

GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO
CURSO 2019-2020

Diferenciación socioespacial y procesos de desposesión de
vivienda en Santa Cruz de Tenerife: barrios de Salamanca
y El Sobradillo (2008-2015)

Realizado por: Alberto Pardo Yanes

Dirigido por: M.^a del Carmen Díaz Rodríguez y Juan Samuel García Hernández

ÍNDICE

RESUMEN.....	4
1. INTRODUCCIÓN: LA PRIMERA CRISIS GLOBAL DEL SIGLO XXI	5
2. LOS ANÁLISIS SOBRE LA DESPOSESIÓN DE LA VIVIENDA	8
3. OBJETIVO, FUENTES Y METODOLOGÍA.....	11
4. RESULTADOS	13
4.1. Origen y evolución de los barrios de Salamanca y El Sobradillo	13
4.2. Perfiles sociodemográficos de la población de Salamanca y El Sobradillo	20
4.3. Evolución de las ejecuciones hipotecarias y de los desahucios a inquilinos (2008-2015)	23
4.4. Análisis de la distribución espacial de los lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo	27
5. CONCLUSIONES	32
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	34

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Distribución porcentual de la población de Salamanca y El Sobradillo por grandes grupos de edad en 2018.....	20
Tabla 2: Distribución porcentual de la población inmigrante en Salamanca y El Sobradillo según continente de procedencia en 2018.....	21
Tabla 3: Distribución porcentual de la población según su nivel de estudios en Salamanca y El Sobradillo en 2018.....	22
Tabla 4: Número de lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo y frecuencia por cada mil habitantes (2008-2015).....	23
Tabla 5: Número y frecuencia de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios a inquilinos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015).....	26
Tabla 6: Distribución porcentual de las viviendas de Salamanca y El Sobradillo según su régimen de tenencia en 2011.....	26
Tabla 7: Viviendas según régimen de tenencia en las secciones censales de Salamanca	28
Tabla 8: Viviendas según régimen de tenencia en las secciones censales de El Sobradillo	31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localización de Salamanca y El Sobradillo en Santa Cruz de Tenerife	14
Figura 2: Tipologías de vivienda en Salamanca	15
Figura 3: Ortofotos del barrio Salamanca de 1964, 1987 y 2006.....	16
Figura 4: Diferentes perspectivas del barrio El Sobradillo.....	17
Figura 5: Ortofotos de El Sobradillo de 1964, 1987 y 2006.....	19
Figura 6: Evolución del número de lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015).....	24
Figura 7: Evolución del número de ejecuciones hipotecarias y desahucios a inquilinos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015).....	25
Figura 8: Distribución de los lanzamientos en las secciones censales de Salamanca (2008-2015)	29
Figura 9: Distribución de los lanzamientos en las secciones censales de El Sobradillo (2008-2015)	31

RESUMEN: Se analiza la entidad de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios a inquilinos en dos barrios de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife. Uno de ellos, el barrio de Salamanca, se ubica en el centro urbano y, el otro, El Sobradillo, en la periferia popular localizada al suroeste del municipio. El objetivo de este trabajo es analizar las causas que explican la distribución espacial de la desposesión de vivienda en dos barrios contrastados en términos socioespaciales. La principal fuente de información ha sido la base de datos Atlante del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), que recoge el número de procedimientos judiciales registrados en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Canarias. Los resultados obtenidos muestran una mayor incidencia de las ejecuciones hipotecarias en El Sobradillo, entre otras razones por su crecimiento urbano reciente y la naturaleza de su oferta inmobiliaria. En cambio, en Salamanca predominan los desahucios por impago del alquiler, al igual que ocurre en otros espacios céntricos asociados a la pérdida de poder adquisitivo de clases medias y bajas, fenómeno que ocurre en paralelo a la revalorización de ciertos espacios residenciales que pasan a ocupar grupos sociales de mayor renta.

PALABRAS CLAVE: ejecuciones hipotecarias, desahucios a inquilinos, desposesión de vivienda, Santa Cruz de Tenerife.

ABSTRACT: The entity of foreclosures and tenant evictions in two neighborhoods of the city of Santa Cruz de Tenerife is analyzed. One of them, the Salamanca district, is located in the urban center and, the other, El Sobradillo, in the popular periphery located to the southwest of the municipality. The aim of this work is to analyze the causes that explain the spatial distribution of homelessness in two neighborhoods contrasted in socio-spatial terms. The main source of information has been the Atlante database of the General Council of the Judiciary (CGPJ), which collects the number of legal proceedings registered in the Courts of First Instance and Instruction of the Canary Islands. The results obtained show a higher incidence of foreclosures in El Sobradillo, among other reasons due to its recent urban growth and the nature of its real estate offer. On the other hand, in Salamanca evictions due to non-payment of rent predominate, as is the case in other central spaces associated with the loss of purchasing power of the middle and lower classes, a phenomenon that occurs in parallel to the revaluation of certain residential spaces that come to occupy higher income groups.

KEYWORDS: foreclosures, tenant evictions, home dispossession, Santa Cruz de Tenerife

1. INTRODUCCIÓN: LA PRIMERA CRISIS GLOBAL DEL SIGLO XXI

El sistema capitalista ha experimentado desde su origen sucesivas crisis, inherentes a este modo de producción y acumulación, que han afectado con dispar intensidad a los territorios. En 2008 se produjo la primera crisis global del siglo XXI como producto de la financiarización de la economía¹ experimentada desde la década de 1980 y a partir de la expansión ilimitada del crédito a empresas y particulares. La facilidad de acceso al crédito se orientó a la construcción masiva de complejos residenciales y turísticos que ocupan amplias superficies del interior y del litoral español (Burriel, 2014).

La internacionalización de dicha crisis se produjo porque las entidades financieras globales estimularon, con el respaldo institucional, la compra de vivienda durante la década de 1990 e inicios del siglo XXI, dentro y fuera de sus fronteras, cargando con la deuda de bancos extranjeros que estaban a su vez financiando la urbanización y favoreciendo la adquisición de hipotecas en sus respectivos países (Harvey, 2008). En el momento en el que las entidades bancarias cortan el crédito, muchos proyectos urbanísticos quedan bloqueados a la espera de financiación, lo que suele suponer largos periodos de tiempo en la mayoría de casos. Ello trae consigo consecuencias socioespaciales que repercuten directamente en el deterioro de las condiciones de vida de los residentes y de los trabajadores de aquellas zonas que experimentaron un fuerte crecimiento urbano en los años previos a la crisis. Las concesiones crediticias prácticamente indiscriminadas, apoyadas en el contexto de bonanza económica de los últimos años del siglo XX, dieron lugar a un colapso financiero global. Desde la geografía se ha prestado atención a la espacialidad de la crisis, es decir, a las diferentes intensidades que ha alcanzado en función del contexto socioeconómico particular de cada país (Aalbers, 2009; Vives-Miró *et al.*, 2017).

En España, la magnitud de la crisis se explica en buena medida por la conjunción de hasta cuatro factores que coexistieron tras la liberalización de suelo llevada a cabo mediante la legislación urbanística aprobada en 1997 y 1998²: en primer lugar, tanto empresas constructoras como particulares observaron el potencial urbanístico del territorio nacional, principalmente, de las áreas del litoral peninsular y

¹ Proceso internacional mediante el cual los mercados financieros sobrepasan en capital o dominan sobre la actividad industrial o agrícola y que ha incorporado a la vivienda como elemento susceptible de especulación (Vives-Miró y Rullan, 2014).

² En 1997 se aprueba la Ley 7/1997 sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales y, al año siguiente, la Ley 6/1998 sobre régimen de suelo y valoraciones, que simplifican las categorías de suelo urbanizable con el objetivo de aumentar la oferta de este y reducir su precio.

los archipiélagos, junto con las zonas de expansión metropolitanas. En segundo lugar, los gestores públicos se convirtieron, en no pocas ocasiones, en agentes que facilitaron la urbanización desmesurada del territorio, cambiando de forma irregular los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), tal y como se ha observado en las numerosas noticias sobre las opacidades e ilegalidades llevadas a cabo en las concejalías de urbanismo de numerosos ayuntamientos. En tercer lugar, las entidades financieras no opusieron muchas dificultades para acceder al crédito, por lo que adquirir una hipoteca fue relativamente sencillo hasta 2008 y, el cuarto y último factor fue la fuerte generación de empleo directo e indirecto en el sector de la construcción, que propició la incorporación de un importante volumen de trabajadores que se vieron abocados al paro³ a raíz de la paralización de las inversiones en este y otros sectores cuando se declaró en quiebra la entidad financiera estadounidense *Lehman Brothers*.

Una de las manifestaciones más perniciosas de la crisis social en España es la entidad que adquirieron los procesos de desposesión de vivienda como resultado, en gran medida, de la compra de vivienda nueva sustentada en el crédito hipotecario. Según Méndez y Plaza (2016: 100), “en apenas dos décadas el territorio español ha conocido los efectos del mayor proceso de auge y caída de la actividad del mercado inmobiliario de toda su historia⁴”. Antes de la llegada de la crisis, el ciclo inmobiliario ya mostraba síntomas de agotamiento, además de evidenciar los límites del sistema capitalista, que experimentó en España todos los efectos de las llamadas *burbujas económicas*, cuyas consecuencias se agravaron en el territorio nacional en comparación con el contexto europeo a pesar del positivismo de los datos económicos⁵. Si la economía española a nivel internacional fue estadísticamente ejemplar en el periodo 1996-2006, con bajos niveles de desempleo y altos de crecimiento, a partir de 2008, tras el endurecimiento de los requisitos de acceso al crédito y la consecuente paralización de la construcción, también lo fue en la gravedad de las consecuencias provocadas por la quiebra de un modelo de crecimiento inmobiliario sustentado en la masiva construcción de vivienda nueva; en una generalizada política de concesión de créditos hipotecarios, que agravó el endeudamiento de los hogares y que, tras la crisis, castigó a las clases medias de aquellas áreas más ligadas al crecimiento urbano de ese contexto. Según Mas

³ Según los datos del INE, la tasa de desempleo en España creció 17 puntos porcentuales entre 2007 y 2012, cuando alcanzó un máximo de 25,77%.

⁴ La magnitud del volumen de vivienda construida en España durante la década 1997-2007 fue de cinco millones y medio (Méndez y Plaza, 2016)

⁵ Solo entre 2000 y 2006, la economía española registraba crecimientos anuales del 3,2%, mientras que los países de la Zona Euro lo hacían en el orden del 1,8% (Alcaide, 2011)

y Pérez (2013), la recesión ha provocado una mayor polaridad en el conjunto de la población, desplazando a una parte integrante de la clase media hacia la pobreza, sobre todo en las CC. AA. con menor grado de industrialización.

La urbanización no se distribuyó de modo equilibrado por todo el territorio nacional, sino que se concentró en determinadas áreas de expansión metropolitana y en aquellas donde, como sucede en Canarias, el turismo cobra mayor importancia. Aunque Santa Cruz no es específicamente una ciudad turística⁶, se trata de la capital insular, provincial y comparte con Las Palmas de Gran Canaria la capitalidad de la autonomía. Forma parte integral del área metropolitana de Tenerife, donde el crecimiento urbanístico experimentado a partir de la década de 1990 ha hecho que la ciudad adquiera relevancia en los procesos de desposesión a escala insular (García-Hernández *et al.*, 2020). Las investigaciones realizadas en el ámbito canario han concluido que estos procesos se han extendido por los principales entornos urbanos de forma generalizada a causa, por un lado, de un incremento del precio del alquiler en las zonas céntricas que se han revalorizado y, por otro, del modelo urbanístico reciente que ocupó un gran volumen de territorio, destinado principalmente a la construcción de vivienda residencial y que actualmente conforma numerosas periferias urbanas. Ambas provincias canarias comparten similitudes en cuanto a la intensidad de estos fenómenos, siendo los municipios turísticos junto a las ciudades capitales y sus municipios limítrofes los más afectados (García-Hernández *et al.*, 2020; Rodríguez González, 2018).

Este estudio se centra en la comparación de dos barrios contrastados en términos socioespaciales, pues su desarrollo se produce en momentos y sectores de la ciudad diferentes y bajo modalidades de desarrollo urbano también desiguales: Salamanca y El Sobradillo. El barrio de Salamanca, es uno de los que forman parte del primer ensanche de Santa Cruz. Surge a finales de siglo XIX y se consolida en las primeras décadas del siglo XX para acoger el crecimiento demográfico de la ciudad en ese contexto. Se situaba, en origen, en los márgenes del núcleo fundacional, entre Las Ramblas y el barranco de Santos. La inicial parcelación y edificación de viviendas de la mayor parte del barrio se llevó a cabo por los propios usuarios (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983). Con el tiempo, el crecimiento de la ciudad ha ido transformando Salamanca en un sector con una creciente centralidad, lo que se advierte en la importante renovación urbana que

⁶ Los principales desarrollos turísticos en Tenerife se encuentran en el sur (Arona y Adeje) y en Puerto de la Cruz, en la vertiente norte.

han experimentado, en especial desde finales del siglo XX, las edificaciones de sus vías principales y en el simultáneo establecimiento de grupos sociales con medio-alto poder adquisitivo.

Por su parte, el barrio de El Sobradillo, localizado en la periferia suroeste, era originalmente un territorio perteneciente al municipio contiguo de El Rosario donde predominaba la actividad agrícola y ganadera hasta que la presión demográfica de la capital insular, a partir del último tercio del siglo XX, motiva la anexión de parte de este otro término municipal. Se une a la capital en 1972 y se convierte desde entonces en el principal sector de crecimiento urbanístico y demográfico de la ciudad, junto con otros barrios anexos que conformarán el Distrito Suroeste. Acoge a población de medio-bajo poder adquisitivo donde aún pervive algo del paisaje rural que caracterizó en otro tiempo a este sector (Díaz Rodríguez *et al.*, 2002; González, 2018). El barrio se empieza a desarrollar a mediados del siglo XX en torno a las vías tradicionales (Carretera de Geneto y Carretera General del Sobradillo) que comunicaban los términos de La Laguna y Santa Cruz con el sur de la isla a través de la Carretera General del Sur. La principal modalidad de crecimiento en ese entonces era la autoconstrucción, pues los núcleos iniciales de poblamiento se combinaban con parcelas agrícolas y ganaderas que con el tiempo se han transformado parcialmente acogiendo usos industriales procedentes del centro urbano. A finales del siglo XX se inicia, en gran parte del ámbito municipal, una fuerte actividad inmobiliaria, localizada en torno a las vías de comunicación tradicionales y a los nuevos ejes viarios (Avda. Los Majuelos, Autovía de Interconexión Norte-Sur), cuyas promociones se destinan principalmente a grupos sociales de rentas medias y bajas. En definitiva, los barrios que se estudian corresponden a realidades socioespaciales muy contrastadas, cuya elección se basa en el intento de complementar las investigaciones realizadas en otras urbes sobre la desposesión de vivienda y las dimensiones y efectos que ha adoptado en los últimos años.

2. LOS ANÁLISIS SOBRE LA DESPOSESIÓN DE LA VIVIENDA

El estudio sobre los procesos de desposesión de vivienda es una línea de investigación en auge que surge a partir de los problemas que ha traído la crisis de 2008. El caso de EEUU cuenta con una amplia producción bibliográfica en la que se ha relacionado la intensidad de los desalojos con los propietarios de aquellas cuentas bancarias que se beneficiaron de los denominados créditos *subprime*⁷ (Vives-Miró *et al.*,

⁷ Instrumento que utiliza el banco para dividir el cargo de una hipoteca entre varias entidades financieras.

2018). Mientras, en el caso europeo no se cuenta con un número destacado de investigaciones debido a que las políticas sociales del Estado de Bienestar han amortiguado la intensidad de los desalojos aplicando medidas destinadas a “reducir los niveles de vulnerabilidad urbana” (Vives-Miró *et al.*, 2017: 6).

A escala nacional, los trabajos académicos se han desarrollado al mismo tiempo que determinados movimientos ciudadanos⁸ han conseguido paralizar algunos de los lanzamientos⁹ y llevar al Parlamento una iniciativa legislativa popular que se concretó en la Ley 5/2018, que enmarca jurídicamente la quita de una hipoteca. Las investigaciones realizadas indican que la distribución espacial de los procesos de desposesión de vivienda en España ha sido muy heterogénea. Con todo, según Obeso Muñiz (2014) y Méndez y Plaza (2016), las regiones de la costa mediterránea, Madrid, Andalucía y los archipiélagos balear y canario han sido las áreas más afectadas por estos procesos. Se puede hablar, por tanto, de “áreas-problema” principalmente urbanas donde los lanzamientos se han cebado con los colectivos y territorios más vulnerables.

Asimismo, la dimensión que alcanza esta problemática social se ha vinculado al modo de desarrollo urbanístico previo a la crisis, pues su origen se encuentra en la burbuja inmobiliaria, que se impulsa en el momento en el que el gobierno de Aznar modifica las categorías de suelo urbanizable. Esta legislación indujo un crecimiento inmobiliario sin precedentes en España, al mismo tiempo que una revalorización continuada del precio de suelo, generando un desarrollo urbano precipitado en una sociedad confiada en que adquirir una vivienda en propiedad era sinónimo de seguridad futura (Burriel, 2014). En muchos casos, este desarrollo se produjo sin los permisos necesarios o con prácticas políticas ilegales¹⁰ donde los responsables públicos en materia de ordenación urbanística obviaron las necesidades reales de vivienda, facilitando un crecimiento que, presumiblemente, creyeron inagotable. La cesión masiva de terreno a la urbanización, que se acompañó de una multiplicación por tres del precio de la vivienda desde finales de la década de 1990, terminó colapsando en 2008 y según Burriel (2014), los niveles anuales de producción de vivienda se redujeron, tras la crisis, a los de 1960. Esta situación lleva a reflexionar sobre la necesidad de aplicar políticas

⁸ En el año 2009, en Barcelona, se creó la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que agrupa a personas de toda la geografía española con dificultades para abonar los pagos correspondientes y a gente que se solidariza con la causa y presta ayuda material y apoyo moral.

⁹ Se entiende por “lanzamientos” a los desalojos que se derivan de las ejecuciones hipotecarias y de los desahucios a inquilinos.

¹⁰ Han sido numerosas las referencias, en los medios de comunicación españoles, relativas a los casos de corrupción relacionados con la especulación urbanística del mercado de la vivienda que han acabado en pena de cárcel.

que apuesten por la equidad y la corrección de los desajustes producidos por el libre funcionamiento del mercado; fomentando un mayor uso del alquiler y conservando la propiedad de las viviendas de protección oficial (VPO) en manos de la administración pública, todo ello con el fin de proteger a la población más vulnerable.

Según Gutiérrez y Delclòs (2017), otra de las consecuencias de la crisis de 2008 y, por ende, de los procesos de desposesión de vivienda, ha sido la concentración paulatina de la propiedad inmobiliaria en fondos de inversión internacionales. Estas corporaciones han aumentado su participación en el mercado español aprovechando la caída del precio que se produjo a partir de 2008, cuando la demanda de vivienda nueva también cayó¹¹. Paradójicamente, en el paisaje urbano español coexisten los desalojos por impago de la hipoteca sin alternativa habitacional y bloques enteros de viviendas vacías.

Esta concentración de la propiedad exige la articulación de políticas que protejan a los grupos sociales más vulnerables. Esto se traduce en que las entidades públicas deben participar en el proceso de producción de vivienda nueva y gestionar, al menos, un 20% del total de viviendas habitables¹² en las grandes urbes, para paliar los efectos de una crisis económica, garantizar una vivienda digna a la población, en especial a la más vulnerable, o reducir los fenómenos de exclusión social tal y como recogen las constituciones europeas. Sin embargo, la intervención de estas instituciones durante el periodo de crecimiento urbanístico español fue insuficiente; la construcción de vivienda de promoción pública a escala nacional apenas supuso un 7% del total de vivienda nueva entre 1995-2005 y fue destinada en su mayoría para su venta (Gutiérrez y Delclòs, 2017).

Son escasas las investigaciones que analizan la intensidad y la localización espacial de los procesos de desposesión de vivienda en Canarias, a pesar de tratarse de una de las Comunidades más castigadas por los lanzamientos como resultado de la falta de empleo, la temporalidad laboral o las altas tasas de pobreza. Las investigaciones existentes sobre la distribución intraurbana de los lanzamientos han puesto de relieve las mismas pautas observadas en otros lugares, es decir, la especial incidencia de las ejecuciones hipotecarias en aquellos espacios periféricos que acogen a población trabajadora; y una mayor presencia de los desahucios a inquilinos en las zonas urbanas

¹¹ En el año 2006, cuando la *burbuja* alcanzó su apogeo, se iniciaron 762.540 nuevas viviendas, mientras que en 2012 su producción se redujo un 94% (Burriel, 2014).

¹² Según Eurostat, grandes capitales europeas como París o Berlín rondan el 20% de alquiler social.

céntricas revalorizadas. A escala insular, se ha realizado un estudio en la zona del Valle de La Orotava (Rodríguez González, 2018), que incluye al municipio homónimo junto con Los Realejos y Puerto de la Cruz. Dentro de la capital tinerfeña, se han analizado los casos de los barrios de La Gallega (Mesa Santana, 2019) y Tíncer (González Díaz, 2019). Estos estudios han concluido que a partir de 2008 la magnitud del fenómeno de la desposesión se ha intensificado, aunque de manera heterogénea en función de la importancia de la actividad inmobiliaria desarrollada en cada sector, así como del volumen de población sujeta a crédito hipotecario durante las primeras dos décadas del siglo XXI.

En este estudio se plantea el caso de dos barrios de Santa Cruz de Tenerife, ciudad que registra el 18,7% del total de ejecuciones hipotecarias iniciadas en los partidos judiciales (PJ) de Tenerife entre 2007 y 2015 (Díaz-Rodríguez *et al.*, 2017). Este dato convierte a la capital en un área muy castigada por los procesos de desposesión de vivienda pues, aunque en el Partido Judicial de Arona se ha incoado un mayor número de casos, el municipio de Santa Cruz ocupa el primer puesto a escala insular por la frecuencia de lanzamientos por cada mil habitantes (Rodríguez González, 2018).

3. OBJETIVO, FUENTES Y METODOLOGÍA

El objetivo de este trabajo es examinar la incidencia que a partir de la crisis de 2008 tienen los procesos de desposesión de vivienda en los barrios de Salamanca y El Sobradillo. Se trata de dos barrios muy contrastados en términos socioespaciales, surgidos en momentos diferentes bajo distintas modalidades constructivas y localizados en sectores de la ciudad distantes entre sí: el centro y la periferia urbana; aspectos que influyen de manera decisiva en el perfil sociodemográfico de sus habitantes. Con esa finalidad se estudia el número de procedimientos judiciales que como consecuencia del impago de la hipoteca o del alquiler se registran en ambos barrios, entre 2008 y 2015. Con ese análisis se intenta responder a las siguientes preguntas de investigación:

- 1) ¿Cuál ha sido la incidencia de los lanzamientos y qué importancia adquieren en cada uno de los barrios analizados las ejecuciones hipotecarias y los desahucios?
- 2) ¿Cómo se distribuyen las ejecuciones y los desahucios en el interior de cada barrio y cuáles son las causas que explican su reparto espacial?

Mediante la información que proporciona la base de datos Atlante (CGPJ) se puede examinar el volumen de las ejecuciones y los desahucios¹³. Su información permite el análisis de las lógicas de la desposesión de vivienda a escala intraurbana, pues ofrece la localización exacta (calle y número) de los procedimientos judiciales iniciados durante el periodo de análisis¹⁴.

Para conocer la intensidad de ambos tipos de desposesión en cada barrio se han calculado sus frecuencias por cada mil habitantes a partir de las cifras oficiales de población que aporta el Padrón Municipal de Habitantes. De esta misma fuente se han obtenido las características demográficas básicas (estructura por edad, nivel de estudios o continente de origen) de las poblaciones de Salamanca y El Sobradillo en 2018. Se han utilizado sistemas de información geográfica (ArcMap) para la geo-referenciación¹⁵ de los procesos analizados y contribuir así al conocimiento de la denominada por Méndez y Plaza (2016) Geografía de la Desposesión. La base cartográfica ha sido la que proporciona la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN) que pone a disposición de los usuarios la información geográfica producida por el Gobierno Autónomo. De ahí se han obtenido las imágenes de satélite y mapas topográficos a partir de los que se ha realizado la cartografía que se presenta en este trabajo usando el *software* SIG mencionado.

Se han extraído ortofotografías históricas tanto de Salamanca como de El Sobradillo tomando como fuente el visor de GRAFCAN, que contiene una serie de imágenes satelitales geo-referenciadas desde la década de 1960 y que, aunque no mantienen una periodicidad fija, han sido de gran utilidad para analizar y mostrar la evolución de los dos barrios. También se han empleado los datos que sobre El Sobradillo aporta el Atlas de Vulnerabilidad Urbana de España (Ministerio de Fomento) de 2001 y 2011, ya que sus indicadores a escala inframunicipal informan sobre la situación social de este barrio. Se ha consultado el Plan General de Ordenación (PGO) de Santa Cruz, aprobado parcialmente en 2014, para recabar información sobre parámetros urbanísticos de ambos barrios como, por ejemplo, el número total de

¹³ Cabe recordar que la incoación de un procedimiento judicial de estas características no siempre termina con el desalojo de las personas, pero sí en la mayoría de casos.

¹⁴ Dicha fuente no siempre aporta información sobre el tipo de inmueble objeto del procedimiento, es decir, si se trata de una vivienda, local comercial, oficina, almacén, etc., no obstante, todos los análisis previos coinciden en destacar la magnitud que adquiere la desposesión de vivienda en este tipo de procesos.

¹⁵ La geo-referenciación se utiliza para poder incorporar datos geográficos a una imagen satelital.

vivienda libre y vivienda protegida (VP)¹⁶ o la densidad de vivienda por hectárea. Del Censo de Población y Viviendas de 2011 se ha extraído la información relativa al régimen de tenencia de la vivienda a escala de sección censal pues, a pesar de que se carece para algunas secciones de los datos de ciertos parámetros, facilita el análisis de la distribución espacial en cada barrio de los lanzamientos. Por último, se ha completado la información hasta aquí señalada, con la realización de trabajo de campo para conocer las realidades socioespaciales de cada barrio y, en particular, los sectores y las calles más afectadas por los lanzamientos.

4. RESULTADOS

A continuación, se exponen los resultados obtenidos. En primer lugar, se caracterizan los barrios bajo estudio. Posteriormente se analizan las características de la población que reside en ambos lugares con el objeto de establecer su perfil socioeconómico. Por último, se examinan los procesos de desposesión de vivienda (ejecuciones hipotecarias y desahucios a inquilinos) y las especificidades que ofrecen tales procesos en los barrios considerados.

4.1. Origen y evolución de los barrios de Salamanca y El Sobradillo

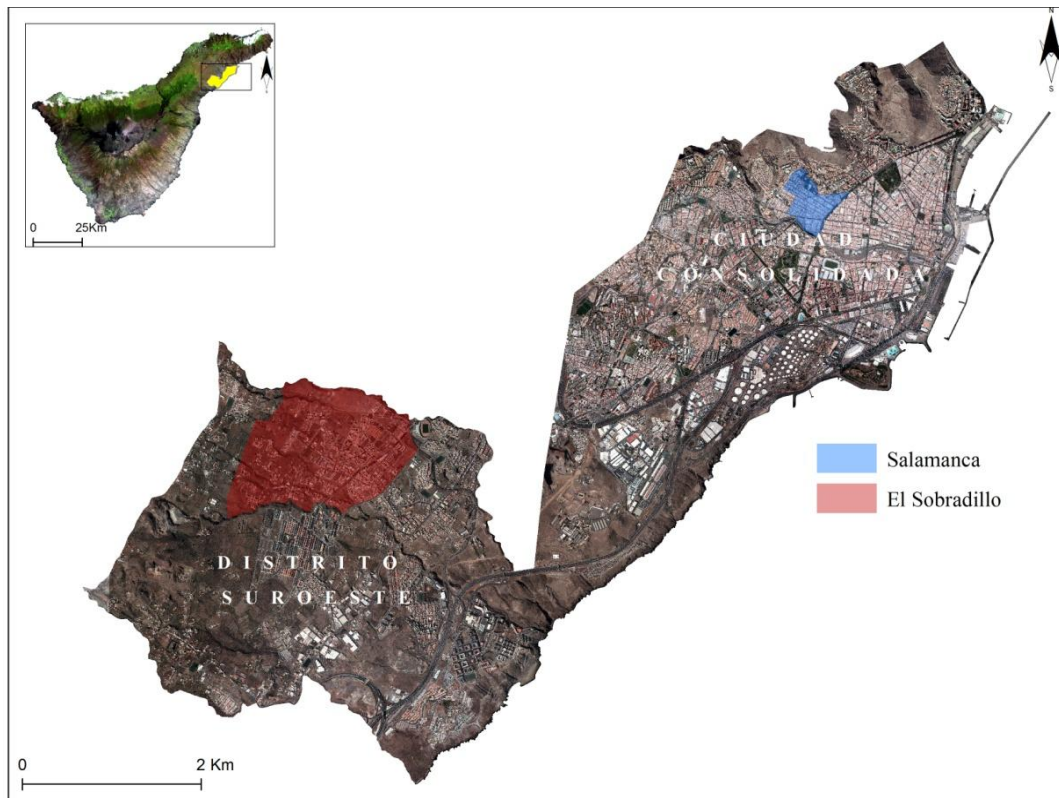
Los barrios de Salamanca y El Sobradillo se sitúan, respectivamente, en dos de las grandes unidades residenciales (Figura 1) que se han diferenciado en la ciudad de Santa Cruz de Tenerife: la ciudad consolidada y el Distrito Suroeste (Díaz Rodríguez *et al.*, 2002). La primera se extiende desde su núcleo fundacional, localizado en las proximidades del puerto, hasta los barrios limítrofes con el municipio de La Laguna en el entorno de la Carretera Santa Cruz-Laguna. Este ámbito presenta una trama urbana compacta y continua que se ha desarrollado sobre todo a partir de la segunda mitad del siglo XX. Debido a su proximidad al centro histórico, Salamanca se edificó en los años iniciales de ese siglo, en un periodo de crecimiento demográfico que experimentó la capital en ese momento y que consolidó urbanísticamente el área disponible al norte del barranco de Santos.

La segunda unidad, donde se ubica El Sobradillo, es el Distrito Suroeste, forma parte de un amplio sector, inicialmente perteneciente al municipio de El Rosario, que pasó a formar parte de la capital desde inicios de la década de 1970. Aquí se observa un desarrollo urbanístico reciente relacionado, en gran medida, con el periodo de auge

¹⁶ Cabe mencionar que el PGO no señala ningún inmueble como VPO en Salamanca, pero en el trabajo de campo realizado se han detectado algunas de ellas.

inmobiliario previo a la crisis de 2008; es decir, con un crecimiento acelerado en el que las grandes promociones de viviendas se intercalan entre antiguas parcelas de cultivo abandonadas y pequeños enclaves de autoconstrucción, junto con áreas que concentran la actividad industrial y comercial de ese ámbito de la ciudad.

Figura 1: Localización de Salamanca y El Sobradillo en Santa Cruz de Tenerife



Fuente: Imágenes de GRAFCAN. Elaboración propia.

En la ciudad consolidada, Salamanca se inscribe en el distrito Centro-Ifara que incluye, desde el punto de vista administrativo, a la ciudad histórica y a una parte de los ensanches que se desarrollan durante el siglo XX. El barrio limita por el este con los barrios de Los Hoteles y Zona Rambla; al sur, cruzando el cauce del barranco de Santos, con el barrio Chapatal; en el oeste lo hace con los barrios de Uruguay y Las Acacias y al norte con Las Mimosas. La zona comenzó a poblarse a finales del siglo XIX y ha visto aumentada su población de manera continuada, aunque de forma desigual en el tiempo, registrando 5624 habitantes en 2018 concentrados en una superficie de 25 hectáreas. En él reside el 3,3% de la población del municipio y el 19,1% de la del distrito, lo que lo sitúa en tercer lugar, detrás de El Toscal y Zona Centro, por su cifra de habitantes.

Su origen popular, pues en él residían agricultores, pescadores y trabajadores del puerto de Santa Cruz, se advierte aún en parte de sus tipologías constructivas (viviendas

unifamiliares de una y dos plantas) que presentan similitudes con las de otros cascos antiguos canarios. Esa tipología de viviendas, aunque está presente en los sectores menos transformados del barrio, ha desaparecido en los ejes viarios principales (Figura 2) entre los que destaca la Calle Salamanca que actúa como columna vertebral del trazado ajedrezado de su plano que sí que se ha conservado (Figura 3).

Figura 2: Tipologías de vivienda en Salamanca



En las imágenes de la izquierda y del centro se aprecia la edificación tradicional del barrio, mientras que en la de la derecha se observa los procesos de renovación de su vía principal. Autor: Alberto Pardo Yanes.

Según el PGO (2014) el barrio cuenta con un total de 3046 viviendas y una densidad de 82 Viv/Ha. Su cercanía a Zona Centro y la revalorización del precio del suelo que suponen los procesos de gentrificación, propios de los sectores que han adquirido centralidad urbana, han ido expulsando a la población tradicional sustituyéndola paulatinamente por grupos sociales de rentas medias-altas. Su edificación, en términos generales, ha experimentado procesos de renovación en casi todas sus calles, aunque todavía quedan fachadas clásicas¹⁷. Las edificaciones se encuentran, salvando alguna excepción de abandono, en buen estado de conservación y el barrio cuenta con un abanico comercial importante, ya que se trata de un área donde al uso residencial original, se han incorporado usos terciarios (desde el comercio de proximidad, ocio y restauración hasta los servicios suministrados por profesionales). Su diversidad funcional y el hecho de que se localiza a caballo entre el centro urbano y la “ciudad de transición”¹⁸, lo convierte en una zona con una fuerte densidad de tráfico rodado en horas punta.

¹⁷ En el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano del PGO de Santa Cruz aparecen numerosas fachadas en régimen de protección (PGO, 2014).

¹⁸ Dentro de la ciudad consolidada, corresponde a un amplio sector al sur del barranco de Santos que abarca el área correspondiente entre el centro urbano y la primera periferia de Santa Cruz (Díaz Rodríguez *et al.*, 2002).

Figura 3: Ortofotos del barrio Salamanca de 1964, 1987 y 2006



En la imagen se puede observar que Salamanca mantiene el plano ajedrezado original sin reseñables variaciones durante la segunda mitad del siglo XX e inicios del XXI. En las imágenes de 1987 y 2006 se aprecia la densificación de la trama urbana hacia el norte y sur del barrio, lo que otorga una creciente centralidad a este sector de la ciudad. Fuente: IDECAN. Elaboración propia.

El barrio de El Sobradillo ocupa un área de 225 hectáreas y es el más poblado de su distrito¹⁹, con 16 929 habitantes en 2018 (el 8,2% de Santa Cruz)²⁰. Limita al norte con el municipio de La Laguna; al este, con los barrios de Tíncer y Barranco Grande; al sur con La Gallega y al oeste con Llano del Moro. Entre finales de la década de 1970 y 1990 se desarrolla urbanísticamente la zona, sobre todo mediante la promoción de vivienda para los trabajadores de los polígonos industriales de La Laguna y Santa Cruz (García Herrera, 1989). El protagonismo constructivo pertenece a la promoción de urbanizaciones residenciales (Figura 4), que ocupan un gran espacio del territorio edificado del barrio. Es al sur de la Avenida de Los Majuelos, en su enlace con la Carretera General de El Sobradillo, donde se encuentra la mayor concentración de viviendas de autoconstrucción y es aquí donde se localiza su núcleo fundacional, ya que originalmente esta zona servía de medianía entre la cumbre del municipio de El Rosario y su costa. Ello quiere decir que hasta las últimas décadas del siglo XX no ha sido un lugar de residencia sino de tránsito, dedicado a la agricultura y la ganadería (Sabaté Bel, 2008). Otro eje del poblamiento del barrio se sitúa en los márgenes de la Carretera General de Geneto que parte del vecino municipio de La Laguna y que enlaza con la Carretera General del Sur. Pero, sin ningún tipo de duda, la arteria principal es la Avenida de Los Majuelos, que es la entrada al barrio desde el polígono industrial homónimo y sus proximidades.

Figura 4: Diferentes perspectivas del barrio El Sobradillo



En la imagen de la izquierda se observa la frecuente edificación en bloques de viviendas intercaladas con parcelas en desuso. La imagen central muestra un inmueble en estructura, posiblemente relacionado con la paralización del crédito y de las obras partir de la crisis de 2008. La imagen de la derecha corresponde al cruce de la Avenida de Los Majuelos con la Carretera General del Sobradillo, punto neurálgico del barrio. Autor: Alberto Pardo Yanes.

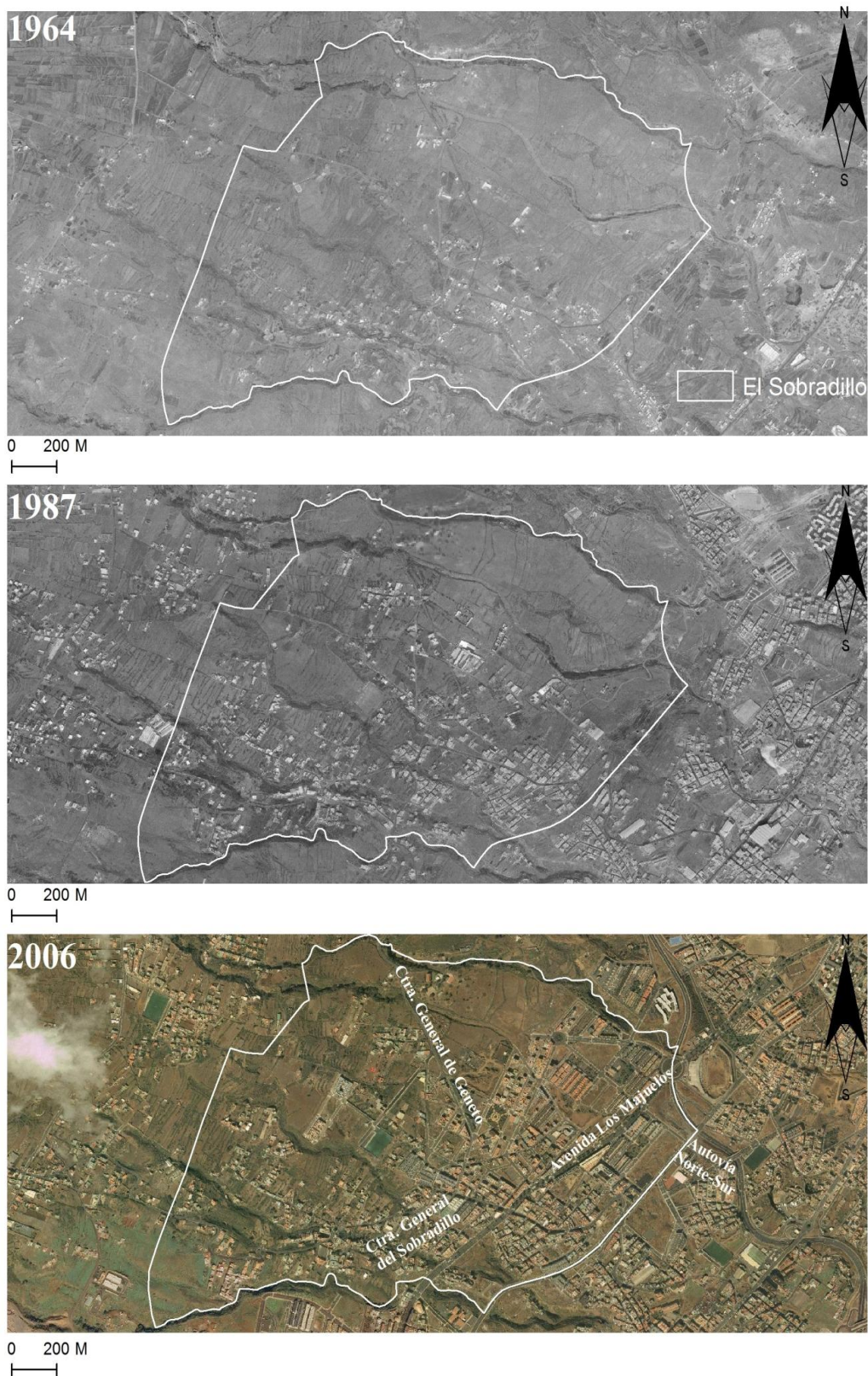
¹⁹ Cabe mencionar el desigual reparto demográfico: casi el 50% de la población del Distrito Sureste se reparte entre El Sobradillo y Añaza.

²⁰ Forma parte del Distrito Suroeste junto con Añaza, Barranco Grande, La Gallega, Los Alisios, Acorán, Tíncer, El Tablero, Llano del Moro, Santa María del Mar y El Chorrillo.

Al norte de dicha avenida se observa el crecimiento urbanístico más reciente y a medida que nos alejamos de ella el suelo comienza a ser, cuando no está la parcela libre, casi exclusivamente residencial. Los residentes que viven en zonas alejadas de este eje tienen dificultades para llegar hasta allí y comprar productos básicos, realizar actividades sociales o, simplemente, ocio al aire libre. Esto se debe a que el territorio presenta un pronunciado desnivel que dificulta el tránsito a pie, sobre todo a personas con movilidad reducida.

El plano de sus calles no sigue ningún orden establecido (Figura 5), esto significa que su trazado viario se ha ido realizando a demanda de las construcciones nuevas sin seguir un planeamiento general, lo que se traduce en la existencia de parcelas vacías que aíslan del conjunto urbano a numerosos bloques residenciales. El estado de la mayoría de estas parcelas es deficiente, pues en no pocas ocasiones sirven de vertedero improvisado al estar muchas de ellas sin vallar. Otro aspecto negativo es el abandono que están experimentando los inmuebles inacabados en estado de abandono repartidos por el barrio. Existen también varias zonas ajardinadas en un estado aceptable, salvo el parque de la Calle Tabobo, donde abundan los residuos y las pintadas que dificultan la actividad infantil para la que fue diseñado. En un amplio sector del barrio sigue predominando el paisaje agrícola, las parcelas de esta zona son más propias del entorno rural que del urbano, aunque muchos bancales se encuentran abandonados. Tal y como se ha mencionado, la actividad económica, concentrada en torno a la Avenida de Los Majuelos y las Carreteras Generales del Sobradillo y Geneto, se caracteriza, además de por el comercio de proximidad, por la abundancia de bares y cafeterías y la presencia de talleres de reparación de vehículos. Según los datos del PGO (2014) el barrio cuenta con 4045 viviendas, de las cuales el 3% se encuentra bajo protección oficial. En resumen, en su conjunto, El Sobradillo es un barrio de la periferia más alejada de la ciudad que ha experimentado entre finales del siglo XX y principios del actual un intenso proceso urbanizador dirigido, en general, a población con medio-bajo poder adquisitivo.

Figura 5: Ortofotos de El Sobradillo de 1964, 1987 y 2006



En las imágenes se puede observar el cambio que experimenta El Sobradillo desde mediados de la década de 1960 y primera década del siglo actual. En 1964 era un espacio rural escasamente ocupado. En 2006 se aprecia su desarrollo urbano principalmente en su sector oriental, el más cercano a la Avenida de Los Majuelos y a la autovía de interconexión Norte-Sur. Fuente: IDECAN. Elaboración propia.

4.2. Perfiles sociodemográficos de la población de Salamanca y El Sobradillo

El diferente origen y desarrollo urbano de los barrios objeto de estudio condiciona el perfil sociodemográfico de sus residentes. Para su análisis se ha recurrido, por un lado, al Padrón Municipal de Habitantes (2018) y, por otro, al Atlas de Vulnerabilidad Urbana de España (2001 y 2011), que aportan una información básica para caracterizar los rasgos más sobresalientes de sus respectivas poblaciones.

Una primera y clara diferencia se establece al comparar la estructura demográfica de ambos barrios. Como cabe esperar, el dilatado proceso de formación de Salamanca se refleja en un alto grado de envejecimiento de su población, como lo demuestra el hecho de que 2 de cada 10 de sus habitantes supera la barrera de los 65 años, frente a menos de 1 de cada 10 en el caso de El Sobradillo (Tabla 1). Junto a ese bajo porcentaje de mayores que ofrece este último barrio, se comprueba la importancia que en él tienen los menores de 15 años (21%) y la población adulta (70%) lo que indica la presencia de familias en una etapa inicial o intermedia de su ciclo de vida. En Salamanca, a pesar de su mayor grado de envejecimiento, su población ha ido experimentando un proceso de renovación social, al igual que su parque inmobiliario, lo que se traduce en el hecho de que la población adulta joven, aquella que se sitúa entre los 25 y los 50 años de edad, alcance un porcentaje también significativo (20%) y similar al que registra El Sobradillo (21,5%). Las características socioeconómicas de la población de este último intervalo de edad, desempeñan un papel importante en los procesos de desposesión que se analizan, dado que es el grupo de población sujeto habitualmente a crédito hipotecario o bien el que recurre al alquiler como vía para disponer de una vivienda.

Tabla 1: Distribución porcentual de la población de Salamanca y El Sobradillo por grandes grupos de edad en 2018

Rango de edad	Salamanca	El Sobradillo	Municipio
0-15	13,8	21,0	15,6
16-64	66,0	69,7	65,8
65 o +	20,1	9,3	18,5
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

El análisis del origen de la población revela, en cambio, escasas diferencias entre ambos barrios. La población extranjera tiene reducida importancia (10% y 5% en Salamanca y El Sobradillo respectivamente) y tampoco son relevantes las diferencias

relativas a sus áreas de procedencia (Tabla 2). Tanto en Salamanca como en El Sobradillo, la mitad de los que figuran como inmigrantes procede de Sudamérica, seguidos por los de origen europeo (30 y 37% respectivamente) y, por último, alcanzan porcentajes reducidos los llegados de otros continentes. En definitiva, la población extranjera registrada en ambos barrios presenta un cierto paralelismo que responde, principalmente, al peso relativo de las distintas procedencias en la ciudad y en el archipiélago, con protagonismo destacado de la población latinoamericana y europea, y una menos notable población asiática o africana.

Tabla 2: Distribución porcentual de la población inmigrante en Salamanca y El Sobradillo según continente de procedencia en 2018

Origen	Salamanca	El Sobradillo	Municipio
África	8,8	4,8	6,8
Asia	8,9	6,0	10,3
Europa	30,9	37,3	40,6
Sudamérica	50,6	50,3	41,1
Norteamérica	0,4	1,8	1,1
Oceanía	0,3	0,0	0,0
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

No es extraño pensar, según el contexto socioeconómico de cada barrio, que el porcentaje de población con estudios superiores sea mayor en Salamanca que en El Sobradillo y que ocurra lo contrario con el de las personas sin estudios o con estudios primarios (Tabla 3), lo que habitualmente implica diferencias laborales y de ingresos. Mientras que el 25% de la población de Salamanca poseía al menos un título universitario, ese mismo nivel académico agrupaba a un 9,7% de la población del barrio periférico. Además, la población doctorada en el barrio céntrico representa un 4,2% (casi el doble del valor municipal) frente a un escaso 0,9% del barrio periférico. En contraste, las personas sin estudios y con estudios primarios en El Sobradillo, suman el 20% de la población y en Salamanca el 12%. Atendiendo a la Educación Secundaria Obligatoria, se observa que es el nivel educativo con mayor volumen de población en ambos barrios, ocupa un 25% en Salamanca y un 26,5% en El Sobradillo. Es decir, prácticamente una de cada cuatro personas finalizó la etapa de educación básica obligatoria en ambos barrios, pero no continuó su formación académica. Todo esto puede explicarse, en Salamanca, por el elevado volumen de población envejecida que

no tuvo, en su momento, la posibilidad de acceder a estudios superiores. Por otra parte, la existencia en El Sobradillo de una población joven con bajo poder adquisitivo y altas tasas de paro, en especial desde 2008, son algunos de los factores que dificultan que las familias puedan asumir los costes que implican los estudios postobligatorios. Otro aspecto destacable es el porcentaje de personas egresadas con Formación Profesional, que es superior en El Sobradillo, aunque esta diferencia se revierte en el grupo de personas que obtuvieron el título de Bachillerato en Salamanca, siendo prácticamente simétricas ambas diferencias. En definitiva, el grado de formación de ambas poblaciones es una evidencia del contraste social y de las diferentes oportunidades entre los residentes del barrio céntrico y el barrio periférico.

Tabla 3: Distribución porcentual de la población según su nivel de estudios en Salamanca y El Sobradillo en 2018

Nivel académico	Salamanca	El Sobradillo	Municipio
Doctorado	4,20	0,94	2,4
Universitario	21,41	8,74	14,5
Formación profesional	9,76	12,89	10,6
Bachillerato	12,89	9,01	10,2
ESO	24,95	26,48	27,0
Enseñanza primaria	8,32	10,23	10,4
Sin formación	4,00	9,41	8,4
En edad escolar	14,47	22,31	16,5
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

El Atlas de Vulnerabilidad Urbana de España²¹ diferencia en El Sobradillo dos Área Estadísticamente Vulnerables²². En 2001, la inclusión del barrio se produjo por las deficientes condiciones de vivienda²³, mientras que en 2011 se superó el indicador de vulnerabilidad por desempleo, con un paro superior al 40%. Estos datos, unidos a los bajos niveles educativos de su población, tal y como se desprende de los porcentajes de residentes sin estudios en 2011 (16,4%), refuerza la idea de la situación de fragilidad y pobreza en la que se halla una parte de sus habitantes. La falta de formación sumada a un alto nivel de desempleo contribuye a la acentuación de la vulnerabilidad social y si

²¹ Salamanca no fue incluido al no superar ningún indicador de vulnerabilidad.

²² Definidas estas como “agrupaciones censales colindantes en las que, al menos, se supera uno de los tres indicadores básicos de vulnerabilidad urbana (relativos a desempleo, nivel de estudio o viviendas en mal estado)”

²³ Se superó el 2% referencial de viviendas sin aseo o servicio.

unimos a la ecuación los procesos de desposesión de vivienda, se puede afirmar que la población de El Sobradillo se encuentra en una situación complicada y difícilmente podrá hacer frente a una paralización de ingresos prolongada. Por lo cual, según los indicadores comentados, existen motivos suficientes para seguir considerándolo como un barrio vulnerable y hacerse una idea del grave perjuicio que trajo consigo la crisis financiera con los procesos de desposesión de vivienda.

4.3. Evolución de las ejecuciones hipotecarias y de los desahucios a inquilinos (2008-2015)

Los barrios de Salamanca y El Sobradillo registran un peso desigual de los procedimientos judiciales derivados de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios a inquilinos durante el periodo analizado. En el cómputo global de tales procesos, en el barrio periférico se concentra el 67,6% del total de lanzamientos (401), lo que equivale a 272 casos, frente a los 129 que registra Salamanca. Esta diferencia puede vincularse solo parcialmente al distinto peso demográfico de cada barrio, pues en un análisis de la frecuencia de los lanzamientos por cada mil habitantes (Tabla 4) se observa que Salamanca presenta una tasa del 22%, mientras que El Sobradillo llega al 29%, superando con creces el valor medio municipal del 23,9%²⁴ para el mismo periodo. Este hecho ayuda a afianzar en los barrios analizados aquellos planteamientos que sostienen que son las áreas previamente vulnerables las que en contextos de crisis y empobrecimiento experimentan un mayor deterioro de su situación social, acentuando la tendencia hacia la polarización entre los sectores de la ciudad de mayor y menor renta (Méndez y Plaza, 2016; Gutiérrez y Declòs, 2017).

Tabla 4: Número de lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo y frecuencia por cada mil habitantes (2008-2015)

	Lanzamientos	Tasa (‰)
Salamanca	129	22,0
El Sobradillo	272	29,4

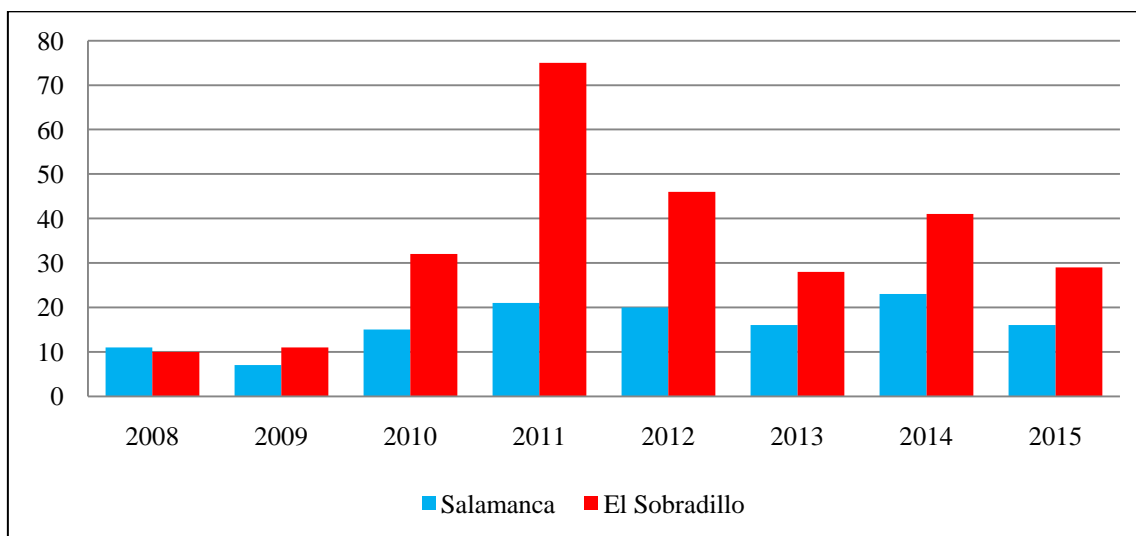
Fuente: Base de Datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

Es a partir de 2010 cuando se observa una mayor diferencia en el número anual de lanzamientos entre ambos barrios (Figura 6), pues El Sobradillo se verá notablemente más afectado que Salamanca y de una manera más brusca. Alcanza su

²⁴ Información proporcionada por el Grupo de investigación “Ciudad, Política y Sociedad” (CPSULL) de la ULL.

pico máximo de procedimientos judiciales por pérdida de vivienda (en propiedad o en alquiler) en 2011, momento a partir del cual sigue una tendencia descendente presentando, no obstante, cifras anuales bastante superiores a las del inicio de la crisis, cuando registraba valores similares a los de Salamanca. En el barrio céntrico, en cambio, no se observa una tendencia clara, aunque sí se llega a percibir un ligero aumento del número de lanzamientos durante los últimos años del periodo analizado.

Figura 6: Evolución del número de lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015)



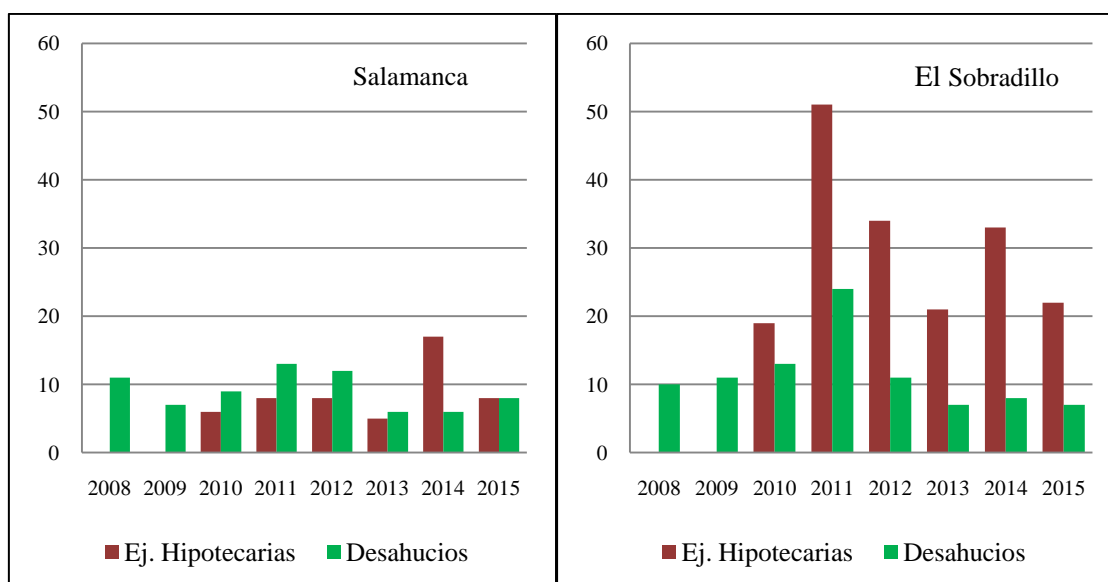
Fuente: Base de Datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

Para el caso de Salamanca (Figura 7), se observa que tanto ejecuciones como desahucios se reparten de una manera más o menos homogénea en la serie temporal considerada, siendo los desahucios a inquilinos superiores en número, exceptuando los dos últimos años. Las primeras ejecuciones no aparecen hasta 2010, dos años después del estallido de la crisis, de lo cual se deduce que las consecuencias de la misma sobre las deudas hipotecarias no se materializaron inmediatamente tras la quiebra bancaria, sino que tardaron un par de años en aparecer. A partir de entonces las ejecuciones siguen una tendencia ligeramente ascendente que tendrá su pico máximo en 2014. Por otra parte, el número de desahucios a inquilinos no sigue una tendencia clara, si bien se puede observar una incidencia algo superior entre 2011 y 2013, periodo que algunos autores identifican como los años más duros de la crisis (Méndez *et al.*, 2015).

En el caso de El Sobradillo (Figura 7) también es en 2010 cuando aparecen las primeras ejecuciones. Su número crece con rapidez, pues al año siguiente se alcanzará el máximo del periodo estudiado, tanto en ejecuciones como desahucios. Esto nos indica que el impacto de la crisis financiero-inmobiliaria fue más grave y se dejó notar

con rapidez, pues a los pocos años de su estallido la capacidad de ahorro de las familias para afrontar el pago hipotecario se agotó. Además, la cifra de ejecuciones se mantendrá por encima de la de desahucios a inquilinos en todo el periodo, tal y como señalan otras investigaciones sobre espacios urbanos periféricos (Vives-Miró *et al.*, 2018).

Figura 7: Evolución del número de ejecuciones hipotecarias y desahucios a inquilinos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015)



Fuente: Base de Datos Atlante (GGPJ). Elaboración propia

Las investigaciones en la ciudad de Palma sobre las modalidades de lanzamientos (ejecución o desahucio) a escala intraurbana, han revelado la existencia de un patrón diferenciado en función de las características socioespaciales de los ámbitos urbanos (Vives Miró *et al.*, 2018). Los analistas determinan una evolución diferente de cada una de las modalidades de desalojo sobre la geografía palmesana, teniendo las ejecuciones hipotecarias una expansión concentrada y los desahucios por impago del alquiler una más difusa. La concentración de las ejecuciones se produce en los entornos más empobrecidos de la ciudad, mientras que los desahucios siguen una “espacialización difusa” (Vives-Miró *et al.*, 2018: 8) localizándose principalmente en espacios gentrificados. Es un patrón que se repite en los barrios de estudio (Tabla 5). Se advierte que los desahucios a inquilinos en Salamanca corresponden casi al 60% del total de lanzamientos, mientras que, en El Sobradillo, dos tercios de los que se ven “desposeídos” de un inmueble, están en esta situación de impago de la hipoteca.

Tabla 5: Número y frecuencia de las ejecuciones hipotecarias y de los desahucios a inquilinos en Salamanca y El Sobradillo (2008-2015)

	Ejecuciones hipotecarias			Desahucios a inquilinos		
	Nº	%	Tasas (‰)	Nº	%	Tasas (‰)
Salamanca	52	41	9,0	77	59	13,0
El Sobradillo	180	56	19,5	92	34	10,0

Fuente: Base de Datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

El análisis del régimen de tenencia de las viviendas aporta algunas claves para comprender la desigual incidencia de las modalidades de desalojo en los barrios de estudio. En 2011 la vivienda alquilada (Tabla 6) en Salamanca representa el 36,6% del total, muy superior a la de El Sobradillo, donde los arrendamientos suponen poco más del 20%. Por otra parte, en el barrio periférico la mitad de las viviendas (51,3%) estaban en 2011 en régimen de propiedad con pagos pendientes; cuestión que resulta esencial para comprender la magnitud que alcanza la ejecución de las hipotecas en aquellos años, donde el desempleo del barrio era superior al 40%. Es ilustrativo que tanto el alquiler en Salamanca como la deuda hipotecaria en El Sobradillo (51,3%) presenten valores superiores a la media municipal. La vivienda en alquiler en Santa Cruz representa un 16,6%, algo menos de la mitad que en Salamanca. Por otro lado, se observa que las viviendas en propiedad totalmente pagadas suponen en Salamanca el 34,3%, tres puntos porcentuales por encima del valor municipal, mientras que El Sobradillo se aleja bastante, ya que apenas llega al 11%, lo que revela la ventaja comparativa del barrio céntrico en el contexto de la ciudad. Los datos expuestos evidencian nuevamente un fuerte contraste social entre ambos barrios y la mayor influencia que tuvo la quiebra bancaria de 2008 en El Sobradillo.

Tabla 6: Distribución porcentual de las viviendas de Salamanca y El Sobradillo según su régimen de tenencia en 2011

Régimen de tenencia	Salamanca	El Sobradillo	Municipio
Alquilada	36,6	20,8	16,6
Propia, totalmente pagada	34,3	11,0	31,8
Propia, con pagos pendientes	16,7	51,3	31,1
Propia, por herencia o donación	5,6	5,3	8,4
Cedida gratis o a bajo precio	1,8	1,4	2,9
Otra forma	5,1	10	9,2
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE). Elaboración propia.

Múltiples análisis han puesto de manifiesto que ambos tipos de desposesión de vivienda aumentan de manera notable a partir de la crisis de 2008, como consecuencia de la pérdida de ingresos derivada de un aumento desmedido de las tasas de paro (Vives-Miró *et al.*, 2018; Rodríguez González, 2018; Mesa Santana, 2019; González Díaz, 2019 García-Hernández *et al.*, 2020)²⁵. Por tanto, el fenómeno de desposesión de vivienda y los niveles de pobreza o desempleo guardan una estrecha relación en los barrios analizados. Resulta entendible que El Sobradillo sea uno de los ámbitos más afectados por los lanzamientos, tanto por su urbanización acelerada y vinculada al ciclo inmobiliario expansivo precrisis, como por las precarias condiciones laborales y el alto nivel de desempleo de la población sujeta a crédito hipotecario. En cambio, en Salamanca han adquirido más relevancia los procesos de renovación y rehabilitación que, al atraer a residentes con mayor poder adquisitivo, consiguen desplazar poco a poco a los que no pueden afrontar la revalorización de precios que experimentan las viviendas en alquiler o en venta, tal y como ocurre en otros ámbitos céntricos (Vives-Miró *et al.*, 2018).

4.4. Análisis de la distribución espacial de los lanzamientos en Salamanca y El Sobradillo

A continuación, se analiza a escala de sección censal la distribución espacial de los procedimientos judiciales por impago de la hipoteca o del alquiler, para determinar cómo influye, entre otros posibles factores, el régimen de tenencia de la vivienda en los distintos sectores que se pueden diferenciar en Salamanca y El Sobradillo.

Se observa que prácticamente la totalidad de las secciones censales de cada barrio se han visto afectadas por alguna de las modalidades de desposesión, aunque se aprecian diferencias intrínsecas en cuanto a su distribución. Así, en Salamanca son las calles más renovadas situadas en el sector oriental del barrio, el más próximo al centro urbano, las que ofrecen un mayor número de lanzamientos por impago del alquiler. En cambio, en El Sobradillo el predominio de las ejecuciones hipotecarias llega a ser prácticamente total en aquellos ámbitos más urbanizados y en aquellas manzanas donde se levantan promociones inmobiliarias que, pese a su variada fisonomía, se han construido en la llamada “década prodigiosa” del urbanismo español (Burriel, 2008).

²⁵ Según las estadísticas del INE, en Santa Cruz, en el año 2011 la tasa de desempleo aumentó 14 puntos porcentuales con respecto a 2007, alcanzando un valor de 26,4%. En El Sobradillo, según el Atlas de Vulnerabilidad de 2011, el indicador de desempleo llegó al 42,3%. Para Salamanca, en ese mismo año, el Observatorio Económico de la Sociedad de Desarrollo estableció una tasa del 25% para el distrito Centro-Ifara.

Es, por tanto, la zona de nueva construcción destinada fundamentalmente a la venta a la que se ve afectada por esta modalidad de desalojo. En este sentido, se puede afirmar que el régimen de tenencia juega un papel relevante a la hora de explicar la distribución espacial de las ejecuciones y desahucios en el interior de cada barrio. En Salamanca se observa (Figura 8) que los sectores más afectados por los lanzamientos por impago del alquiler son los que se sitúan más próximos a la Rambla de Santa Cruz y a la Zona Centro (secciones 7, 8 y 14)²⁶. Esta mayor intensidad de los desahucios coincide con las secciones censales donde el porcentaje de vivienda alquilada en 2011 era mayor (Tabla 7). Las ejecuciones hipotecarias siguen el mismo esquema, localizándose el mayor foco de procedimientos en los sectores más renovados situados en las vías principales, como la Avenida Islas Canarias y en los tramos cercanos a la Rambla de Santa Cruz de las calles de Los Sueños y El Perdón. En estas tres calles se concentra el 67% de las ejecuciones hipotecarias que se producen en el periodo de análisis. A pesar de tratarse de un barrio relativamente pequeño, es llamativa la diferencia de la distribución de las ejecuciones hipotecarias entre los sectores oriental y occidental del propio barrio. Esto es un reflejo de la revalorización de suelo que supone aproximarse al centro urbano de Santa Cruz, pues incluso dentro del pequeño territorio sobre el que se levanta Salamanca se aprecia la mayor influencia de los desahucios a inquilinos en el área que podría considerarse “más céntrica” del barrio.

Tabla 7: Viviendas según régimen de tenencia en las secciones censales de Salamanca

Régimen de tenencia	Sección 7		Sección 8		Sección 9		Sección 12		Sección 14	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Alquilada	300	47,2	125	36,2	50	9,1	135	23,5	430	58,5
Propia (con hipoteca)	80	12,6	s.d.	s.d.	120	21,8	125	21,7	125	17,0
Propia, por compra, pagada	195	30,7	160	46,3	275	50,0	230	40,0	110	15,0
Propia por herencia o donación	10	1,6	s.d.	s.d.	35	6,4	55	9,6	s.d.	s.d.
Cedida gratis o a bajo precio	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	20	3,6	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Otra forma	55	8,7	s.d.	s.d.	50	9,1	25	4,3	s.d.	s.d.
Total	635	100,0	345	100,0	550	100,0	575	100,0	735	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2011. Elaboración propia.

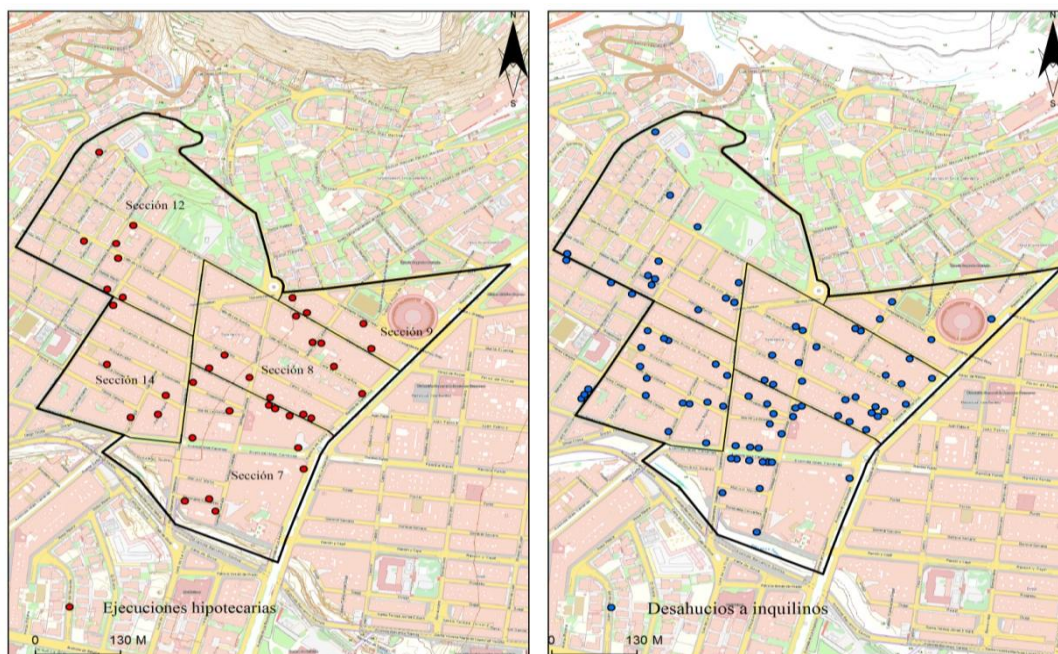
Por otra parte, el área del barrio que menos ha sufrido los procedimientos judiciales se ubica al noroeste y se trata de un espacio de viviendas unifamiliares

²⁶ La sección 9, adyacente a Rambla de Santa Cruz, solo ocupa una pequeña parte de su extensión territorial sobre Salamanca.

ubicado en la sección 12, próximo a Las Acacias, destinado a población con rentas medias-altas. Por último, los porcentajes de viviendas completamente pagadas ayudan a comprender el menor nivel de ejecuciones hipotecarias con respecto a los desahucios, pues en cuatro de sus cinco secciones censales se registran porcentajes de viviendas totalmente pagadas entre el 30 y el 50%.

En definitiva, la distribución espacial de los procesos de desposesión en el barrio evidencia que los sectores más próximos a Zona Centro registran una mayor incidencia de los desalojos (Figura 8) vinculados al impago del alquiler. Se trata de espacios donde las transformaciones sociourbanas y la revalorización del parque inmobiliario han sido intensas, lo que deriva, igual que sucede en otros contextos (Vives-Miró *et al.* 2018), en la expulsión de los inquilinos con menos recursos.

Figura 8: Distribución de los lanzamientos en las secciones censales de Salamanca (2008-2015)



Fuente: Base de Datos Atlante. IDECAN. Elaboración propia.

En El Sobradillo, en cambio, el estudio de la distribución espacial de los lanzamientos revela notables concentraciones de ejecuciones hipotecarias sobre las secciones próximas a las principales vías de comunicación, esto es, son más visibles aquí las “áreas-problema” (Méndez y Plaza, 2016) que en Salamanca. Estos sectores que se ubican en torno a la Avenida de Los Majuelos y la vía de interconexión Norte-Sur son las áreas más urbanizadas del barrio, por lo cual es lógico que exista un mayor número de procedimientos aquí. En esta línea, destaca el alto número de ejecuciones hipotecarias en algunas de sus calles, como es el caso de Calle La Berlina o Calle

Volcán Mambroque, donde se acumulan más del 15% de las ejecuciones hipotecarias; a lo que, si le sumamos el número registrado en la arteria principal del barrio, la Avenida Los Majuelos, se obtiene que el 25% de las ejecuciones hipotecarias se han producido en estas tres calles. La fuerte concentración espacial de este tipo de lanzamientos resulta expresiva de los problemas que desde 2008 existen en aquellas calles que se urbanizan en la década previa y a cuyas viviendas se accede mediante un crédito hipotecario. Por su parte, los desahucios a inquilinos siguen una distribución similar a la de las ejecuciones, aunque en este caso, muchos de ellos aparecen asociados a las principales carreteras que atraviesan el barrio, sobre todo en aquellos ámbitos de antigua formación donde la edificación se ha ido también densificando en los últimos años. Es lo que ocurre con la Carretera General de Geneto, donde los desahucios adquieren cierta relevancia, probablemente por su uso mayoritariamente comercial. También se perciben otros enclaves en los que se concentra un cierto número de impagos de alquiler como en la entrada al barrio desde Barranco Grande por la Carretera General del Sobradillo y en la intersección entre esta última con la Carretera General de Geneto.

Analizar el régimen de tenencia de las secciones censales de El Sobradillo ayuda a entender las geografías de la desposesión. La fuerte dependencia de la población del crédito hipotecario para adquirir una vivienda se confirma al comprobar que en buena parte del barrio domina la vivienda con cargas hipotecarias pendientes; modalidad que alcanza en las secciones 3 y 18 valores del 68,0 y 70,0 % respectivamente (Tabla 8). Este hecho ayuda a comprender el alcance de las ejecuciones hipotecarias y la magnitud que adquirieron los procesos de desposesión de vivienda en una población que en el año 2011 registró una tasa de paro del 42% (INE, 2011).

Es ilustrativo el bajo volumen de vivienda en propiedad totalmente pagada que, en el mejor de los casos, llega a una cuarta parte del total (26,8% en la sección 10). Para valorar el alcance de estos datos conviene recordar que en tres de las cinco secciones del barrio céntrico la proporción de viviendas en esta modalidad de tenencia es superior al 40%. Todo esto evidencia que la brecha entre Salamanca y El Sobradillo es amplia y que la crisis financiera de 2008 afectó en mayor medida a este último barrio, pues el momento en el que se desarrolla su urbanización coincidió con la etapa de expansión desmedida que produjo en el territorio nacional importantes crecimientos inmobiliarios y cuyas secuelas socioeconómicas, medioambientales y paisajísticas aún perduran.

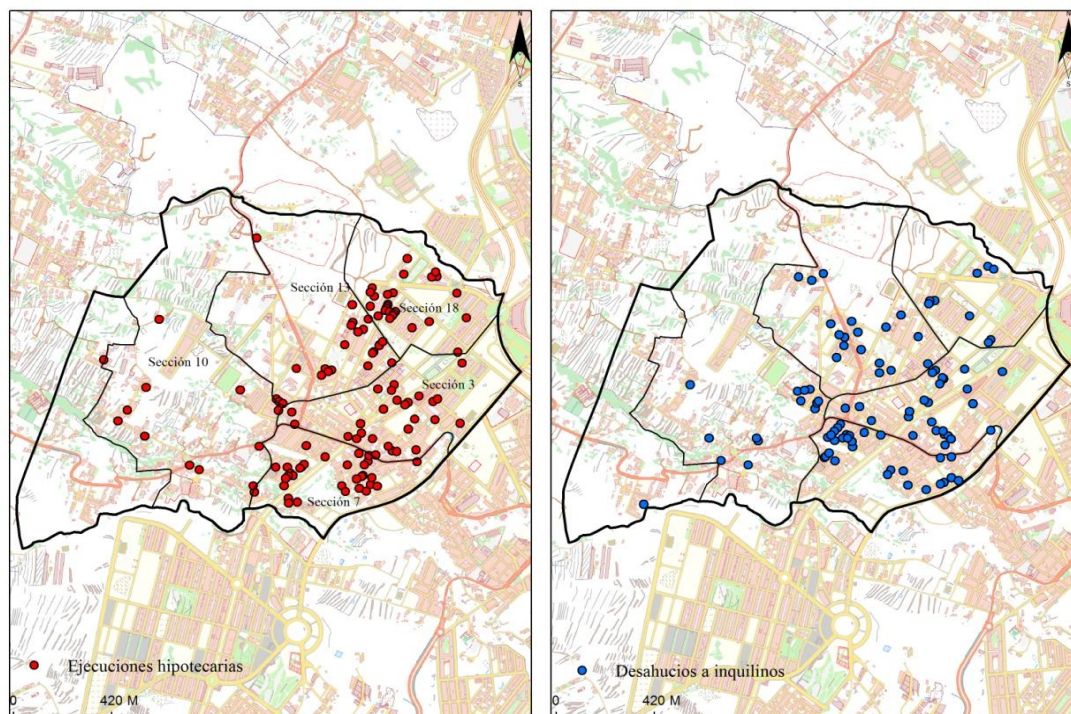
Tabla 8: Viviendas según régimen de tenencia en las secciones censales de El Sobradillo

Régimen de tenencia	Sección 3		Sección 7		Sección 10		Sección 13		Sección 18	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Alquilada	100	11,6	330	38,4	s.d.	s.d.	100	20,8	95	13,3
Propia (con hipoteca)	585	68,0	225	26,2	90	32,1	230	47,9	505	70,6
Propia, por compra, pagada	75	8,7	45	5,2	75	26,8	60	12,5	90	12,6
Propia por herencia o donación	45	5,2	35	4,1	s.d.	s.d.	50	10,4	s.d.	s.d.
Cedida gratis o a bajo precio	s.d.	s.d.	35	4,1	s.d.	s.d.	10	2,1	s.d.	s.d.
Otra forma	50	5,8	190	22,1	s.d.	s.d.	30	6,3	25	3,5
Total	860	100,0	860	100,0	280	100,0	480	100,0	715	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

Por último, la escasa importancia que presentan los lanzamientos (ejecuciones y desahucios) en la mitad occidental de El Sobradillo, como se aprecia en la Figura 9, responde a la escasa transformación urbana de este amplio sector del barrio que es el que conserva aún un carácter más rural. Por ello, solo se registran algunas pocas ejecuciones y desahucios en las proximidades de las carreteras principales donde la densidad de los espacios edificados es algo mayor.

Figura 9: Distribución de los lanzamientos en las secciones censales de El Sobradillo (2008-2015)



Fuente: Base de Datos Atlante. IDECAN. Elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

La crisis de 2008 ha tenido una incidencia desigual en los distintos sectores que conforman la ciudad. La localización de los barrios en la urbe, sus formas de crecimiento y el perfil social de sus habitantes establecen condicionantes que resultan claves en las condiciones de vida de la población y, en particular, en la intensidad con la que esta se ve afectada por los procesos de desposesión. Salamanca y El Sobradillo son casos de interés para el estudio en detalle de estos procesos, dadas las contrastadas características que ofrecen en los diversos aspectos señalados.

A partir de las respuestas a las preguntas de investigación que se formularon al principio, se exponen a continuación las principales conclusiones.

Con respecto a la primera pregunta sobre *¿cuál ha sido la incidencia de los lanzamientos y qué importancia adquieren en cada uno de los barrios analizados las ejecuciones hipotecarias y los desahucios?* se puede señalar lo siguiente:

En los barrios de Salamanca y El Sobradillo, aunque la incidencia de los lanzamientos ha sido importante durante el periodo analizado, la intensidad y las características que estos ofrecen varían de uno a otro barrio.

Salamanca, pese a ser un espacio muy consolidado y situado en el centro urbano registra, entre 2008 y 2015, una frecuencia de 22 lanzamientos por cada mil habitantes; es decir, una tasa similar a la que presenta el municipio de Santa Cruz de Tenerife en igual periodo. No obstante, la particularidad de este hecho estriba en que los lanzamientos parecen estar vinculados, aunque no en exclusiva, a los procesos de gentrificación que viene conociendo este ámbito de la ciudad desde finales del pasado siglo XX. Procesos que están desplazando a aquellos residentes que no han podido asumir la revalorización continuada del precio de los alquileres. Ello se traduce en un mayor número de desahucios a inquilinos (el 59% de los lanzamientos) y en la sustitución paulatina de una parte de su población tradicional por grupos sociales de rentas medias y altas. El peso que adquiere en este barrio la vivienda en alquiler (36,6% del total) en comparación con el que alcanza dicha modalidad en el conjunto del municipio (16,6%) parece apuntar en tal sentido.

Por su parte, El Sobradillo, donde la urbanización estuvo relacionada en gran medida con el auge inmobiliario previo a la crisis, ha presentado mayor vulnerabilidad frente al fenómeno de la desposesión de viviendas y ha padecido, en mayor medida, los efectos de la recesión económica, pues registra una frecuencia de 29 lanzamientos por

cada mil habitantes. En este caso la mayoría de ellos (56%) como resultado de una ejecución hipotecaria.

En relación con la pregunta *¿cómo se distribuyen las ejecuciones y los desahucios en el interior de cada barrio y cuáles son las causas que explican su reparto espacial?*, se puede indicar que en Salamanca se aprecia, dado el grado de colmatación que presenta este barrio (212 hab./Ha), una distribución espacial que se podría calificar de homogénea. Con todo, se observa una cierta concentración de los desahucios en las calles que han sido más renovadas y donde la vivienda en alquiler alcanza un peso muy relevante (entre el 23 y el 58%). Ello resulta ilustrativo de la revalorización que supone la cercanía al centro urbano de la ciudad y la importancia que esta modalidad de acceso a una vivienda muestra en aquellos barrios o sectores urbanos que han ido adquiriendo una creciente centralidad.

En El Sobradillo la distribución de los lanzamientos revela un mayor grado de concentración espacial dado el débil nivel de urbanización que, en términos comparativos, ofrece aún este barrio (45 hab./Ha). En todo caso, el análisis de la localización de las ejecuciones y desahucios parece indicar que mientras las primeras predominan en aquellas áreas de reciente construcción, los segundos se localizan, sobre todo, en ámbitos de antigua ocupación situados en las proximidades de las principales carreteras que recorren el barrio. Es importante señalar que, en El Sobradillo, a diferencia de lo que ocurre en Salamanca, las ejecuciones aparecen asociadas a la intensa actividad inmobiliaria que se despliega desde finales del siglo XX en las amplias superficies sin edificar con las que contaba el barrio. Una oferta alojativa a la que accede población de medio o bajo poder adquisitivo a través del endeudamiento hipotecario. Hecho que explica que en aquellos sectores donde se concentró la actividad constructiva, el 70% de las viviendas estén en régimen de propiedad con pagos pendientes. De ahí, que se pueda afirmar que en El Sobradillo las ejecuciones hipotecarias han sido, entre otros factores (pérdida de empleo y de ingresos), una de las peores consecuencias de la recesión de 2008.

En definitiva, el análisis efectuado sobre los procesos de desposesión de vivienda en los barrios elegidos como casos de estudio muestra que ambos espacios han conocido las duras consecuencias de la denominada crisis inmobiliaria. No obstante, el análisis efectuado también indica que los territorios y los grupos sociales más vulnerables han padecido en mayor medida los negativos efectos de la crisis. En este caso la pérdida de la vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria o de un

desahucio es una expresión de la debilidad de las políticas destinadas a reducir las situaciones de vulnerabilidad social. Sería necesario, por tanto, que las administraciones públicas pusieran más énfasis del que han puesto hasta ahora en salvaguardar el acceso a la vivienda de la población con menor poder adquisitivo y más propensa a sufrir condiciones de pobreza, en especial en situaciones de recesión cuando se paraliza o se produce una contracción en la percepción de ingresos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Área*, 41, p.p.34-42.
DOI: [10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x](https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x)
- Alcaide Guindo, P. (2011). *Balance Económico Regional (autonomías y provincias). Años 2000 a 2010*. Balance económico regional de la Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS). Recuperado el 12 de enero de 2019 de: <https://www.funcas.es/publicaciones/Sumario.aspx?IdRef=8-07026>
- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (1983). *Construir la ciudad. Criterios, objetivos y soluciones generales para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana*. Santa Cruz de Tenerife.
- Burriel, E.L. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII, (170). Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <http://www.ub.edu/geocrit/xcol/383.htm>
- Díaz Rodríguez, M.C.; Delgado Acosta, C.R.; Calero Martín, C.G.; García-Herrera L.M.; Pérez Pérez, M. y Mejías Vera, M.A. (2002). Ciudad oscura, ciudad luminosa. Santa Cruz de Tenerife (1980-2000). *Investigaciones geográficas* nº 28, pp. 33-51. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <https://www.investigacionesgeograficas.com/article/view/2002-n28-ciudad-oscura-ciudad-luminosa-santa-cruz-de-tenerife-1980-2000>
- Díaz-Rodríguez, M.C.; Ginés de la Nuez, C.; García-Hernández, J.S. y Armas-Díaz, A. (2017). Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias. In: Asociación de Geógrafos Españoles (eds.). *Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo Global*. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), Madrid: AGE, Universidad Autónoma de Madrid, pp. 1025-1034. Recuperado el 12 de enero de 2019 de: <https://doi.org/10.15366/ntc.2017>

- García-Hernández, J.S.; Díaz-Rodríguez M.C.; Ginés de la Nuez, C.; Armas-Díaz. A. García-Herrera, L.M. (2020). Crecimiento urbano, vulnerabilidad social y desposesión de viviendas. Análisis preliminar en Santa Cruz de Tenerife. *XXIII Coloquio de Historia Canario-Americana*. pp. 23-39. Recuperado el 16 de febrero de 2020 de: <https://www.researchgate.net/publication/256474810>
- García-Herrera, L.M. (1989). *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*. Tenerife: Universidad de La Laguna. Secretariado de Publicaciones.
- González Díaz, J.A. (2019). *Las desposesiones de vivienda en el Barrio de Tíncer en Santa Cruz de Tenerife (2001-2016)*. Trabajo de Fin de Grado de la Universidad de La Laguna. Recuperado el 15 de enero de 2020 de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/15861>
- González, E. (2016). *La transformación de un paisaje rural en urbano: el caso de El Sobradillo La Gallega (Santa Cruz de Tenerife)*. Tenerife. Trabajo Fin de Grado de la Universidad de La Laguna. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/709>
- 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)*, pp. 7-33. Recuperado el 29 de enero de 2019 de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *NLR 53*. Recuperado de: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1157>
- Mas, M. y Pérez, F. (2013). La economía de las regiones españolas en la crisis. *Papeles de economía española*. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: http://www.funcas.es/publicaciones_new/publicaciones.aspx
- Méndez, I. (2018). Historias de Salamanca y el Uruguay. *El Día*. Recuperado de: <https://eldia.es/santacruz/2008-11-30/1-Historias-Salamanca-Uruguay.htm>
- Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles 71* pp. 99-127. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <http://www.agegeografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2276>
- Mesa Santana, O. (2019). *Análisis de los desalojos y desahucios en el Barrio de La Gallega (2001-2016)*. Trabajo de Fin de Grado de la Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/16725>

- Obeso Muñiz, I. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Ería. Revista de Geografía* 95, pp. 327-342. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <https://www.unioviedo.es/reunido/index.php/RCG/article/view/10513/10078>
- Sabaté Bel, F. (2008). El Territorio rural como encuentro entre la naturaleza y la cultura humana. Reflexiones sobre su construcción histórica y su crisis contemporánea. *Rincones del Atlántico*. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: http://www.rinconesdelatlantico.es/num5/3_fernando.html
- Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife (2013). *Santa Cruz de Tenerife, situación socioeconómica y Crisis*. Recuperado el 16 de febrero de 2019 de: <http://www.sociedad-desarrollo.com/es/me-interesa/informacion-socioeconomica/informes-especificos/documents/present-datos-socioecon-districtos.pdf>
- Rodríguez González, S. (2018). *Análisis geográfico de los desalojos de vivienda por ejecución hipotecaria y por desahucio en el Valle de La Orotava (2001-2015)*. Trabajo Fin de Grado de la Universidad de La Laguna. Recuperado el 29 de enero de 2019 de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/11291>
- Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2014). La vivienda en el tránsito de la reproducción ampliada del capital a la acumulación por desposesión en España pp. 7-10. Coloquios y trabajos de campo del grupo de Geografía urbana. Recuperado el 9 de febrero de 2019 de: <http://www.academia.edu/9506288/>
- Vives-Miró, S. Rullan, O. y González-Pérez, J.M. (2018). Cartografías de los desplazamientos por desposesión de vivienda. Desahucios y ejecuciones hipotecarias en Palma a través de su geohistoria pp. 6-11. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXII, nº 591. Recuperado el 10 de febrero de 2019 de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1>