



DESPOSESIÓN DE VIVIENDA Y CRISIS SOCIAL EN CANARIAS

M^a del Carmen Díaz-Rodríguez¹, Carmen Ginés de la Nuez², Juan S. García-Hernández³ y Alejandro Armas-Díaz⁴

¹ Universidad de La Laguna. Departamento de Geografía e Historia. Campus de Guajara, 38071, Santa Cruz de Tenerife, España. cdiazrod@ull.edu.es

² Universidad Las Palmas de Gran Canaria. Departamento de Geografía. Campus del Obelisco. 35003 Las Palmas de Gran Canaria. carmen.gines@ulpgc.es

³ Universidad de La Laguna. Departamento de Geografía e Historia. Campus de Guajara, 38071, Santa Cruz de Tenerife, España. jgarciah@ull.edu.es

⁴ Universität Leipzig. Institut für Geographie. Johannisallee 19a, 04103, Leipzig, Alemania. alejandro.arms_diaz@uni-leipzig.de

RESUMEN

En el contexto español Canarias es una de las regiones donde los costes sociales de la burbuja inmobiliaria han sido particularmente graves. Los efectos de las ejecuciones hipotecarias inciden sobre la desfavorable situación social que caracteriza a esta región en la etapa pre-crisis y empeoran sus condiciones de partida. El estudio valora el distinto impacto interinsular e intraindular de este fenómeno entre 2007 y 2015, mediante la información estadística que a escala de partidos judiciales proporciona el Consejo General del Poder Judicial. A partir de la distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias —medida por su importancia relativa en cada ámbito y por su frecuencia por cada mil habitantes— se reflexiona sobre el significado de los factores explicativos y sus efectos en los grupos más vulnerables. El objetivo último es contribuir a un mejor conocimiento de la dimensión geográfica y social de la crisis inmobiliaria en Canarias. Cabe destacar que son las islas y los partidos judiciales con mayor especialización turística los que registran tasas más elevadas de ejecuciones hipotecarias. Estos resultados son similares a los alcanzados en los estudios previos sobre otras regiones españolas. No obstante, este análisis matiza el efecto que las ejecuciones tienen en un territorio con graves situaciones de precariedad, vulnerabilidad y exclusión social, antes y después de la crisis.

Palabras clave: Vulnerabilidad, ejecuciones hipotecarias, distribución espacial, escalas inter e intraindular.

ABSTRACT

Spain was one of the more affected regions of the Global North after the financial crash. Nevertheless, some regions of the country suffer its effects acutely than others. This paper focuses its analysis on the Canary Islands, one of the Spanish regions with a weaker socioeconomic background before 2007 crisis and which population suffered seriously the impact housing dispossession during the crisis period. Using foreclosures data provided by the Spanish General Council of the Judiciary we explore its uneven spatial distribution —by means of a rate that relates number of foreclosures in an area with its resident population— at inter- and intra-insular scales. Additionally, we reflect on critical factors used to explain the impact of foreclosures and its effects on social vulnerable groups. Our study contributes to a better understanding of the geographical and social dimension of the real estate crisis in the Canaries. We acknowledge that islands with a high dedication to tourism, experience the highest foreclosures rates. An intra-insular analysis reveals that the highest foreclosures rates occurs in the two capitals of the region and also in areas high-specialized in tourism. Same findings were observed in studies focused on other regions. Nevertheless, this papers put into context the effects of foreclosures on spaces characterized by high precarity, vulnerability and social exclusion, before and after the crisis.

Keywords: Vulnerability, foreclosures, spatial distribution, inter- and intra-insular scales.

INTRODUCCIÓN

En España la desposesión de la vivienda, vía ejecución hipotecaria, constituye uno de los problemas con mayores repercusiones para la ciudadanía y una manifestación de la perversión de un sistema de crecimiento fundamentado en el crédito. Este modelo económico adoptado en la fase expansiva del ciclo crea, primero, las condiciones necesarias para favorecer el endeudamiento de las familias y provoca, después, a partir de la crisis inmobiliaria de 2007, un incremento sin precedentes de las ejecuciones hipotecarias y la ulterior pérdida de la vivienda por parte de los sectores más vulnerables de la población.

El interés científico que en España suscita este proceso responde a la magnitud que alcanza y a los graves problemas sociales que ocasiona, entre otras razones, como resultado de las debilidades del sistema de protección institucional previo a la crisis y de su continuo retroceso por la aplicación de políticas poscrisis (Cano et al., 2013; Vives-Miró, et al., 2017), durante la etapa de austeridad (Sevilla-Buitrago, 2015). Tal como señala Aalbers (2013), la crisis ha significado en muchos territorios la intensificación de la neoliberalización, más que su supuesta extinción. De hecho, es ya relativamente importante el número de investigaciones que han demostrado cómo la desposesión de la vivienda ha contribuido a profundizar el desarrollo geográfico desigual preexistente y a acentuar la vulnerabilidad urbana, dada su concentración en los grupos sociales de bajos ingresos y en los barrios más desfavorecidos (Aalbers, 2009; Obeso, 2014; Méndez et al., 2014; Sevilla-Buitrago, 2015; Gutiérrez y Delclòs, 2017; Piñeira et al., 2017; Vives-Miró et al., 2017).

Los impagos hipotecarios alcanzan sus expresiones más graves en los territorios donde las consecuencias negativas de la “artificialización indiscriminada del suelo” (Lois et al., 2016) han sido más intensas. Muchas de las investigaciones que han abordado su estudio desde un enfoque geográfico confirman este particular y señalan la importante concentración territorial de estos impactos nocivos de la crisis. Las zonas más afectadas son las principales ciudades y áreas metropolitanas del país (Madrid, Barcelona), a las que se unen las provincias situadas en el litoral mediterráneo (Girona, Valencia, Alicante, Murcia, Almería, Málaga), además de Baleares y Canarias por ser, estas últimas, las que experimentan un desarrollo muy destacado de la urbanización para fines turísticos y residencia secundaria (Albert y Rullán, 2007, citado en Romero et al., 2012; Burriel, 2014; Obeso, 2014; Méndez et al. 2014).

De forma paralela a la investigación empírica, se ha desarrollado una interesante reflexión teórica en la que se ha puesto de relieve la importancia que en la crisis tiene la financiarización económica y el papel hegemónico que desempeñó la vivienda en propiedad en ese proceso, con la propagación y generalización del crédito hipotecario a partir de la década de 1990¹, favorecido por las entidades financieras y auspiciado por las instancias públicas. Desde esta idea de base se ha examinado el significado de la expansión que experimenta el circuito secundario de acumulación del capital (Méndez y Plaza, 2014; Charnock et al., 2015; Lois et al., 2016; Vives-Miró et al., 2017), sustentado en la consideración del suelo y la vivienda como activos financieros y en su incorporación a los circuitos globales financieros mediante los títulos hipotecarios (Vives-Miró y Rullán, 2014). Cabe destacar que antes de la crisis iniciada en 2007, se atrajo un importante flujo de capital buscando otros espacios de acumulación en España: la inversión en la construcción de viviendas e infraestructuras situó al país como un nodo principal del circuito de acumulación a escala global (Harvey, 2012: 12). Así se entiende que se produzca, por un lado, un proceso de creciente mercantilización del territorio y de la vivienda —al tornarse en inversiones rentables y seguras—, como han apuntado respectivamente, entre otros, Méndez y Plaza (2016) y Colau (2012) y, por otro, la generalización de acciones urbanísticas basadas en una valoración especulativa incontrolada del suelo y en la desregulación del crecimiento urbano, lo que desvirtúa y deslegitima el planeamiento público (Burriel, 2008). Los análisis coinciden, asimismo, en destacar las peculiaridades de este modelo inmobiliario y las severas consecuencias de esa especialización en el circuito secundario, que se agravan, aún más si cabe, en un contexto general caracterizado por un urbanismo de corte empresarial (Harvey, 1989) en el que los ayuntamientos se transforman en promotores económicos — particularmente en su vertiente inmobiliaria— y abandonan su función de gestores de la distribución de bienes y servicios (Lois et al., 2016: 8). Este cúmulo de prácticas explica la intensificación de estas manifestaciones de

¹ La facilidad de acceso se combina con reformas legislativas que fomentan la compra de vivienda como inversión y la incorporación de incentivos fiscales diversos: intereses reducidos, desgravaciones fiscales por la compra de vivienda principal y secundaria, bajos tipos de gravamen por el incremento patrimonial en caso de venta, liberalización de los alquileres, etc.

la vulnerabilidad urbana que son, además, muestra evidente del “proceso de acumulación por desposesión denunciado por Harvey” (Méndez y Plaza, 2016: 105).

Contribuir a un mejor conocimiento de la dimensión geográfica de la crisis inmobiliaria en Canarias, valorando la cuantía, distribución e incidencia de las ejecuciones hipotecarias, es el objetivo central de este trabajo. La fuente principal de referencia son los informes estadísticos del Movimiento de Asuntos Civiles del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), cuyos datos, a escala de partido judicial, permiten explorar el alcance de estos fenómenos en los diferentes ámbitos insulares e intrainsulares. Con respecto a la calidad de su información, ya se han señalado algunas de sus principales deficiencias, entre las que conviene recordar el hecho de que no se especifica la modalidad del bien hipotecado, lo que supone la inclusión de viviendas de todo tipo (principales, secundarias, ocupadas y vacías) e inmuebles diversos (locales, oficinas, garajes, etc.). No obstante, los análisis que se han realizado a partir de tales estadísticas consideran que su utilización está más que justificada por el hecho de que son las únicas que ofrecen una cierta desagregación espacial y una serie temporal relativamente amplia sobre estos fenómenos (Méndez y Plaza, 2016: 109). Además de los datos del CGPJ, se ha consultado la “Estadística sobre ejecuciones hipotecarias” del INE, cuya información, a pesar de aportar datos de interés sobre el tipo de bienes objeto de hipoteca (viviendas, solares, otros), la titularidad (física, jurídica) o el carácter de vivienda nueva o de segunda mano, resulta limitada desde la óptica temporal por su reciente aparición en 2014 y, también, desde el punto de vista del análisis territorial, dado que la escala máxima de desagregación es la provincial. Por último, se ha recurrido a otras fuentes relativas a la situación social de Canarias² y a un reciente informe que, elaborado para el Comisionado de Inclusión Social y Lucha contra la Pobreza del Gobierno de Canarias, analiza la desigualdad social y aporta la posición que en una amplia gama de indicadores sociales y económicos ocupan las Islas en el conjunto del Estado (Padrón y Martínez, 2016).

La exposición se organiza, tras la introducción, en dos apartados principales y uno de conclusiones. En el primero de ellos se establece, como marco inicial de referencia, una identificación de los rasgos socioeconómicos que definen a Canarias y su importancia a la hora de valorar la adicional incidencia negativa de la crisis inmobiliaria. En el segundo se examina la distribución a escala insular e intrainsular de las ejecuciones hipotecarias y, por último, a modo de reflexión final, se plantean las particularidades del archipiélago en el contexto autonómico nacional.

1. LAS SECUELAS DE LA DESIGUALDAD EN CANARIAS. UNA CRISIS SOCIAL ENDÉMICA

A la hora de interpretar los efectos adicionales que ocasiona la crisis inmobiliaria en las condiciones de vida de la población insular, conviene identificar algunos de sus principales rasgos sociales y económicos, pues de ello depende su mayor o menor capacidad de respuesta ante situaciones adversas. Antes de efectuar ese análisis es preciso recordar que en un trabajo previo, enmarcado en la etapa expansiva del ciclo, señalábamos que la desigualdad social existente en Canarias y en otras comunidades, podría agravarse y degenerar en procesos excluyentes si se prolongaba, como así ha sido, la peligrosa combinación de indicadores registrada entre 1996 y 2002³. En aquellas fechas era ya evidente la preocupación que suscitaba la escasa promoción pública de viviendas, que conjuntamente con los incrementos excesivos de los precios de los inmuebles y el reducido e insuficiente aumento del volumen salarial medio, se convertían en obstáculos que comprometían seriamente el acceso a la vivienda (Díaz-Rodríguez, 2003). El mantenimiento y acentuación de la tendencia observada en las tres variables indicadas, junto a un débil crecimiento de la renta per cápita y aumentos del empleo inferiores a los del conjunto nacional (Padrón y Martínez, 2016: 75), tienen mucho que ver con las duras circunstancias sociales por las que atraviesa una parte muy considerable de la población canaria.

El análisis de los indicadores sociales habituales revela que la región ofrece siempre, tanto en la etapa pre-crisis como en la posterior, una posición desfavorable entre las CCAA. Se puede afirmar, pues, que su población presenta un elevado grado de vulnerabilidad, medido a través de indicadores tan diversos como la renta per

² Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios (EICV-HC) del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y la Encuestas sobre Condiciones de Vida (ECV) y Presupuestos Familiares (EPF) del INE.

³ Entre estas fechas Canarias se situaba, tras Baleares, a la cabeza entre las Comunidades Autónomas por el incremento del precio del m² construido; era, también, una de las que registraba un menor salario medio por trabajador, con ganancias anuales inferiores entre un 14 y 15% al salario medio nacional, y ocupaba uno de los últimos lugares por la cuota de participación de la vivienda pública en el total construido (Díaz-Rodríguez, 2003).

cápita, la situación laboral (paro y empleo precario) o el porcentaje de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social. Así, por ejemplo, Padrón y Martínez (2016) señalan que, con independencia del indicador de renta per cápita que se considere, Canarias se sitúa, incluso antes de 2007, varios puntos porcentuales por debajo del promedio nacional. Es más, esa frágil posición apenas se ve amortiguada por el efecto redistributivo de las prestaciones sociales (monetarias y en especie) de las diferentes Administraciones Públicas (central o local). En el caso de las prestaciones monetarias, se comprueba que entre 2000 y 2013 el importe medio por habitante es en Canarias el 75% de la prestación media española, de ahí que la región sea entre las diecisiete Comunidades Autónomas “la que recibe menos prestaciones sociales monetarias por habitante” (Padrón y Martínez, 2016: 46). Tampoco las transferencias en especie mitigan de forma suficiente el bajo nivel de renta, sobre todo, tras los recortes sociales que en plena crisis se introducen con los Reales Decretos de 2012 de medidas urgentes para “racionalizar” el gasto público en el ámbito educativo o para “garantizar” la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud. Sobre este particular, los mismos autores llegan a la conclusión de que, entre 2000 y 2014, en Canarias el “positivo efecto redistributivo total de las Administraciones Públicas ha tenido un carácter menos intenso [...] que el observado en otras Comunidades Autónomas” (2016: 32).

Si el punto de mira se pone en la situación laboral y en los salarios, se llega a parecidos resultados negativos. En el endeble contexto laboral nacional, se advierte cómo en Canarias la incidencia de los problemas de esta naturaleza es mayor. Por lo que atañe al empleo, se comprueba la existencia de mayores tasas de subempleo, temporalidad y de parcialidad no demandada que las registradas en el conjunto del país. Es decir, las Islas reúnen y amplifican todos los atributos de la generalizada precariedad laboral nacional. A estas condiciones del empleo se añaden unas tasas de paro que son sistemática y sensiblemente superiores a las del país y cuyos valores se aproximan más a los máximos que se obtienen en Andalucía y Extremadura. Este escenario laboral incide, además, en la considerable brecha salarial de Canarias con respecto a la media española (un 15 o 19% inferior), al tiempo que se consagra su posición entre las tres comunidades con menores niveles salariales. (Padrón y Martínez, 2016: 99 y 280).

La última conclusión del trabajo dirigido por Padrón y Martínez (2016) confirma la debilidad estructural de Canarias en lo económico y social. Sobre este particular se indica que a pesar de que la crisis incide en la región, no se le puede atribuir ser la culpable de la mayor desigualdad y pobreza relativa que padece la población insular, pues dicha situación era ya evidente en la etapa expansiva previa (Padrón y Martínez, 2016: 276). No obstante, lo que sí es cierto es que la crisis complica de forma notable las situaciones sociales descritas. Así se desprende de los últimos indicadores que publica el INE en la Encuesta de Condiciones de Vida del año 2016. En su nota de prensa del 25 de abril de 2017 se aportan resultados reveladores del empeoramiento relativo de las situaciones cotidianas de vida de los residentes canarios. Se enumeran a continuación los indicadores más relevantes sobre el particular, relativos a 2016, que recoge la referida nota de prensa:

- La tasa de riesgo de pobreza (ingresos de 2015) de Canarias (35,0%) se sitúa, junto a la de Andalucía (35,4%), trece puntos porcentuales por encima de la nacional (22,3%).
- Las comunidades autónomas con mayor porcentaje de población en el grupo de menores ingresos (primer quintil) fueron Canarias (33,0%), Andalucía (31,9%) y Castilla-La Mancha (30,0%).
- Canarias (34,5%) es, seguida de la Comunitat Valenciana (25,7%), la comunidad con mayor porcentaje de hogares que llegaba a fin de mes con “muchísima dificultad”.
- El 60,4% de los hogares de Canarias, el 52,4% en Andalucía [...] no tenía capacidad para afrontar gastos imprevistos.
- Los mayores porcentajes de hogares con retrasos en los pagos relacionados con la vivienda principal se registran en Castilla-La Mancha (13,2%) y Canarias (12,3%).

Aunque las posiciones de las diferentes CCAA pueden variar de un año a otro en estos y otros indicadores, lo cierto es que la situación de Canarias no ha experimentado cambios sensibles que alteren la valoración social de conjunto que se desprende de los indicadores recogidos y que consideramos no requieren comentario adicional. En todo caso, a modo de consideración final sobre la cuestión social, vale la pena contemplar cómo evoluciona la tasa de población en riesgo de pobreza o exclusión social (AROPE), cuyo interés radica en condensar en un solo valor, además del riesgo de pobreza monetaria (nivel de renta), las carencias materiales

o las dificultades laborales⁴ que sitúan a las personas en una posición de desventaja para conservar sus vínculos y participar de forma efectiva en la vida social. Atiende, pues, a la dimensión multidimensional de estos procesos y facilita, a un tiempo, el análisis comparado temporal y espacial.

El indicador AROPE de las diferentes CCAA, entre 2008 y 2016 —el primero y el último de los años de la serie homogénea que ofrece el INE—, expresa de forma sintética la posición relativa de cada comunidad, su evolución en el periodo de austeridad y permite identificar con rapidez las comunidades con mejores y peores situaciones sociales. En este ranking autonómico, Canarias se sitúa al comienzo, al final y a mitad del periodo bajo estudio (2008, 2016 y 2012) en la primera posición entre las 17 comunidades autónomas por su tasa de riesgo de pobreza y exclusión. Los valores oscilan entre el 35 y el 45% entre los dos años extremos considerados, lo que en 2016 representa nada menos que 17 puntos porcentuales por encima de la media nacional (28%). No en vano se ha señalado que esta región es una de las que experimenta un mayor impacto de los desahucios sobre su tejido social (Colau y Alemany, 2013: 3 y 6). Aunque otras comunidades han registrado, en algunos de los años de la serie disponible, valores superiores al de Canarias y, son también conocidas las dificultades que soportan sus habitantes, no se puede negar que esta tasa de riesgo de pobreza y exclusión constituye una fotografía muy reveladora de la existencia de una crisis social estructural de gran calado. Es evidente, por tanto, que los efectos de la desposesión de vivienda repercuten, al margen de su cuantía, en un marco social muy crítico, empeorando los niveles de empobrecimiento y acrecentando las desigualdades sociales previas.

2. LA DESPOSESIÓN DE VIVIENDA EN CANARIAS: DISTRIBUCIÓN E INCIDENCIA DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

En Canarias se han registrado 38.083 ejecuciones hipotecarias entre 2001 y 2015⁵. De esa cifra, el 84,2% (33.492) se produce a partir de 2007, al igual que sucede en otros territorios del país, tal y como han puesto de relieve las investigaciones efectuadas a escala estatal y urbana (Vives-Miró et al., 2017; Gutiérrez y Delclòs, 2017; Piñeira et al., 2017). Lo que sí interesa destacar es la magnitud del fenómeno previo. En Canarias la constitución de hipotecas experimentó un incremento del 58% entre 2003 y 2007, más del doble del registrado a escala nacional (25%) en ese mismo periodo. Una primera aproximación sobre la naturaleza de los bienes ejecutados demuestra el peso que las viviendas tienen entre las ejecuciones iniciadas e inscritas en los registros de propiedad. Tomando como referencia el año 2015 con el que cerramos este análisis, del total de fincas urbanas con ejecución hipotecaria registradas en Canarias (4.785) el 63,1% (3.021) corresponde a viviendas, un porcentaje algo superior a la media nacional (61,8%). Solo las comunidades de Cataluña (68,7%), Madrid (67,8%) y Valencia (64,9%) presentan proporciones más altas que las del Archipiélago. Aunque los datos solo permiten someras descripciones, son los únicos que, por ahora, cuantifican la importancia de los diferentes tipos de fincas urbanas en el total de ejecuciones hipotecarias. En todas las comunidades, a excepción del País Vasco (45,6%), más de la mitad de las ejecuciones de bienes urbanos correspondieron en 2015 a viviendas nuevas o de segunda mano. Por último, es también expresivo el hecho de que, en algunas regiones, los solares urbanos hipotecados representaran en el total un porcentaje relevante, como en los casos de Castilla-La Mancha (21,2%), La Comunidad Foral de Navarra (20,0%) o Castilla y León (17,8%), lo que evoca el fenómeno de los “desiertos urbanizados” como otra imagen “expresiva e hiriente del despropósito de la burbuja inmobiliaria” (Burriel, 2014: 122).

La distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias revela el desigual peso de las islas, en gran medida como resultado de sus distintos tamaños demográficos. No obstante, las diferencias insulares tienen escasa repercusión a escala provincial (Tabla 1), pues la provincia occidental aglutina, para el periodo 2007-2015, el 47% del total de ejecuciones y la oriental el 53% restante. En la primera, de cada 100 ejecuciones 94 se registran en Tenerife, las 6 que restan se localizan en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro,

⁴ Según la Estrategia Europa 2020 se consideran personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social a la población que se encuentra en alguna de las tres situaciones que se definen a continuación. Personas que viven con bajos ingresos (60% de la mediana del ingreso equivalente o por unidad de consumo), y/o personas que sufren privación material severa (4 de los 9 ítems definidos) y/o personas que viven en hogares con una intensidad de empleo muy baja (menos del 20% del total de su potencial de trabajo). Se pueden consultar sus componentes en el siguiente enlace: http://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259941637944&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios/PYSLayout

⁵ Aunque la serie aportada por el CGPJ incluye el año 2016, no se incorporan los datos de ese año pues presentan deficiencias para algunos partidos judiciales. Es el caso del partido de Santa Cruz de Tenerife que figura con cero registros o el de La Laguna cuya exigua cifra es difícilmente justificable.

correspondiendo a la primera de ellas la mitad de los registros. En la provincia oriental destaca igualmente su isla capitalina, Gran Canaria, con el 61% de las ejecuciones, pero un nada despreciable 40% se distribuye a partes casi iguales entre las islas de Fuerteventura y Lanzarote cuyos crecimientos demográficos y económicos, al contrario de lo que ocurre en las islas no capitalinas de la provincia occidental con economías de base agraria, se fundamentan en el desarrollo de complejos y urbanizaciones que las convierten en “islas turísticas” por excelencia. Esta diferente especialización insular se traduce en una desigual incidencia en la evolución del número de ejecuciones y en su ritmo de incremento. Lanzarote y Fuerteventura multiplican respectivamente por 5 y por 4 la cifra de ejecuciones entre 2007 y 2009, mientras Tenerife y Gran Canaria lo hacen por 2,5. Estas cifras muestran la rápida y fuerte incidencia de la crisis en las islas con mayor desarrollo turístico. A partir de 2009 el número de ejecuciones se estabiliza y, aunque con altibajos, tiende a disminuir de forma lenta hasta 2015.

Tabla 1. Ejecuciones hipotecarias ingresadas por islas y provincias entre 2007 y 2015 en Canarias

	Ejecuciones hipotecarias	Porcentaje sobre el total	Índice de variación 2007-2009 (%)
El Hierro	84	0,3	*
La Gomera	232	0,7	*
La Palma	623	1,9	311,1
Lanzarote	3.548	10,6	527,0
Fuerteventura	3.856	11,5	412,6
Gran Canaria	10.396	31,0	257,1
Tenerife	14.753	44,0	253,2
Canarias	33.492	100	287,6
Santa Cruz de Tenerife	17.750	46,9	247,5
Las Palmas	15.692	53,1	326,3

* No resulta representativo el indicador al pasar La Gomera de 19 a 26 registros y El Hierro de 6 a 12.

Fuente: Estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. Elaboración propia.

A esta escala insular de análisis se advierten bien los efectos negativos que sobre el número de ejecuciones se derivan de las dinámicas especulativas incontroladas. Para esa valoración y al objeto de contrarrestar la distorsión que produce el efecto demográfico al comparar territorios con diferentes cifras de población, se ha obtenido la frecuencia del número de ejecuciones por cada mil habitantes. De esta forma, al margen del número de residentes en cada área, se puede determinar de forma más precisa el alcance de las ejecuciones sobre la población de cada espacio (Figura 1). Las tasas resultantes son, en especial, elevadas en las islas donde los desarrollos turísticos-inmobiliarios han alcanzado una dimensión insular como ocurre en las de Fuerteventura (partido judicial de Puerto del Rosario) y Lanzarote (partido judicial de Arrecife), con valores del 38,2 y del 24,8‰ respectivamente. Para entender mejor el significado de estas tasas conviene recordar que el único partido judicial de la isla de Fuerteventura se situaba en el periodo 2007-2013, junto con los de San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria y Granadilla de Abona en Tenerife, entre los 20 partidos judiciales del país —de los 431 existentes— con mayores densidades de ejecuciones y que el valor máximo registrado en aquel periodo por un partido judicial fue de 45,4‰ (Méndez y Plaza, 2016: 118). Aunque las tasas de las restantes islas, incluidas Tenerife (16,8‰) y Gran Canaria (12,3‰), resultan desde el punto de vista comparativo poco relevantes, no se puede olvidar que para evaluar con mayor precisión la intensidad espacial de estos fenómenos hay que descender, al menos, a la escala de partido judicial.

El análisis a escala intrainsular⁶, a partir de los agregados municipales de los partidos judiciales, revela en una y otra provincia tendencias parecidas a las observadas en distintos territorios (Tabla 2). Son los partidos judiciales en los que se incluyen las capitales provinciales y los localizados en los municipios turísticos los que concentran el mayor número y porcentaje de ejecuciones. Sobre la cifra total de ejecuciones se comprueba que Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife presentan porcentajes elevados en el total insular (38,2% y 18,7% respectivamente), al igual que los partidos judiciales localizados en el sur de sus respectivas islas, como ocurre con el de Arona (30,8%) que engloba a los municipios turísticos del suroeste de Tenerife —

⁶ El análisis se limita a las islas de Tenerife y Gran Canaria, pues en el resto, salvo en La Palma con dos, hay un solo partido judicial a escala insular.

Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide— y con el de San Bartolomé de Tirajana (28,6%) —términos de Santa Lucía de Tirajana y Mogán—, en Gran Canaria. Son estos sectores insulares los que adquieren con el paso del tiempo, en términos de la cuantía de las ejecuciones hipotecarias, mayor importancia en detrimento de las capitales.

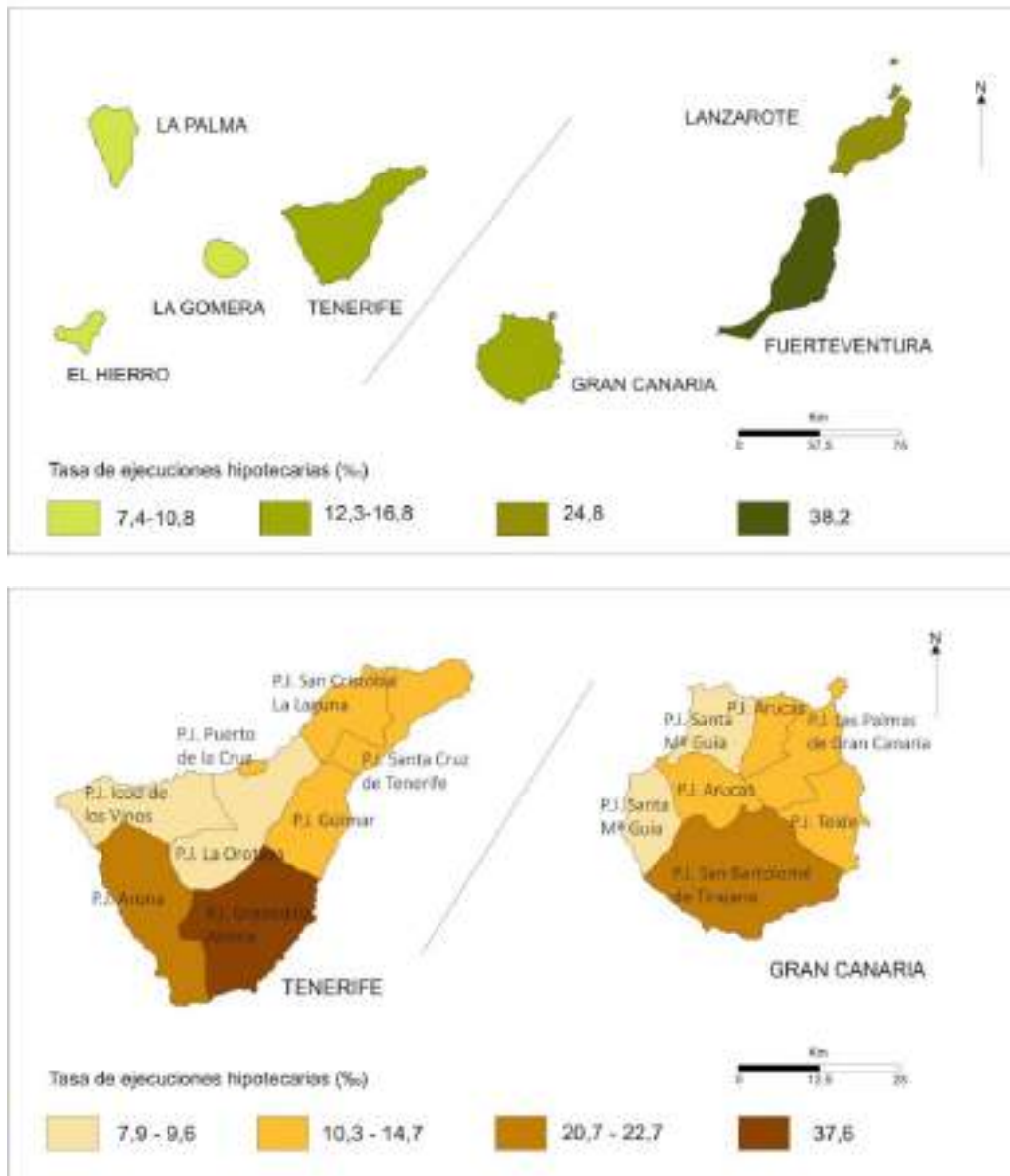


Figura 1. Tasas de ejecuciones hipotecarias ingresadas por islas y partidos judiciales de Tenerife y Gran Canaria (2007-2015). Fuente: Estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. Elaboración propia.

La relevancia del fenómeno se observa mejor al relacionar las ejecuciones con la población de cada partido judicial. De esta forma se aprecia cómo las tasas de los partidos de Arona (20,7%) y San Bartolomé de Tirajana (22,7%) superan con creces las alcanzadas por Santa Cruz de Tenerife (12,0%) y Las Palmas de Gran Canaria (10,3%); hecho que pone de nuevo al descubierto la conveniencia de matizar los resultados que se obtienen a partir del porcentaje de ejecuciones —donde el tamaño demográfico es determinante—, con los elaborados a partir del número de residentes. En Tenerife destaca también, aunque a distancia de los municipios de la vertiente sur, el caso del Puerto de la Cruz, un enclave turístico tradicional en declive del norte insular, que ofrece una tasa elevada (13,8%), sobre todo, si se compara con las registradas en ese contexto territorial (La

Orotava 9,3 ‰ e Icod de los Vinos 7,9‰) y si se atiende al hecho de que los registros de este partido corresponden exclusivamente al municipio del mismo nombre. En definitiva, la mayor densidad de las ejecuciones en relación con la población residente en estos enclaves insulares corrobora las conclusiones alcanzadas en otros trabajos. Estos destacan la importancia que tienen las desmedidas dinámicas turístico-inmobiliarias de la etapa expansiva en las elevadas cifras de ejecuciones que se registran a partir de la crisis (Obeso, 2014; Méndez y Plaza, 2016) y cuyas consecuencias sociales son especialmente intensas en el caso de Canarias, dada la grave situación previa de precariedad y vulnerabilidad sólidamente instalada antes de 2007.

Tabla 2: Ejecuciones hipotecarias ingresadas por partidos judiciales entre 2007 y 2015 de Tenerife y Gran Canaria.

PARTIDOS JUDICIALES	Ejecuciones hipotecarias		PARTIDOS JUDICIALES	Ejecuciones hipotecarias	
	Número	%		Número	%
Icod de los Vinos	369	2,5	Santa María de Guía	528	5,1
Puerto de la Cruz	419	2,8	Arucas	623	6,0
Güímar	648	4,4	Telde	2.300	22,1
La Orotava	1.063	7,2	San Bartolomé de Tirajana	2.975	28,6
Granadilla de Abona	2.455	16,6	Las Palmas de Gran Canaria	3.970	38,2
San Cristóbal de La Laguna	2.495	16,9	GRAN CANARIA	10.396	100,0
Santa Cruz de Tenerife	2.758	18,7			
Arona	4.546	30,8			
TENERIFE	14.753	100,0			

Fuente: Estadísticas del Consejo General del Poder Judicial. Elaboración propia.

Las tasas ponen también al descubierto la importancia de las ejecuciones en otros muchos espacios insulares, cuyos porcentajes sobre el total ofrecen una insuficiente lectura sobre el fenómeno (Figura 1). Es lo que sucede con el partido de Granadilla de Abona, en el sur de Tenerife, paradigmático en este sentido, pues ocupa el segundo lugar del archipiélago después de Fuerteventura, cuando se relaciona la cifra de ejecuciones con su volumen demográfico (37,6‰). A diferencia de los otros espacios hasta aquí examinados, en el caso de Granadilla de Abona el consumo de suelo residencial tiene una significación urbanística y espacial superior que el destinado a la actividad turística propiamente dicha. El crecimiento de las ejecuciones hipotecarias en esta comarca del sur responde a un desarrollo residencial muy rápido dirigido al alojamiento de los trabajadores de los núcleos turísticos próximos. Se trata de una función bien definida desde los primeros impulsos del turismo en esta vertiente en la década de 1970 y que se intensifica a partir de 1995, con el crecimiento de los asentamientos inicialmente vinculados a las explotaciones agrícolas y la construcción de nuevos enclaves urbanos tras la reconversión del suelo en residencial.

Tasas también elevadas se registran en otros partidos judiciales de Gran Canaria y Tenerife, en parte como efecto de fenómenos parecidos, pero ligados en esta ocasión a la propagación hacia ellos de los crecimientos urbanos de las capitales insulares y a la posición estratégica que ocupan al borde de autovías que conectan aquéllas con los núcleos turísticos de la vertiente sur. Responde a esta modalidad los casos de Telde (14,7‰), en Gran Canaria y de Güímar (12,8‰) en Tenerife. En esta isla destaca, igualmente, el partido de San Cristóbal de Laguna (13,0‰), cuyos municipios (La Laguna, Tacoronte, Sauzal y Tegueste) se disponen a modo del corredor urbano entre la capital insular y el Valle de La Orotava, contribuyendo a través de urbanizaciones de baja densidad (primeras y segundas residencias) a la difusión de paquetes residenciales con modelos constructivos poco o nada integrados en su entorno. En definitiva, muchos de estos ámbitos de crecimiento urbano difuso conforman las áreas de habitación de las clases populares. En ellos se han desarrollado, con escaso control del proceso constructivo, operaciones de cierta dimensión con gran consumo de suelo. Tras la crisis de 2007, se convierten en territorios afectados de modo intenso por los procesos descritos, tal y como se ha evidenciado para otras realidades geográficas (Vives-Miró et al., 2015; Gutiérrez y Delclòs, 2017).

CONCLUSIONES

El análisis efectuado corrobora los importantes efectos sociales de la crisis inmobiliaria en Canarias, así como la desigual distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias y su mayor impacto en los espacios que, hasta 2007, habían experimentado un más intenso desarrollo turístico e inmobiliario. A escala insular son

Fuerteventura y Lanzarote las islas que registran, por su marcada especialización turística, los porcentajes de ejecuciones y las tasas más elevadas en el conjunto del archipiélago. Por los mismos motivos, los partidos judiciales localizados en el sur de las islas de Tenerife y Gran Canaria, donde se han conformado auténticas “ciudades turísticas”, registran indicadores también superiores. No obstante, es importante señalar que el alcance espacial de la crisis no solo se limita a los espacios con funcionalidad turística, pues muchos de los desahucios asociados a las ejecuciones hipotecarias en el sur de las islas centrales se han producido en las áreas destinadas a la reproducción social de las clases populares. Se trata, en estos casos, de núcleos tradicionales y de nuevos enclaves residenciales que han crecido y surgido, respectivamente, al socaire de la burbuja inmobiliaria y en donde las repercusiones de la crisis —medida a través de la densidad de las ejecuciones entre la cifra de residentes—, sitúa a los partidos judiciales a los que pertenecen entre los más afectados del país. Procesos similares, aunque menos llamativos en términos de tasas, se verifican también en aquellos partidos judiciales, del sur y norte insular, integrados por los municipios sobre los que se ha producido la extensión de los crecimientos urbanos de las capitales provinciales.

Por último, si bien las causas que determinan la importancia de las ejecuciones hipotecarias, y los desahucios que éstas ocasionan, en determinadas islas y sectores insulares, no difieren de las que se han considerado en trabajos previos, sí que varía y de forma importante, la intensidad que alcanzan en Canarias las situaciones de precariedad, vulnerabilidad y exclusión social, presentes antes y después de la crisis. Es más, los últimos datos disponibles sobre las condiciones de vida de la población insular parecen confirmar el incremento del grado de indefensión de los grupos sociales y espacios más desfavorecidos. De nuevo, las diferencias no radican en los efectos que se ocasionan, sino en el grado que estos adquieren. Esta circunstancia constituye, sin lugar a dudas, una singularidad a tener en cuenta a la hora de estudiar los costes sociales de estos procesos en las escalas municipal y urbana, de las que se podrá obtener visiones espaciales más ajustadas.

AGRADECIMIENTOS

Los autores agradecen el apoyo del Proyecto de Investigación I+D. “Crisis y vulnerabilidad en ciudades insulares españolas. Transformaciones en los espacios de reproducción social” (CSO2015-68738-P), MINECO-Programa Retos (AEI/FEDER, UE), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

Trabajo cofinanciado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento y por el Fondo Social Europeo (FSE). Programa Operativo Integrado de Canarias 2014-2020, Eje 3, Tema Prioritario 74 (85%).

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. (2009): 'Geographies of the financial crisis', *Area*, 41 (1), 34–42.
- Aalbers, M. B. (2013): 'Debate on Neoliberalism in and after the Neoliberal Crisis', *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (1), 1053–1057.
- Burriel, E. (2008): 'La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)', *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, 270 (64), <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm> 20/04/2017, Barcelona.
- Burriel, E. (2014): “El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio”. En Albertos, J.M. y Sánchez, J.L. (Coords.): *Geografía de la crisis económica en España*. Publicaciones Universidad de Valencia, Valencia, 101-140.
- Cano, G.; Etxezarreta, A.; Dol, K. y Hoekstra, J. (2013): 'From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries', *Housing Studies*, 28 (8), 1197–1217.
- Charnock, G; Purcell, T.F. and Ribera-Fumaz, R. (2015): 'The Limits to Capital in Spain: The Roots of the ‘New Normal’', *Critique: Journal of Socialist Theory*, 43 (2), 173-188.
- Colau, A. (2012): “La vivienda en España: un derecho por conquistar”. En Belil, M., Borja, J. y Corti, M. (Eds.): *Ciudades, una ecuación imposible*, Barcelona, Icaria, 113-130.
- Colau, A. y Alemany, A. (2013): *2007-2012: Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*, Enero. <http://afectadosporlahipoteca.com/wp->

content/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUCIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMANY1.pdf 22/04/2017.

Díaz-Rodríguez, M.C (2003): 'La vivienda en España: reflexiones sobre un desencuentro', *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. VII, 146 (095), [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(095\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(095).htm) 22/04/2017, Barcelona.

Gutiérrez, A. y Delclòs, X. (2017): 'Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria', *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXI, 557, <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734> 22/04/2017, Barcelona.

Harvey, D. (1989): 'From managerisim to entrepreneurialism. The transformation of urban governance in late capitalism', *Geografiska Annaler*, vol. 71 B (1), 3-17.

Harvey, D. (2004) 'El nuevo imperialismo: Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión', *Revista Viento Sur*. 447, www.vientosur.info/spip/spip.php?article126 22/04/2017, Madrid.

Harvey, D. (2012): *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso, London, New York.

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2016): *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)* http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=ultiDato_s&idp=1254735976608 28/04/ 2017, Madrid.

Lois, R.; Piñeira, M.J. y Vives, S. (2016): 'El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital', *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XX, 539, <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf> 22/04/2017, Barcelona.

Méndez, R.; Abad, L. y Plaza, J. (2014): 'Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España', *Fundación 1 de mayo* <http://www.1mayo.ccoo.es/nova/files/1018/Estudio84.pdf> 23/04/2017, Madrid.

Méndez, R. y Plaza, J. (2016): 'Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica', *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71, 99-127.

Obeso, I. (2014): 'Análisis geográfico de los desahucios en España', *Ería*, 95, 327-342, Oviedo.

Padrón, D. y Martínez; J.S. (Dirs.) (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*, www.gobiernodecanarias.org/.../export/.../INFORME-DESIGUALDAD-Y-POBREZA.pdf 27/04/2014, Santa Cruz de Tenerife.

Piñeira, M.J.; González, J.M. y Lois, R. (2017): "Vulnerabilidad urbana y exclusión. La fragmentación social de la ciudad postcrisis". En Castanyer, M., Vicente, J., Feliu, J. y Martín, J. (Eds.): *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas*, AGE, Girona, 75-90.

Romero, J., Jiménez, F. and Villoria, M. (2012): '(Un)sustainable Territories: Causes of the Speculative Bubble in Spain (1996-2010) and its Territorial, Environmental, and Sociopolitical Consequences'. *Environment and Planning C*, 30 (3), 467-86.

Sevilla-Bruitago, A. (2015): 'Urbanismo, crisis y vulnerabilidad', *Ciudades*, 18 (1), Valladolid.

Vives-Miró, S. y Rullán, O.(2014). 'La apropiación de rentas del suelo en la ciudad neoliberal española', *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 65, 387-408, Madrid.

Vives, S., Rullán, O. y González, J.M. (2017): 'Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en Menorca', *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol XXI, 553, <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/553> 22/04/2017, Barcelona.