de entrada, fecha de actuación y estado. Los datos se refieren tanto a vivienda como a otros locales.

Con esta información creamos nuestra propia base de datos, adaptada a nuestro propósito. Sólo consideramos los lanzamientos y tomas de posesión y antes del tratamiento procedimos a eliminar 94 registros, dado que detectamos situaciones de duplicidad.

2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE DESAHUCIO Y PÉRDIDA DE PROPIEDAD EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Entre 2009 y 2017 se ejecutaron de manera positiva 4.138 expedientes relativos a privación de uso y de propiedad en el partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria. Tal y como refleja la gráfica 1, se puede reconocer la secuencia temporal de dichas actuaciones. Apreciamos que la etapa de menor intensidad se corresponde con los primeros años de la crisis. Influye en ello el que ésta aún no había adquirido la dimensión que alcanzó posteriormente en la etapa de la denominada crisis de deuda, cuando a la crisis financiera de 2008-10, se añadieron las restricciones presupuestarias ordenadas por el gobierno español tras las medidas de ajuste acordadas con Bruselas desde 2011. De esta forma, podemos apreciar que se pasó de 239 actuaciones positivas en 2009 a 620 en 2011.

A estas circunstancias se suma el hecho de que los procedimientos judiciales se desarrollan en largos periodos de ejecución. La intervención no es inmediata, han de llevarse a cabo los protocolos procesales establecidos, lo que demora la expresión de la crisis en las actuaciones analizadas hasta unos dos años después del inicio de los procedimientos. Por tanto, es evidente que la crisis da lugar a un incremento de las actuaciones judiciales relacionadas con la desposesión y los desahucios, y que su máxima intensidad va remitiendo en los años que podríamos



GRÁFICA 1.

Actuaciones positivas del Servicio Común de Las Palmas de Gran Canaria por categoría de ejecutado. Fuente: Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Partido Judicial de Las Palmas de Gran Canaria. Elaboración propia.

denominar de postcrisis (2016 y 2017) a la luz de los datos mencionados, aunque su expresión temporal “colee” más allá de la coyuntura de recuperación económica.

Un dato complementario que conviene tener en cuenta es que en dicha secuencia se aprecia que las sociedades manifiestan una tendencia más clara a la recuperación económica, pues se refleja una reducción de las actuaciones con respecto a estas entidades desde 2014 en adelante, mientras que los particulares, más afectados en el momento álgido de la crisis y de la recesión, muestran también más debilidad en los años recientes, en los que ya se aprecia cierta recuperación económica.

Desde el punto de vista de los procedimientos practicados, a efectos de una mirada de conjunto hemos aglutinado, por una parte, los que representan desposesión, en su mayoría ejecuciones de títulos (59,9%), y por otra, los que representan privación del uso (40,1%).

La pérdida de la propiedad no podemos sólo interpretarla como el resultado de la imposibilidad de pagar un préstamo hipotecario, sino que se debe contextualizar como el resultado de una quiebra económica más general. Es decir, no sólo se pierde la propiedad porque no se puede pagar la hipoteca, sino porque la unidad

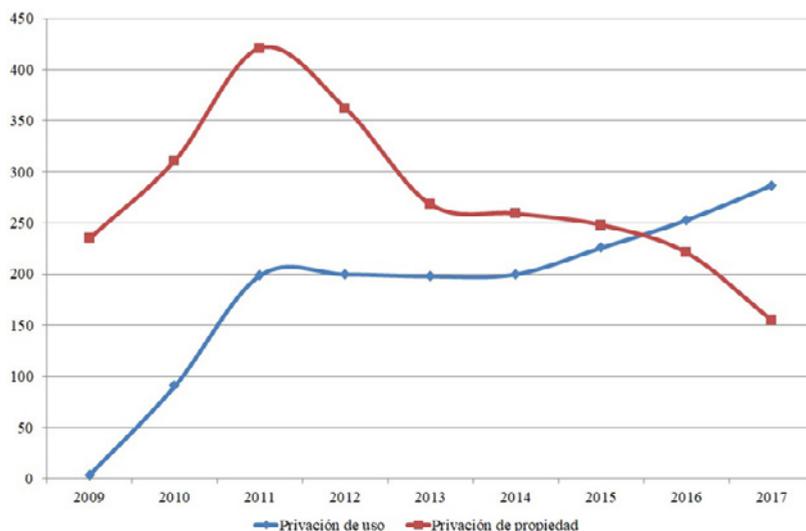
familiar o la sociedad deben responder con sus propiedades frente a sus acreedores, aunque la propiedad no esté sometida a un título hipotecario. Tampoco podemos olvidar que a veces se relaciona la desposesión con procesos de ruptura familiar, conflictos en las aceptaciones de herencia, delitos penales, etc. Por tanto, las desposesiones se instrumentalizan a través de diferentes procedimientos civiles, penales, concursales y arbitrales, si bien la mayoría son procedimientos civiles y ejecuciones de título judicial o expresamente hipotecarios. Esto último se especifica sólo en un 25% de los casos.

La privación del uso se instrumentaliza a través de juicio verbales y, fundamentalmente, apelando al artículo 250.1.1 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, reformada con la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. En el artículo 2.8 de esta ley se especifica que se usará el juicio verbal para las demandas «que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca».

Además de los juicios verbales por impago de rentas, la situación más generalizada, también encontramos procedimientos por cesiones en precario (250.1.2); tutela sumaria de la tenencia de un inmueble (250.1.4); reclamación de titulares de derechos reales (250.1.7) y de cantidades de menor cuantía (250.2). Las demandas por ocupación en precario, por tutela sumaria de tenencia o por restablecer derechos reales suelen orientarse a recuperar inmuebles ocupados sin relación contractual previa. En realidad, la mayor parte de las ocupaciones se producen tras un contrato, por lo que se enjuician también muchas de estas situaciones a través del artículo 250.1.1.

A lo largo del periodo estudiado (gráfica 2) se aprecia que los expedientes de privación del uso y de propiedad crecen en paralelo e intensamente en los primeros años de la crisis, correspondiéndose con el llamado pinchazo de la burbuja inmobiliaria, cuando el endeudamiento familiar y el impago de las obligaciones contraídas desencadena los procedimientos judiciales que llevan a la pérdida de los bienes adquiridos o arrendados.

Sin embargo, a partir de 2011 se registra un comportamiento temporal diferenciado entre ambos procedimientos. Los desahucios (privación de uso), que habían mantenido cifras elevadas pero estables hasta 2014, a partir de entonces, en una supuesta situación de «postcrisis» registran un incremento constante. En cambio, las desposesiones dibujan una curva descendente desde 2011, con una caída más acentuada entre 2011 y 2013 y entre 2016 y 2017. En consecuencia, en los últimos años, el número de inmuebles afectados es menor que el de 2009.



GRÁFICA 2.

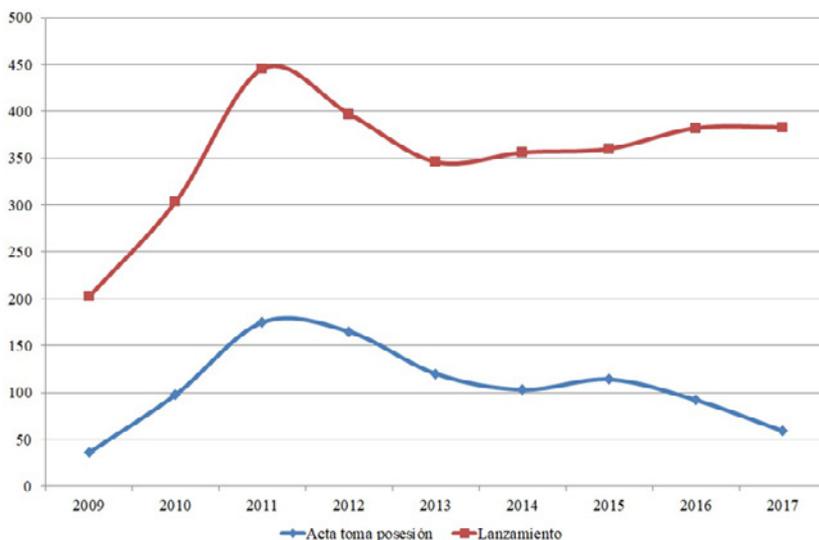
Procedimientos del Servicio Común de Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Partido Judicial de Las Palmas de Gran Canaria. Elaboración propia.

En cuanto a la pérdida de propiedad cabe colegir que esta evolución diferenciada vincula la primera etapa a la incapacidad de pago que conllevó la crisis económica para muchos hogares y sociedades. En una segunda etapa, tras 2011, el menor número de actuaciones se correlaciona con la paulatina disminución del endeudamiento privado, debido sobre todo a la mayor dificultad para acceder a financiación ajena para la compra de inmuebles por el endurecimiento de las condiciones hipotecarias por parte de las entidades de crédito. Por tanto, la evolución de la desposesión informa de la peculiar secuencia de la crisis económica y de las políticas que se activaron a consecuencia de ella, tanto por parte del gobierno como por parte de los organismos financieros.

En cambio, la evolución de los procedimientos de privación de uso es un indicador de la vulnerabilidad de la población en relación con la vivienda, tanto en el periodo de crisis como de postcrisis. En este sentido, hay que pensar que a medida que ha aumentado la demanda de inmuebles en alquiler, como práctica resultante de haberse endurecido las condiciones para acceder a un préstamo bancario de adquisición de una vivienda, y que el mercado laboral se ha ido precarizando, ha crecido inexorablemente el número de desahucios. Esto indica la persistencia de la debilidad económica en un segmento de la población, incluso en momentos de supuesta recuperación, o la forma por la que se ha pretendido superar la crisis, basa-

da en la exclusión de gran parte de la población por la falta de políticas públicas compensatorias. En este último sentido, habría que destacar la generalización de la falta de ayudas al alquiler.

Por último, desde el punto de vista del tipo de diligencia practicada, hay que tener presente que una ejecución de título no es sinónimo de un procedimiento de desahucio. Esto también se puede extrapolar al procedimiento de juicio verbal, aunque de manera excepcional (algo menos de un 2% en nuestro caso). Si se analizan las diligencias practicadas y las aglutinamos en las categorías de actas de toma de posesión y lanzamientos, se puede observar que ha predominado el lanzamiento frente a la toma de posesión en una proporción de tres de cada cuatro intervenciones y, en el caso concreto de los procedimientos de ejecución (ejecución de título, ejecución hipotecaria, etc.) el 62,8% implican desahucio o lanzamiento. Es decir, el abandono, libre entrega o disposición del bien intervenido se ha producido en un número más reducido de casos. Se aprecia además que ambas diligencias siguen, aproximadamente, la misma secuencia que mencionábamos anteriormente con respecto al conjunto de las actuaciones (gráfica 3), con la única salvedad de que están creciendo los lanzamientos desde 2013, y esto en buena medida porque, en los últimos años, los desahucios por falta de pago se han incrementado.



GRÁFICA 3.

Diligencias del Servicio Común de Las Palmas de Gran Canaria.

Fuente: Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Partido Judicial de Las Palmas de Gran Canaria. Elaboración propia.

3. DE LA ACUMULACIÓN POR DESPOSESIÓN A LA VULNERABILIDAD EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

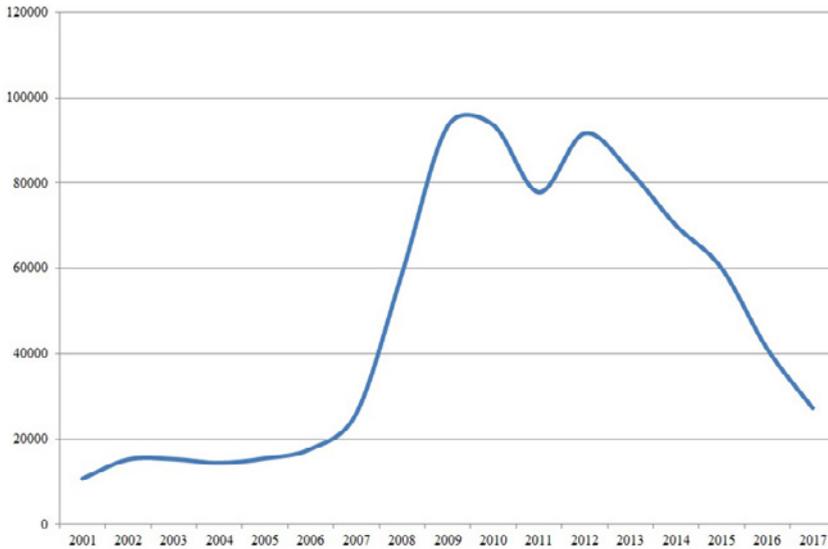
El análisis temporal de ejecuciones y desahucios resulta de gran valor para definir de modo más preciso la problemática en torno al acceso a la vivienda.

Las ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los Registros de la Propiedad entre 2001 y 2017 para el conjunto de los 421 partidos judiciales existentes en España permite reconocer cuatro fases temporales diferentes, según datos del Consejo General del Poder Judicial: una primera hasta 2006, con un número bajo y estable de ejecuciones iniciadas; una segunda, de ascenso exponencial, que culmina en 2010; una tercera fase en que se estabilizan los procedimientos de ejecución iniciados; y una última, de acusado descenso, desde 2012 (gráfica 4). La primera correspondería con el periodo de bonanza económica, la segunda con los primeros años de la crisis, la tercera con la crisis de deuda y la última etapa con el periodo de recuperación económica. La estabilización en la etapa de crisis de deuda se ha relacionado con un menor impacto de la crisis en el sector hipotecario y con el aumento de la movilización social (Méndez, Abad & Plaza, 2014; Méndez & Plaza, 2016).

Las ejecuciones resueltas presentan una evolución similar, sólo que con el retraso temporal que supone el procedimiento judicial, de tal modo que el aumento de las ejecuciones finalizadas se inicia en 2009 y hay que esperar a 2013 para la estabilización en la tendencia de crecimiento. Esta secuencia también se ha detectado en estudios urbanos (Gutiérrez & Declòs, 2017; Vives-Miró, Rullan & González-Pérez, 2017). En el caso del partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria, desde 2012 se inició un descenso en las ejecuciones resueltas, tendencia que continuó hasta 2017 y en la que también pudo influir una mejor gestión del Servicio.

El análisis temporal de los desahucios por falta de pago de renta cuenta con menos estudios de referencia, ya que en los estudios urbanos se suelen agrupar los datos de varios años, o se abordan periodos reducidos, o se confrontan cifras de años específicos (Obeso, 2014; Vives-Miró, González-Pérez & Rullan, 2015; Vives-Miró & Rullan, 2017). Si analizamos la evolución de las sentencias judiciales con pronunciamiento positivo (total o parcial) para el demandante, en arrendamientos urbanos de viviendas principales por falta de pago de renta o fianza, en el periodo 2009-16 (INE), se aprecia que, en 2010, en plena crisis económica, se llegó al dato más elevado de la serie, para luego empezar un acusado descenso hasta 2014, al mismo tiempo que la información relativa a los últimos años empieza a reflejar un repunte en el número de sentencias para el conjunto de España.

En el partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria, el momento álgido se alcanzó un año después, en 2011, para luego registrar una estabilización entre 2012 y 2014, cuando en el conjunto del país empezaban a descender. Desde 2015, como en España,



GRÁFICA 4.

Ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en España. Fuente: Consejo General del Poder Judicial. Elaboración propia

las cifras vuelven a subir, pero alcanzándose valores absolutos más elevados que incluso superan a los de los años de la primera crisis. Esta diferencia en la evolución de la serie, y salvando las distorsiones que puede introducir el hecho de no comparar variables completamente iguales, puede ser debida a una resolución más lenta de los procedimientos en el partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria o también al hecho de que se están comparando estructuras socioeconómicas diferenciadas, que fueron afectadas por la crisis y las medidas de ajuste en diferente grado y ritmo.

Basta tener presente la posición relativa que ostenta Canarias entre las comunidades autónomas durante la crisis y la posterior recuperación en indicadores como la renta per cápita, la tasas de desempleo, el empleo precario o la tasa de población en riesgo de pobreza o exclusión social (Padrón & Martínez, 2016) para evidenciar que las Islas se ven afectadas por una mayor vulnerabilidad social, que se manifiesta, además de en un elevado número de ejecuciones hipotecarias (Díaz-Rodríguez et al., 2017), en una mayor exposición al impago de rentas.

4. CONCLUSIONES: DESDE LA DESCAPITALIZACIÓN AL DESAHUCIO

La consulta de las fuentes judiciales para el estudio de la descapitalización inmobiliaria y de los desahucios en el partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria revela la dimensión y el diferenciado impacto de la crisis económica a lo largo

de la etapa que abordamos (2009-2017). Una vez que el mercado inmobiliario se ha enfriado y los activos de difícil devolución están disminuyendo, se ha producido una reducción del número de ejecuciones de desposesión, sobre todo en los dos últimos años, aunque aún estamos lejos de la situación previa a la crisis.

En sentido opuesto, o complementario, se ha ido incrementando, paulatinamente, el número de expedientes de desposesión del uso de los inmuebles, desde 2011 y, fundamentalmente, desde 2015, es decir, en la etapa de la segunda crisis o crisis de deuda y en el actual periodo de recuperación económica. Esto nos permite afirmar que la vulnerabilidad se mantiene, pero adoptando una nueva modalidad, la de la incapacidad para pagar la renta de la vivienda frente a la incapacidad para afrontar las deudas hipotecarias del pasado reciente. Se trata de dos vertientes que muestran la imposibilidad de acceder a la vivienda de una parte de la población, tanto a consecuencia de las medidas de flexibilización y precarización del mercado del trabajo, que se han venido adoptando, especialmente desde 2012, como debido al desajuste de los precios que, en el caso de las propiedades inmobiliarias están comenzando a verse afectados por una revalorización, a consecuencia de la propia demanda de alquiler. Por tanto, si el problema afectó más, en los primeros años, a los que no podían pagar los préstamos por los que compraron sus viviendas, ahora se ha generalizado a aquellos colectivos que, por el desempleo, por la imposibilidad de tener un puesto de trabajo estable o justamente retribuido, o por el incremento de los precios de alquiler no pueden pagar la renta.

Por todo ello, no es descabellado afirmar que en Las Palmas de Gran Canaria se asiste a un incremento de los colectivos excluidos del mercado reglado de la vivienda y a una mayor precarización de las condiciones habitacionales y residenciales de una parte importante de la población. En función de que la capacidad de pago es decreciente para muchos, y de que las administraciones públicas en Canarias no parecen adoptar las medidas paliativas pertinentes, como así evidencia el hecho de que las prestaciones públicas de carácter monetario tengan un importe promedio de sólo el 75% del importe medio en España (Padrón & Martínez, 2016), nos adentraremos en una nueva fase en la que la exclusión y precarización habitacional tendrá un mayor impacto social. En la medida en que no reviertan los niveles de desempleo o de precariedad sociolaboral o se regule con medidas compensatorias el mercado de la vivienda, la vulnerabilidad económica y social persistirá.

BIBLIOGRAFÍA

- BOYER, R. (2011). "Is a finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis." en *Economy and Society*, nº 29, pp. 111-145.

- COLAU, A. y ALEMANY, A. (2013). *Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. Recuperado de <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUCIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMANY1.pdf> [Consulta: 26-03-2018]
- DÍAZ-RODRÍGUEZ, M.C. et al. (2017). “Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias” en Allende, F. et al. (Eds.). *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global* (pp. 1.025-1.034). Madrid: AGE, Dpto. Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid y Ediciones UAM.
- FERNÁNDEZ, R. & AALBERS, M. (2016). “Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism” en *Competition & Change*, vol. 20, nº 2, pp. 71-88.
- GUTIÉRREZ, A. y DELCLÒS MARTÍNEZ, X. (2017). “Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria” en *Scripta Nova*, nº 21. <<http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>> [Consulta: 26-03-2018]
- HARVEY, D. (2008). “The right to the city” en *New Left Review*, nº 53, pp. 23-40.
- LÓPEZ, I. y RODRÍGUEZ, E. (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- MÉNDEZ, R. (2017). “De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España” en *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 67, pp. 9-31.
- MÉNDEZ, R., ABAD, L.D. y PLAZA, J. (2014). *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*. Madrid: Fundación Primero de Mayo.
- MÉNDEZ, R. y PLAZA, J. (2016). “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica” en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 71, pp. 99-127.
- OBESO MUÑIZ, I. (2014). “Análisis geográfico de los desahucios en España” en *Ería*, nº 95, pp. 327-342.
- PADRÓN, D. y MARTÍNEZ, J.S. (dir.) (2016). *Desigualdad, pobreza y cohesión social en Canarias. Análisis de su incidencia y distribución entre la población canaria. Informe realizado para el Comisionado de Inclusión Social y Lucha contra la pobreza del Gobierno de Canarias*. San Cristóbal de La Laguna: Universidad de La Laguna. <<http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/presidencia/INFORMES/INFORME-DESIGUALDAD-Y-POBREZA.pdf>> [Consulta: 26-03-2018]
- ROMERO, J. (2010). “Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la Burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias” en *Cuadernos Geográficos*, nº 47, pp. 17-46.

- VIVES-MIRÓ, S., GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. y RULLAN, O. (2015). “Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca)” en *DIE ERDE—Journal of the Geographical Society of Berlin*, 146, 2-3, pp.113-126.
- VIVES-MIRÓ S., RULLAN, O. y GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. (2017). “Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias” en *Scripta Nova*, vol. XXI, nº 553. <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5864054>> [Consulta: 26-03-2018]
- VIVES-MIRÓ, S. y RULLAN, O. (2017). “Espacio, clase y desplazamientos. Ampliando la diferenciación de clase a través de los desahucios” en Allende, F. et al. (Eds.). *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global*, (pp. 2359-2366). Madrid: AGE, Dpto. Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid y Ediciones UAM.