



ID 597: ACUMULACIÓN POR DESPOSESIÓN EN SANTA CRUZ DE TENERIFE (CANARIAS, ESPAÑA): LOS DESAHUCIOS DE INQUILINOS

M^a del Carmen DÍAZ-RODRÍGUEZ¹; Luz Marina GARCÍA-HERRERA²; Juan Samuel GARCÍA-HERNÁNDEZ³; Alejandro Armas-Díaz⁴; Carmen Ginés de la Nuez⁵

¹ Universidad de La Laguna; cdiazrod@ull.edu.es

² Universidad de La Laguna; lmgarcia@ull.edu.es

³ Universidad de La Laguna; jgarciah@ull.edu.es

⁴ Alejandro Armas-Díaz. Universität Leipzig; alejandro.arms_diaz@uni-leipzig.de

⁵ Carmen Ginés de la Nuez. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria; carmen.gines@ulpgc.es

RESUMO: Los procesos de acumulación por desposesión de la vivienda adquieren especial relevancia en la ciudad neoliberal, contribuyendo al reforzamiento del desarrollo geográfico desigual y al aumento de la vulnerabilidad social. Una de las consecuencias más evidentes de la crisis inmobiliaria de 2008 es la oleada de desalojos a escala global, particularmente grave en España. El objetivo es estudiar, por medio del caso de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, la incidencia de la desposesión por impago de alquiler. El interés de la propuesta estriba, por un lado, en la carencia de investigaciones sobre esta cuestión, a excepción de los trabajos pioneros recientes sobre la ciudad de Palma (Baleares) y, por otro, en la posibilidad de explorar la importancia de los desahucios de inquilinos a escala intraurbana y su significado en la generación y captura de nuevas rentas urbanas. El análisis empírico se sustenta en una fuente de información inédita: la base de datos ATLANTE del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Los resultados indican que en ciertos barrios del centro urbano de la ciudad los desahucios alcanzan cifras similares o incluso superiores a las de las ejecuciones hipotecarias. La importancia de las expulsiones, junto con la revalorización inmobiliaria asociada al aumento de la actividad turística, señalan la extensión de los procesos de gentrificación.

PALAVRAS-CHAVE: acumulación por desposesión; urbanismo neoliberal; impago de alquiler; escala intraurbana.

1. INTRODUCCIÓN

La pérdida de la vivienda que experimentan amplios sectores de la población española, tras la crisis de 2007, ha situado a nuestro país a la cabeza de Europa occidental en términos de ejecuciones hipotecarias y desahucios (Human Rights, 2014). La magnitud que alcanzan los desalojos y sus graves consecuencias sociales constituye una expresión evidente del proceso de acumulación por desposesión analizado por Harvey (2004). Se trata de un modo clásico de



intervención del capital que adquiere especial relevancia con el urbanismo neoliberal desarrollado a partir de la década de 1990 (Ibid). Se inicia por entonces en España, un ciclo inmobiliario de rápida revalorización del medio construido que transforma al suelo y a la vivienda en activos financieros muy rentables y con altas expectativas de revalorización a corto plazo (Rodríguez y López, 2011). En ese contexto general, Canarias registra, desde mediada la década de 1990, una expansión inmobiliaria más intensa y temprana que la del conjunto del país, impulsada por la llegada de un volumen importante de capitales internacionales, fondos estructurales europeos y la puesta en marcha de la Reserva de Inversiones de Canarias —RIC— (García-Hernández et al., en prensa). Es decir, recibe un cúmulo de inversiones que confluyen y alimentan un movimiento especulativo en torno al suelo y a la vivienda que, a través de los títulos hipotecarios, se incorporan a los circuitos financieros nacionales y globales. La comprensión de ese ciclo inmobiliario expansivo y su crisis posterior remite, pues, a la combinación de fenómenos globales y locales (Aalbers, 2009) que derivan en crecimientos urbanísticos excepcionales que actúan como mecanismos de creación y apropiación de rentas.

El análisis sobre la dinámica inmobiliaria de Canarias ha revelado el extraordinario incremento que experimentan la producción de viviendas y sus precios, entre 1997 y 2007, hasta el punto de colocar al archipiélago entre las primeras comunidades españolas por el ritmo de crecimiento que registran unas y otros. No es extraño, por tanto, que el estallido de esa burbuja inmobiliaria desemboque en una oleada de expulsiones cuya intensidad es mayor en territorios que, como el canario, habían conocido previamente un volumen superior de inversiones en ese circuito secundario de acumulación. A escala del archipiélago los espacios más afectados por los desalojos son las áreas turísticas y los ámbitos metropolitanos, es decir, aquellos que registraron durante la etapa expansiva una mayor actividad constructiva. Los análisis efectuados sobre esta comunidad han evidenciado, además, que esas lógicas espaciales de pérdida de viviendas por impago de la hipoteca han incidido de forma extrema en los espacios de reproducción social de las clases trabajadoras, reforzando así de forma simultánea las situaciones preexistentes de vulnerabilidad social y desarrollo geográfico desigual (Aalbers, 2009 y Smith, 2010).

El objetivo en esta ocasión es estudiar la incidencia de los desahucios por impago de alquiler en Santa Cruz. El interés estriba en la posibilidad de explorar su importancia a escala intraurbana y en valorar, a la vez, su relación en las áreas centrales con las estrategias de generación y captura de nuevas rentas mediante su gentrificación y orientación hacia el consumo turístico (Vives-Miró y Rullán, 2017a y b). Con esa doble finalidad se ha explotado la información de la base de datos ATLANTE del CGPJ que ha permitido un análisis del reparto de los desalojos en los diferentes sectores y barrios de la ciudad. De forma adicional se han consultado también otras fuentes



secundarias, entre ellas la prensa, estadísticas, informes y estudios diversos de portales inmobiliarios o de instituciones como el Ayuntamiento de Santa Cruz, el Gobierno de Canarias y los Ministerios de Vivienda y de Fomento. Desde el punto de vista metodológico se ha efectuado la georreferenciación de ejecuciones y desahucios, con un nivel de resolución a escala de calle y número y, después, para cada barrio se ha determinado la totalidad de los desalojos del periodo 2008-2015 y también a esa escala las frecuencias de los desahucios de inquilinos por cada mil habitantes.

2. EXPANSIÓN INMOBILIARIA Y DESALOJOS EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

La ciudad de Santa Cruz constituye el caso elegido para el análisis porque, además de su condición de capital insular y su destacado volumen poblacional, la iniciativa privada ha sido desde 1980 hegemónica y decisiva en la producción inmobiliaria y en su transformación urbana. La información censal de 1991 y 2011 permite extraer una estimación de interés sobre la variación que experimentan, en esas dos décadas, el número de viviendas y el de habitantes¹. Las primeras pasan de las 67.432 de 1991 a las 97.145 de 2011, lo que supone un incremento del 44,1%. En igual plazo, la cifra de habitantes aumenta un 11%, desde 200.172 hasta 222.271. Se advierte, por tanto, un desfase en la evolución de ambas variables, pues el incremento de las viviendas es tres veces mayor que el que de los residentes. No solo el crecimiento del parque de viviendas supera al de la población, sino que, a la vez, aumentan de forma desproporcionada sus precios. De hecho, la vivienda nueva en Santa Cruz lo triplica entre 1997 y 2007 pues, según el Ministerio de Vivienda, se eleva desde 831,2 euros/m² hasta 2.428,0.

Entre 2008 y 2015 Santa Cruz registra 5.127 desalojos, de los cuales 2.859 (56%) se producen por impago de hipoteca y los 2.268 restantes (44%) por impago del alquiler. Estos datos muestran que los desahucios son una parte relevante del total de desalojos y adquiere mayor consistencia la idea de su importancia en los procesos de acumulación por desposesión y en la producción de nuevas rentas urbanas, como ha sucedido en el centro histórico de Palma (Vives-Miró y Rullán, 2017a y b). En Santa Cruz su distribución espacial está condicionada por las características básicas de los grandes sectores que configuran el término municipal y la ciudad. Una primera distinción se establece entre el macizo montañoso de Anaga y la ciudad propiamente dicha. El primero es un espacio natural protegido donde reside poco más del 5% de la población del término; la segunda, con solo el 20% de la superficie municipal concentra el 95% restante. Este ámbito central está a su vez conformado por tres grandes sectores bien

¹ No existen estadísticas oficiales a escala municipal sobre la producción de viviendas.



diferenciados tanto por su origen, morfología y contenido social, como por la desigual magnitud y frecuencia de los desalojos: el centro urbano, la primera y la segunda periferia.

En el centro urbano, que incluye la ciudad histórica y sus ensanches del siglo XX, es donde residen los segmentos sociales medios y medio-altos y el 35% de la población. Aquí se localiza el 43% de los desalojos y es también el sector que registra la tasa más elevada por cada mil habitantes (30,6 por mil). Los barrios de la primera periferia obrera, desarrollados hasta 1980 mediante la autoconstrucción y la promoción pública de viviendas, acogen a otro 35% de la población municipal y una menor frecuencia de desalojos (19,8 por mil), quizá como efecto de su temprana colmatación urbana y de la ausencia de procesos de revalorización. Por último, está la segunda periferia, que se configura en las décadas finales del siglo XX y primeras del actual, en inicio a través de la intervención pública y después de manos de la iniciativa privada que levanta viviendas dirigidas a grupos de clase media y trabajadora. Es la pieza urbana que más crece, donde se aloja hoy una cuarta parte de la población del término y la que tiene la segunda tasa de desalojos más elevada (26,6 por mil), después de la del centro urbano.

Por su parte, el análisis de los desahucios por impago de alquiler, entre 2008 y 2015, muestra la importancia de este modo de desposesión en las diferentes áreas del municipio (tabla I). Con todo, es en el centro urbano donde se obtienen los indicadores más llamativos. De hecho, no solo concentra casi la mitad de los desahucios a escala municipal, sino que este procedimiento es también responsable de la mitad de los desalojos (49,7%) que se producen en ese ámbito y, además, su frecuencia —15 casos por cada mil habitantes— es la más elevada del municipio.

En definitiva, el análisis de los desahucios en las grandes áreas urbanas revela la importancia que adquieren en su centro urbano. No obstante, la heterogeneidad de los barrios que lo conforman aconseja examinar en detalle lo que ocurre en su centro histórico y en unos de sus barrios más representativos.

Tabla 1 Desahucios por impago de alquiler en Santa Cruz de Tenerife, según grandes áreas urbanas | Fuentes: Base de datos ATLANTE (CGPJ).

Elaboración propia.

Áreas	Desahucios (2008-2015)			Tasa de desahucios (por mil habitantes)
	Número	%	% sobre el total de desalojos	
Macizo de Anaga	93	4,1	53,7	7,8
Centro urbano	1.096	48,3	49,7	15,2
Primera periferia	658	29,0	45,5	9,0
Segunda periferia	421	18,6	32,4	8,6
Santa Cruz de Tenerife	2.268	100,0	44,2	11,0



3. DESAHUCIOS, GENTRIFICACIÓN Y TURISMO EN EL CENTRO HISTÓRICO

Los centros históricos han sido desde las décadas finales del siglo XX, espacios sometidos a fuertes transformaciones que han supuesto importantes cambios morfológicos y procesos de sustitución social. El de Santa Cruz es uno más de los que experimentan los efectos de las políticas urbanas neoliberales y conoce, por tanto, la gentrificación y la incorporación de nuevos usos vinculados a su promoción y consumo turístico (García-Herrera et al. 2007). La cuestión aquí es si los desahucios forman parte también de esa estrategia urbana global (Smith, 2010), al facilitar la mercantilización de la vivienda y su deriva hacia funciones residenciales diferentes a la vivienda habitual. En esta línea, dos aspectos aportan indicios razonables sobre esa posibilidad. Uno, la concentración de los desahucios en espacios centrales renovados de rentas medias y, otro, el aumento del precio del alquiler y la activación de la vivienda vacacional.

Aunque Santa Cruz y su centro histórico no han sido espacios turísticos al uso, lo cierto es que la información que proporcionan algunos documentos oficiales y, en particular, la prensa escrita, indica que el fenómeno de las viviendas vacacionales se ha implantado con fuerza a lo largo de los últimos años. No se dispone de análisis anteriores a 2015, pero en ese año se contabilizaban en Santa Cruz 479 viviendas vacacionales y 1.778 camas, lo que representaba el 40% de la oferta reglada (Gobierno de Canarias, 2016). En 2017, el concejal de Promoción Económica de la Sociedad de Desarrollo declaraba que “en Santa Cruz, el alquiler vacacional ya es una realidad”...“un negocio en pujanza” y añadía la posibilidad de materializar dinero de la RIC en viviendas de esta naturaleza (Torres, 2017). Es decir, se ha abierto de nuevo la puerta para recurrir al mismo instrumento financiero que impulsó en Canarias, junto a los capitales internacionales, la burbuja inmobiliaria. Lo cierto es que si nos atenemos a las noticias de prensa, esta postura institucional se ha visto refrendada por la evolución reciente del sector. Entre 2015 y 2017 las viviendas vacacionales pasan de 479 a 760, esto es, un incremento del 60% y, en ese tiempo, el número de camas se eleva desde 1.778 hasta 2.700, lo que supone un aumento del 52%. Esta aceleración del fenómeno ha colocado a Santa Cruz en el cuarto lugar a escala insular por el número de camas destinadas al alquiler vacacional, detrás de los municipios del sur — Adeje, Arona y Granadilla— con mayor proporción de suelo turístico.

Otra cuestión a tener en cuenta es la repercusión de la vivienda vacacional sobre los precios de los alquileres. Es paradójico el hecho de que durante los años más duros de la recesión, las dos capitales autonómicas del archipiélago (Santa Cruz y Las Palmas de Gran Canaria) hayan sido

las ciudades donde más se ha encarecido el precio del alquiler entre 2007 y 2017, por encima incluso de ciudades como Palma, Málaga, Barcelona o Madrid. Esta espiral de precios ha situado a Santa Cruz en 2017, según el portal el idealista.com, como la capital española donde más subió el precio del arrendamiento, con un incremento del 22,7%. Si atendemos, por último, a la distribución de los desahucios se advierte que estos se concentran en el centro histórico (tabla II), pues en él se localizan 7 de cada 10. Así mismo, su frecuencia es casi de 17 desahucios por cada mil residentes, lo que podría calificarse como elevada, al menos, si se compara con los 22 estimados para el centro histórico de Palma a partir la información aportada Vives-Miró y Rullán (2017a)². Esta situación amplifica, aún más si cabe, los problemas de acceso a la vivienda por parte de los grupos populares y aporta indicios más que razonables sobre la aplicación de estrategias de acumulación por desposesión en el periodo de la crisis.

Tabela 2 Desahucios por impago de alquiler en el centro urbano de Santa Cruz de Tenerife | Fuentes: Base de datos ATLANTE (CGPJ).

Elaboración propia

Áreas	Desahucios (2008-2015)		
	Número	%	Tasa de desahucios (por mil habitantes)
Centro histórico	762	69,5	16,8
Ensanches recientes	334	30,5	9,2
Centro urbano y ensanches (totales)	1.096	100,0	15,2

El análisis, por último, a escala de barrio incorpora claves de interés para la comprensión de las dinámicas de revalorización y acumulación practicadas durante los últimos años. Para ello se ha elegido el caso del Toscal, por ser un barrio histórico que ha conocido desde finales del pasado siglo, primero, la gentrificación (García-Herrera y Díaz-Rodríguez, 2000) y, recientemente, la transformación de una parte de su parque residencial para uso vacacional. El barrio registra un número importante de desahucios, (49% del total de los desalojos entre 2008 y 2015) y su distribución revela que la mayoría (67%) se sitúa en los sectores y calles que han conocido una mayor renovación urbana y cambio social. Es ahí donde los residentes con menor capacidad adquisitiva pueden estar siendo desplazados por otros grupos con superiores niveles de renta, como sucede en los barrios del centro histórico de Palma (Vives-Miró y Rullán, 2017a).

Aunque sea a modo de apunte final, es de obligada mención el papel que puede ejercer la vivienda vacacional sobre el incremento de los alquileres, la reducción del arrendamiento residencial y la expulsión de los que accedieron a una vivienda en la etapa pre-crisis. En este sentido, una exploración rápida sobre la oferta de vivienda para alquiler vacacional de la

² Los autores contabilizan para el centro histórico 492 desahucios y unos 22 mil habitantes, lo que supone una frecuencia aproximada de 22 desahucios por cada mil residentes.



plataforma Airbnb³, permite establecer una primera valoración provisional sobre la existencia de una correlación espacial directa entre desahucios y esta oferta alojativa. Es decir, los sectores y calles más renovados y gentrificados son lo que también ofrecen mayor número de desahucios y de viviendas vacacionales. Este negocio vacacional se está contemplando ya por parte de la administración local como una oportunidad para aquellos ámbitos protegidos en los que, como ocurre en El Toscal⁴, el planeamiento no contempla su uso turístico (Cócola Gant, 2016). Volvemos para terminar al comienzo, pues estaríamos ante una más de las estrategias del capital para lograr, mediante la desposesión, incrementar el proceso de acumulación.

4. CONCLUSIONES

La importancia que alcanzan los desahucios por impago de alquiler en el centro histórico de Santa Cruz se relaciona con los procesos de renovación y revalorización de las áreas centrales. En tal sentido, la expulsión de los residentes de menor poder adquisitivo a través de este mecanismo refuerza la gentrificación que registran estos espacios desde finales del siglo XX. El incremento de los alquileres en plena crisis como efecto, en buena medida, de la expansión de la vivienda vacacional, aporta indicios de que la estrategia neoliberal de acumulación y apropiación de las rentas urbanas se mantiene o incluso se fortalece. De este modo, al calor de los discursos que ensalzan los beneficios de potenciar la función turística y de negocios, se estaría agravando el desarrollo urbano desigual a partir de la desposesión de los grupos populares y clases medias que habitan las áreas con mayores expectativas o incrementos de su valor.

5. BIBLIOGRAFÍA

Aalbers, M. (2009). Geographies of financial crisis. *Area*, 41, 34-42. doi: 10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x

Cócola Gant, A. (2016): Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online* 21 (3): 1 –9. doi: [10.5153/sro.4071](https://doi.org/10.5153/sro.4071).

García-Hernández, J.S.; Díaz-Rodríguez, M.C. y García-Herrera, L.M. (en prensa). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. *Investigaciones Geográficas*.

³ Airbnb con un 34% de la oferta es la plataforma con mayor número de anuncios en Canarias.

⁴ Una parte sustancial está declarado como Bien de Interés Cultural y es objeto de un Plan Especial de Protección.



García Herrera, L. M., Smith, N. y Mejías Vera, M. A. (2007). Gentrification, Displacement and Tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography* 28 (3): 276–298. doi:10.2747/0272-3638.28.3.276.

García-Herrera, L.M. y Díaz-Rodríguez, M.C. (2000). La transformación morfológica y social en el barrio de El Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Canarias). *Ería*, 53, pp. 231-246.

Gobierno de Canarias. (2016). El alquiler vacacional en Canarias. Demanda, Canal y Oferta 2015. www.gobiernodecanarias.org/...vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf (acceso 12 de abril de 2018).

Harvey, D. (2004). El nuevo imperialismo: Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión: *Revista Viento Sur*, 447.

Human Rights Watch (2014). Sueños rotos. El impacto de la crisis de la vivienda Española en los grupos vulnerables. https://www.hrw.org/sites/default/files/reports/spain0514sp_ForUpload_0.pdf (acceso 2 de febrero de 2018).

Reverón, E. (2018). El número de casas destinadas a alquiler vacacional en la capital crece un 60% en solo dos años. *La Opinión* 08.03.2018. <http://www.laopinion.es/santa-cruz-de-tenerife/2018/03/08/numero-casas-destinadas-alquiler-vacacional/857837.html> (acceso 12 de abril de 2018).

Rodríguez, E. y López, I. (2011). Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010). *Revista de Economía Crítica*, 12, p. 39-63.

Smith, N. (2010). *Uneven development: Nature, capital and the production of space*. Georgia: University of Georgia Press.

Torres, N. (2017). Santa Cruz: territorio del alquiler vacacional. *Diario de Avisos* 05-02-2017. <https://diariodeavisos.elespanol.com/2017/02/santa-cruz-territorio-del-alquiler-vacacional/> (acceso 2 de febrero de 2018).

Vives-Miró, S. y Rullán, O. (2017a). Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma. *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, p. 387-408. doi: 10.4067/S0718-34022017000200004

Vives-Miró, S. y Rullán, O. (2017b). Espacio, clase y desplazamientos. Ampliando la diferenciación de clase a través de los desahucios. En VVAA. *Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo Global*. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, pp. 2359-2366.