

# CIG 2022



SALAMANCA, 4.5 y 6 DE JULIO DE 2022

## XVII COLOQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFÍA

Nuevas fronteras y nuevos horizontes en la Geografía Ibérica:  
políticas y transformaciones territoriales

# LIBRO DE ACTAS

**Coordinadores:**

**María Isabel Martín Jiménez**

**Juán Ignacio Plaza Gutiérrez**

**David Ramos Pérez**

---

**Título:**

**XVII Coloquio Ibérico de Geografía. Nuevas fronteras y nuevos horizontes en la Geografía Ibérica: políticas y transformaciones territoriales. Libro de Actas.**

Esta publicación digital contiene las comunicaciones seleccionadas para su presentación y publicación en este libro de actas por el Comité Científico del XVII Coloquio Ibérico de Geografía (Salamanca 4-6 de julio de 2022)

Están organizadas por orden alfabético dentro de cada uno de los cinco ejes temáticos del Coloquio, de acuerdo con el índice.

Los editores y miembros del Comité Científico no se hacen responsables de los errores u omisiones que pudieran contener los textos en lo referente a las normas de edición solicitadas a los/las autores/as.

Coordinadores:

María Isabel Martín Jiménez, Juan Ignacio Plaza Gutiérrez y David Ramos Pérez.

Promueve:

Departamento de Geografía de la Universidad de Salamanca

Diseño y maquetación:

Marcos Munilla, Dpto. Marketing, Fundación General de la Universidad de Salamanca

© De esta edición AGE

© De los textos: los/las autores/as

© De las imágenes: los/las propietarios/as

Primera edición: julio 2022

ISBN: 978-84-124962-5-3

Depósito Legal: M-20699-2022

Edita: Asociación Española de Geografía

---

## PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE PÉRDIDA DE VIVIENDA DURANTE LA PANDEMIA. EL CASO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA<sup>1</sup>

Parreño-Castellano, Juan Manuel

Universidad de Las Palmas de G. C., [juan.parreno@ulpgc.es](mailto:juan.parreno@ulpgc.es)

Armengol-Martín, Maite

Universidad de Las Palmas de G. C., [matilde.armengol@ulpgc.es](mailto:matilde.armengol@ulpgc.es)

Ortiz-García, Cristian

Universidad de Las Palmas de G. C., [cristian.ortiz@ulpgc.es](mailto:cristian.ortiz@ulpgc.es)

Santana-Rivero, Cecilia

Universidad de Las Palmas de G. C., [cecilia.santana@ulpgc.es](mailto:cecilia.santana@ulpgc.es)

**RESUMEN:** Tras la crisis económica iniciada en 2008, los lanzamientos y las tomas de posesión judiciales se incrementaron espectacularmente debido al impago de préstamos hipotecarios y de rentas de alquiler. La situación de recuperación trajo consigo que, a partir de 2015, los procedimientos judiciales se redujeran y los juicios verbales relacionados con las viviendas en régimen de alquiler tuvieran un repunte, debido sobre todo al incremento de las rentas que se experimentó en muchas ciudades y zonas costeras.

En este contexto, el surgimiento de un escenario de pandemia sanitaria y el inmediato confinamiento que se produjo supuso un freno brusco en el número de expedientes tramitados. La limitación en la capacidad de gestión que introdujeron las restricciones de movilidad y los protocolos anti-COVID y la posterior aprobación de disposiciones de urgencia social han tenido una incidencia manifiesta.

En esta comunicación se analiza cómo se ha abordado la temática del desahucio inmobiliario durante el escenario actual de pandemia. Se estudian las disposiciones adoptadas y el impacto real que ha tenido en la ejecución de los procedimientos a diferentes escalas espaciales. En concreto, se lleva a cabo un análisis intraurbano en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, con el fin de caracterizar, desde una óptica territorial, el alcance de las medidas adoptadas. Los datos del Consejo General del Poder Judicial y los expedientes tramitados en el Servicio

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado en el marco del proyecto I+D “Vivienda y movilidad internacional en las ciudades de Canarias: la aparición de nuevas formas de desigualdad urbana” (RTI2018-093296-B-C21) financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y “ERDF A way of making Europe”.

Común de Notificaciones y Embargos del partido judicial de Las Palmas de Gran Canaria son las fuentes usadas para este estudio que pretende aportar luz a la relación entre inseguridad residencial y pandemia.

**PALABRAS CLAVE:** Lanzamientos judiciales, Desahucio, COVID-19, Ejecución Hipotecaria, Vivienda en alquiler.

**ABSTRACT:** After the economic crisis that began in 2008, judicial ejection and takeovers increased dramatically due to non-payment of mortgage loans and rental income. The recovery situation brought with it that, as of 2015, legal proceedings were reduced and verbal trials related to rental housing had an upturn, mainly due to the increase in rents that was experienced in many cities and coastlines areas.

In this context, the emergence of a health pandemic scenario and the immediate confinement that occurred meant a sudden stop in the number of files processed. The limitation in management capacity introduced by mobility restrictions and anti-COVID protocols and the subsequent approval of social emergency provisions have had a clear impact.

This communication analyzes how the issue of real estate eviction has been addressed during the current pandemic scenario. The provisions adopted and the real impact they have had on the execution of procedures at different spatial scales are studied. Specifically, an intra-urban analysis is carried out in the case of Las Palmas de Gran Canaria, in order to characterize, from a territorial perspective, the scope of the measures adopted. The data from the General Council of the Judiciary and the files processed in the Common Notification and Seizure Service of the judicial district of Las Palmas de Gran Canaria are the sources used for this study that aims to shed light on the relationship between residential insecurity and the pandemic.

**KEYWORDS:** Judicial ejection, Eviction, COVID-19, Foreclosure, Housing in rent.

## 1. INTRODUCCIÓN

Una de las principales consecuencias de la crisis económica iniciada en 2008 ha sido el crecimiento de los lanzamientos de viviendas en alquiler y de bienes inmobiliarios en propiedad. Aunque desde el año 2015 estos últimos procesos se venían reduciendo, el número

de los desalojos de inquilinos se había mantenido estable e incluso había crecido en algunos ámbitos territoriales. La relevancia del tema ha motivado que se haya analizado el fenómeno, desde una óptica geográfica, como un proceso de apropiación capitalista (Méndez Gutiérrez del Valle, 2019 y 2021) o por su vinculación con procesos urbano-turísticos como la turistización, la gentrificación o la generación de desigualdades y segregaciones socioresidenciales (Vives-Miró, Rullán y González-Pérez, 2018; González-Pérez, 2022).

En este contexto, la pandemia iniciada en nuestro país en los primeros meses de 2020, supuso que muchas personas vieran drásticamente mermados sus ingresos y que, en correspondencia, crecieran las dificultades para pagar alquileres o préstamos. La recesión económica llevó a que se aprobaran diversos documentos normativos que introdujeron una paralización temporal de los procesos judiciales puestos en marcha o una moratoria en el inicio de nuevos procedimientos.

En esta comunicación se analiza cómo se ha abordado la temática del desahucio inmobiliario durante la pandemia. Se estudian las disposiciones adoptadas y el impacto real que han tenido en la ejecución de los procedimientos, para lo que el análisis se realiza a diferentes escalas, desde la provincial a la local, centrándonos en este último caso, en la distribución territorial de los procedimientos judiciales en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Los resultados, que deben considerarse como provisionales dado que no ha transcurrido el suficiente tiempo para tener una visión global de lo ocurrido, parecen indicar que las medidas no han servido sino para paliar temporalmente el problema y que, en cualquier caso, no se puede concebir como una política que nos esté llevando a una situación de garantía en el derecho a la vivienda para el conjunto de la población.

## **2. FUENTES Y METODOLOGÍA**

El presente trabajo tiene dos fuentes principales. En primer lugar, la base de datos de lanzamientos del Consejo General del Poder Judicial. De ella se ha explotado información a escala de provincia y partido judicial referida a lanzamientos relacionados con ejecuciones hipotecarias y la ley de arrendamientos urbanos para el periodo 2013-21.

En segundo lugar, los registros de lanzamientos del Servicio Común de Notificaciones y Embargos de Las Palmas de Gran Canaria. La información se obtuvo a partir de los expedientes judiciales con resultado positivo que forman parte del sistema de gestión procesal digital Atlante II, para el periodo 2018-2021.

Los expedientes se instrumentalizan, en primer lugar, a través de juicios verbales apelando al artículo 250.1.1 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que establece el impago de renta como causa de esta privación. Además, también se ejecutan 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 (Parreño-Castellano et al., 2019).

En segundo lugar, los registros aluden a lanzamientos y tomas de posesión que implican la pérdida de una propiedad. En este caso, los procedimientos de ejecución suelen vincularse con títulos hipotecarios, pero, aunque menos frecuente, también se dan casos en los que la pérdida de la propiedad se vincula a otros procedimientos civiles, familiares, hereditarios o penales, entre otros. Además, hay que advertir que no sólo estamos hablando de viviendas, otras posesiones inmobiliarias como locales, plazas de garaje, solares o trasteros también se registran y, por último, que tanto personas físicas como jurídicas pueden estar afectadas.

Todos los registros incluidos en Atlante II fueron consultados y pasaron a formar parte de una base de datos. La posibilidad de disponer de la dirección postal nos permitió que, tras la conveniente depuración de los registros, fueran geolocalizados en un Sistema de Información Geográfica. La metodología se ha fundamentado por tanto en el análisis cartográfico y estadístico.

### **3. DISPOSICIONES NORMATIVAS**

El estado de alarma motivado por la COVID-19 que se extendió entre el 14 de marzo de 2020 y el 21 de junio de 2021 implicó la aprobación de una serie de medidas de carácter urgente orientadas a garantizar que la población más vulnerable pudiera sobrellevar la situación con el menor perjuicio. En este sentido se adoptaron medidas urgentes de apoyo en el ámbito sanitario, social y económico mediante el Real Decreto-ley de 11/2020, de 31 de marzo de 2020.

Para el caso de los procedimientos de desahucio y lanzamiento, se impidió la posibilidad de presentar nuevas demandas de desahucio con el confinamiento y, con el mencionado Real Decreto-ley, se suspendió con carácter temporal los que estaban en trámite por la imposibilidad de ejecutarlos. Esta suspensión se debía prolongar hasta que la situación

permitiera retomarlos por parte de los juzgados competentes. Lo que ha ocurrido es que durante el tiempo transcurrido desde la suspensión hasta la actualidad se han ido normalizando los procedimientos, salvo que hubiera reconocimiento de vulnerabilidad social. En concreto, para los arrendamientos, la aprobación de diferentes textos normativos ha permitido la posibilidad de la suspensión de los procedimientos hasta el 30 de septiembre de 2022 en el caso de hogares vulnerables sin alternativa habitacional. En concreto, lo que se ha suspendido son los procedimientos en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la ley 1/2000 de 7 de enero de enjuiciamiento civil (impago de rentas y fin de contrato, esencialmente) y en aquellos otros en los que el desahucio fuera causa de un procedimiento penal. En estos supuestos se permitió la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y la moratoria de la deuda arrendataria. Además, se aprobó la sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual por un nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas vulnerables.

Es conveniente aclarar que para que surjan efecto las suspensiones es necesario que se acredite la situación de vulnerabilidad en cada uno de los casos previstos (desempleo, caída brusca en la facturación de empresarios o profesionales, recursos inferiores a determinados umbrales por unidad familiar y situaciones de discapacidad, dependencia o enfermedad grave) y que los afectados soliciten reconocimiento de que su situación les impide encontrar alternativa residencial. Además, también se aprobó una suspensión que afecta solo a personas jurídicas y físicas titulares de más de diez viviendas que pretenden el lanzamiento de inquilinos que no cuenten con título habilitante para residir en la propiedad afectada.

En el caso de las ejecuciones hipotecarias, el mencionado Real Decreto-Ley estableció una moratoria de cuatro años de duración para las personas en situación de vulnerabilidad que no pudieran hacer frente al pago de la hipoteca y se encontrase en riesgo de desahucio hipotecario. Esto suponía reforzar las medidas que ya existían en la normativa vigente (Ley 1/2013, sobre medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)

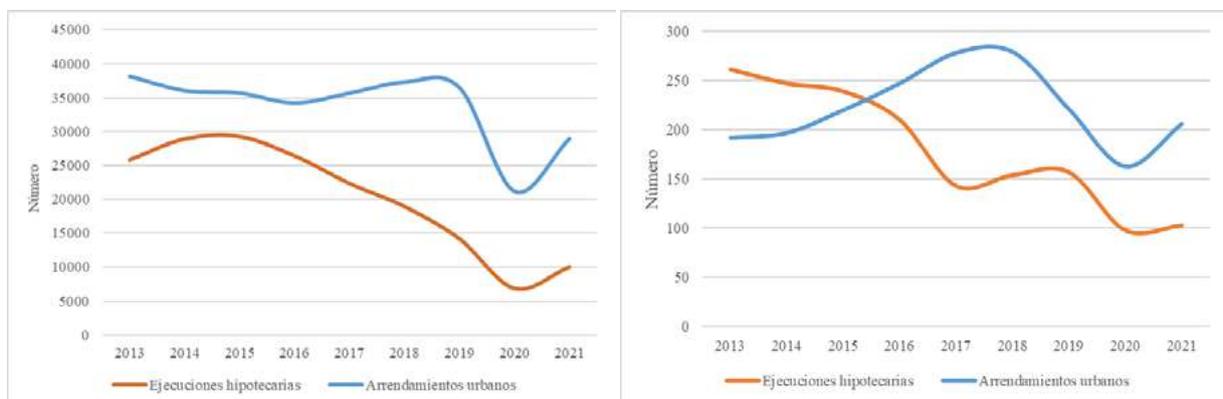
Por tanto, las modificaciones incorporadas en el marco legislativo a partir del estado de alarma y durante la pandemia deberían reflejarse en el número de lanzamientos practicados,

bien por la suspensión de la actividad de ejecución en los juzgados, bien por la aplicación de las moratorias.

#### 4. LOS DESAHUCIOS EN ESPAÑA DURANTE LA PANDEMIA

El inicio de la pandemia en 2020 supuso una disminución brusca en el número de lanzamientos ejecutados en España. Los practicados como consecuencia de procedimientos relacionados con la ley de arrendamientos urbanos se redujeron un 42% respecto a 2019. La reducción en el caso de los tramitados como consecuencia de ejecuciones hipotecarias fue del 51,3%. Estas cifras cambiaron coyunturalmente la tendencia que se venía registrando al crecimiento desde 2017 en lo que respecta a los lanzamientos relacionados con la ley de arrendamientos urbanos e incrementaron el descenso que desde 2016 se producía en los motivados por ejecuciones hipotecarias. (Figura 1).

Figura 1. Lanzamientos practicados relacionados con arrendamientos urbanos y con ejecuciones hipotecarias en España (izquierda) y Las Palmas de Gran Canaria (derecha).

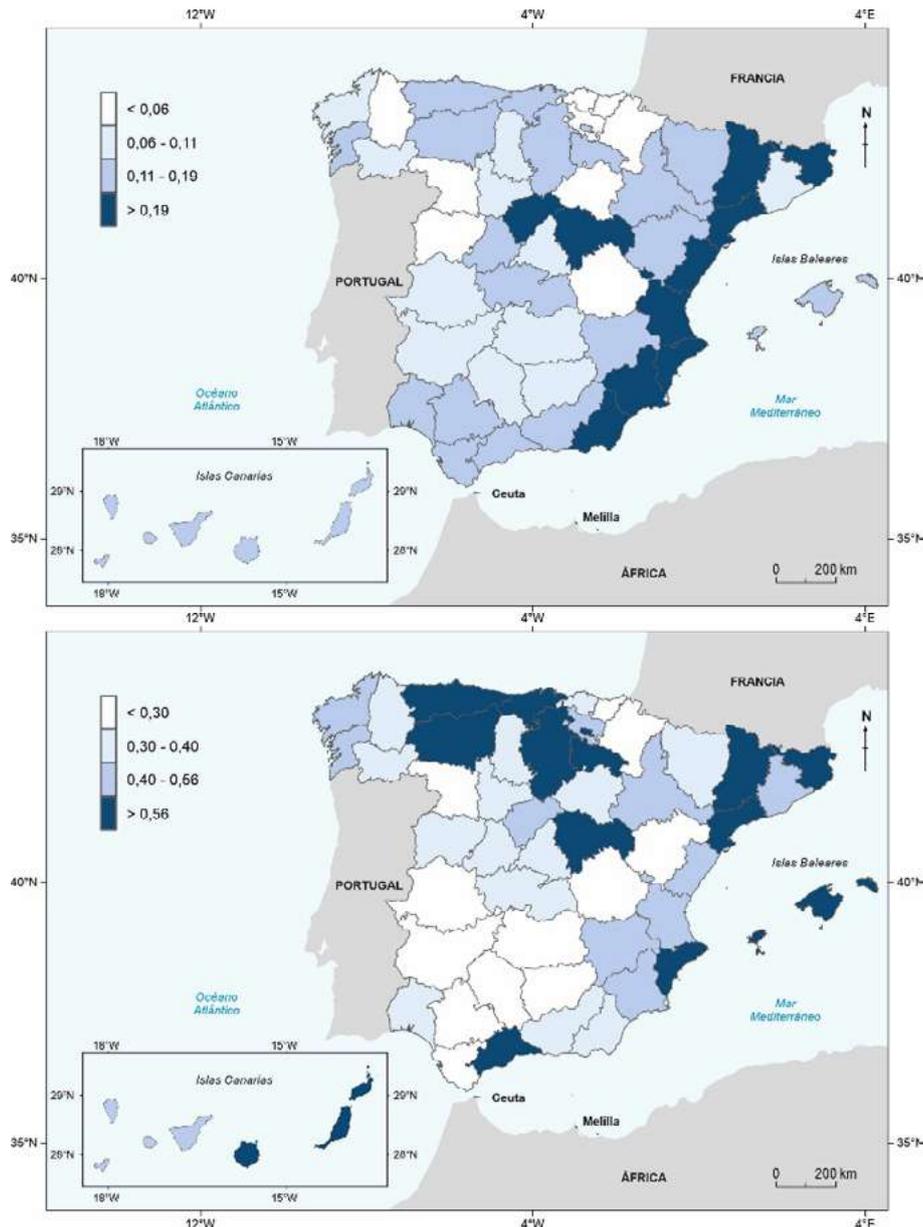


Fuente: Consejo General del Poder Judicial y Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Partido Judicial de Las Palmas de G.C., elaboración propia.

En 2021 se produjo un importante incremento en el número de actuaciones en los dos supuestos. Como consecuencia, en los dos años de pandemia, los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias se redujeron un 29,1% respecto a los realizados en 2019 y un 20,7% en el caso de los vinculados con la ley de arrendamiento urbano. Estas cifras, por tanto,

indican, de modo aproximado, el efecto que ha podido tener la moratoria por situación de vulnerabilidad.

Figura 2. Lanzamientos practicados por ejecuciones hipotecarias (izquierda) y relacionados con la ley de arrendamiento urbano (derecha) por cada 1.000 habitantes por provincia, 2020.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, elaboración propia.

La distribución provincial de los expedientes judiciales practicados en 2020 no ha sido homogénea. Los lanzamientos por ejecución hipotecaria por cada 1000 habitantes han tenido

un mayor peso en los municipios del litoral mediterráneo y en algunas las provincias del entorno de Madrid. En lo que se refiere a los lanzamientos relacionados con la ley de arrendamiento urbano, aunque la distribución provincial del número de expedientes practicados por cada 1000 habitantes tiene cierto parecido, (la correlación lineal es de tan sólo 0,35), se aprecia un mayor peso en este caso en las provincias del norte de España y de los archipiélagos (Figura 2).

La reducción de los expedientes por ejecución hipotecaria también se aprecia en los procedimientos iniciados e inscritos en el Registro de la propiedad en 2020, con un porcentaje del 38,8% respecto al año previo. Estos datos nos permiten ahondar en los lanzamientos según tipo de inmueble. La mayor reducción de los expedientes iniciados respecto a 2019 se registró en el caso de solares y otros inmuebles (locales, plazas de garaje, trasteros) en fincas urbanas, con descensos del 62,2 y 44,1%, respectivamente, mientras que, respecto a las viviendas, la reducción fue algo menor, del 31,2%.

Si tenemos presente que en 2020 el 54,4% de los lanzamientos iniciados por ejecución hipotecaria correspondieron a viviendas en fincas urbanas y el 37,4% a otros inmuebles, se pone de manifiesto que los lanzamientos afectaron sobre todo a las viviendas, dado la menor reducción con respecto a los otros tipos de inmuebles, aunque se aprecian diferencias territoriales ya que en algunas provincias del interior o norte los expedientes de solares y otros inmuebles destacan en relación con los de viviendas afectadas por expedientes de ejecución iniciados.

Esta fuente también nos permite conocer que la mayor parte de las viviendas afectadas por ejecuciones hipotecarias iniciadas fue de segunda mano (83,5%) en 2020, afectando de manera proporcional a personas físicas y jurídicas. En 2019 las viviendas nuevas registraban un mayor porcentaje y las personas físicas suponía tan sólo el 26,9%.

En definitiva, en 2020 se produjo una reducción importante en el número de lanzamientos mientras en 2021 han ocurrido un efecto rebote, por lo que la disminución de los lanzamientos achacable a las medidas de protección para colectivos vulnerables ha sido del 20 al 30% respecto a 2019, según tipo de procedimiento. La reducción ha sido menor en el caso de las viviendas en relación con otros tipos de inmuebles, y dentro de estas, los descensos son menores en las viviendas de segunda mano y en las que tienen propietarios físicos.

## 5. LOS DESAHUCIOS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se aprecia un comportamiento similar, de reducción drástica en 2020 y de rebote en 2021 (Figura 1), ratificándose la idea de que la suspensión por el confinamiento parece haber tenido más efecto que la moratoria por vulnerabilidad social.

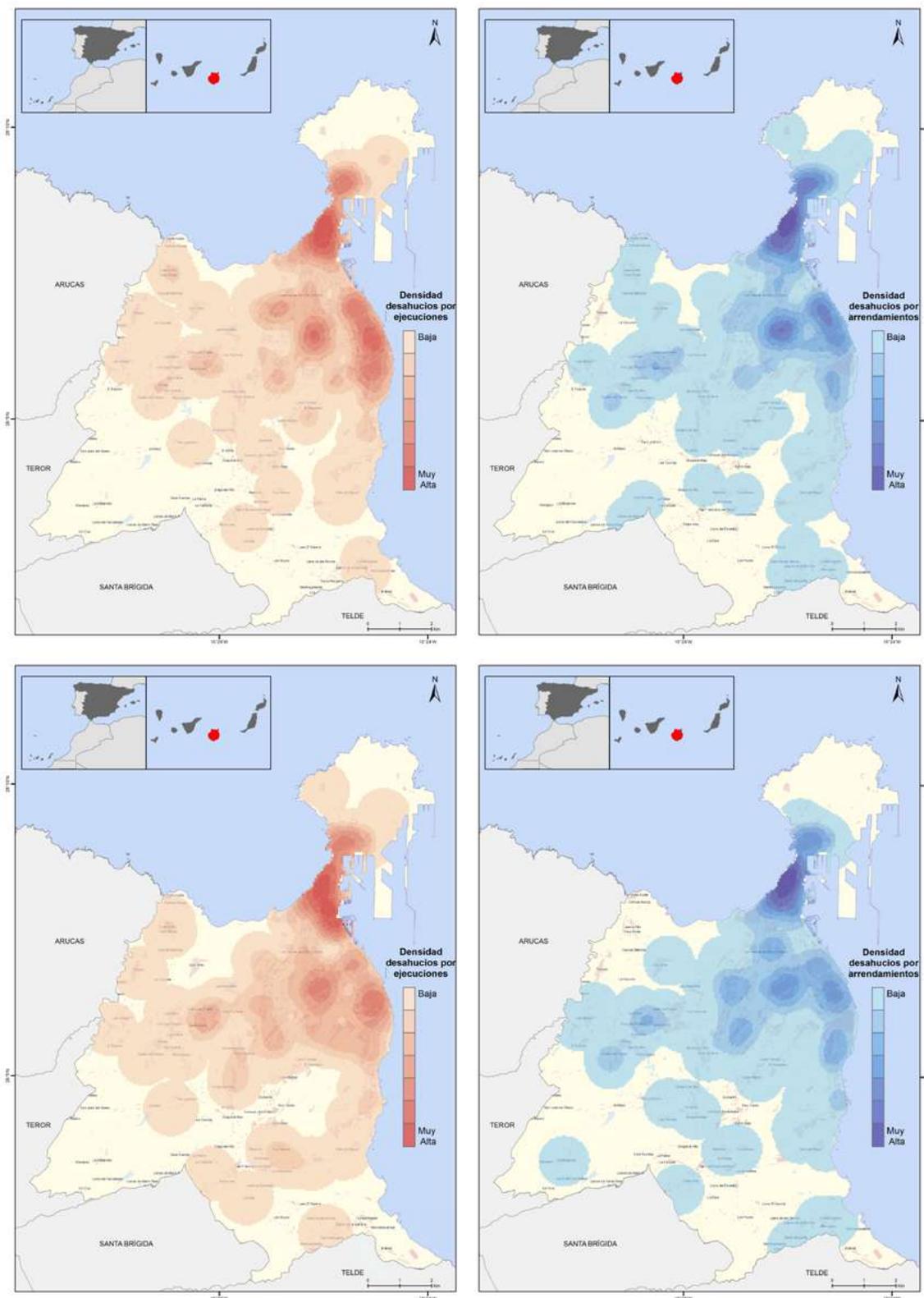
La distribución territorial de los lanzamientos practicados relacionados con ejecuciones hipotecarias en 2020-21 se caracteriza por una clara concentración en la zona del istmo de Guanarteme, en los barrios de Santa Catalina-Puerto, Guanarteme, La Isleta y Alcaravanas. Con cifras inferiores destacan en estos dos años los procesos ejecutados en los barrios centrales de Triana y Canalejas y en las zonas periféricas de la Ciudad Alta, en especial en el barrio de Schamann y en la zona de reciente crecimiento de Tamaraceite (Figura 3).

La distribución de los lanzamientos relacionados con la ley de arrendamiento urbano también se concentra en el istmo portuario y con cifras menores en el centro urbano de Triana-Canalejas-Lugo, detectándose una mayor presencia en barrios de la periferia, como Schamann y Escaleritas en la Ciudad Alta; Las Torres y Tamaraceite en las periferias norte más recientes y Vega de San José en el Cono Sur. Estos patrones de distribución son muy parecidos a los que se detectaban en los dos años previos a la pandemia y en general a los que se registraron tras la crisis de 2008 (Parreño-Castellano et al., 2018).

La coincidencia en la distribución territorial nos informa que se mantienen durante la pandemia los factores que la explicaban en los años precedentes y que ya han sido analizados, en especial su relación con la distribución de la renta per cápita y de la población inmigrante (Parreño-Castellano, 2020; Parreño-Castellano, Domínguez-Mujica y Moreno-Medina, 2021). En el caso de los arrendamientos, según datos del Sindicato de Inquilinas de Gran Canaria, parece que se mantiene el prototipo de persona desahuciada que se había señalado para el periodo anterior: mujeres migrantes en familias monomarentales (Domínguez-Mujica y Parreño-Castellano, 2021).

Todo esto nos lleva a cuestionarnos el alcance real del escudo social aprobado con la pandemia más allá de lo estrictamente coyuntural, como de hecho se viene denunciado desde 2021 en algunos medios de comunicación (El Diario.es, 7 de junio de 2021).

Figura 3. Distribución de los lanzamientos practicados relacionados con ejecuciones hipotecarias y arrendamientos en Las Palmas de G. C. en 2028-19 (arriba) y 2020-21 (abajo).



Fuente: Servicio Común de Notificaciones y Embargos LPGC, elaboración propia.

## 6. CONCLUSIONES

Se ha analizado en este estudio las consecuencias que el estado de alarma y las medidas de escudo social han tenido en el número de lanzamientos realizados por ejecuciones hipotecarias y arrendamientos urbanos. Se observa a diferentes escalas que la drástica reducción de 2020 se ha compensado en gran medida en 2021, por lo que parece que ha tenido más influencia la suspensión por el confinamiento que las medidas de protección social adoptadas, que, en el caso de las ejecuciones hipotecarias ya se venían aplicando. Tal vez estas medidas no han tenido en cuenta que, junto a arrendatarios vulnerables, la crisis también ha generado arrendadores vulnerables que han encontrado en sus propiedades en alquiler el modo de paliar los efectos de la recesión económica. A eso se ha podido sumar lo complejo que supone solicitar el reconocimiento de la vulnerabilidad y una relativa discrecionalidad en su interpretación.

Una política de escudo social eficiente debiera haber dado más importancia a otras medidas complementarias que favorecieran el acceso a la vivienda de las personas vulnerables. Las políticas de escudo coyuntural necesitan de robustecer políticas estructurales para los colectivos con mayores dificultades y esto no se ha producido.

## Referencias bibliográficas

Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J. M. y Armengol Martín, M. (2020): «Género y desposesión inmobiliaria en Las Palmas de Gran Canaria», en Farinós, J. et al. (ed.), *Desafíos y oportunidades de un mundo en transición. Una interpretación desde la geografía*, Valencia, Publicacions de la Universitat de València, 637-646.

Domínguez-Mujica, J., y Parreño-Castellano, J. M. (2021): «A gender approach to housing loss in Spain: the case of Las Palmas de Gran Canaria», *Geografie-Sbornik CGS*, 126(2), 123-147, [doi:10.37040/geografie2021126020123](https://doi.org/10.37040/geografie2021126020123).

El Diario.es: «El decreto del Gobierno no funciona: hay más desahucios por alquiler que antes de la pandemia», 7 de junio de 2021, <[https://www.eldiario.es/economia/decreto-gobierno-no-funciona-hay-desahucios-alquiler-pandemia\\_1\\_8012688.html](https://www.eldiario.es/economia/decreto-gobierno-no-funciona-hay-desahucios-alquiler-pandemia_1_8012688.html)> (consulta: 26/03/2022).

González-Pérez, J. M. (2022): «Evictions, Foreclosures, and Global Housing Speculation in Palma, Spain», *Land*, 11(2), 293, [doi:10.3390/land11020293](https://doi.org/10.3390/land11020293).