

GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
2017-2018

ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LOS DESALOJOS DE VIVIENDA
POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y POR DESAHUCIO
EN EL VALLE DE LA OROTAVA (2001-2015)

Trabajo realizado por: Sergio Rodríguez González

Dirigido por: M^a del Carmen Díaz Rodríguez

ÍNDICE

ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS.....	3
RESUMEN Y ABSTRACT.....	4
1. PRESENTACIÓN.....	5
2. OBJETIVOS, FUENTES Y METODOLOGÍA.....	7
3. LOS ANÁLISIS SOBRE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA Y CANARIAS....	11
4. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	13
5. LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y LOS DESAHUCIOS EN EL VA- LLE DE LA OROTAVA: UN ANÁLISIS PRELIMINAR.....	15
5.1. La distribución e intensidad de los desalojos a escala municipal: el pecu- liar comportamiento del Puerto de la Cruz.....	18
5.2. La cartografía de los desalojos a escala de entidades de población.....	23
5.2.1. La Orotava: la importancia de los desalojos en las áreas de nueva construcción.....	25
5.2.2. Puerto de la Cruz: los desalojos en un espacio turístico.....	27
5.2.3. Los Realejos: la concentración de los desalojos en la cabecera muni- cipal y en los núcleos cercanos al litoral.....	32
6. CONCLUSIONES.....	34
AGRADECIMIENTOS.....	36
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	36
ANEXO ESTADÍSTICO.....	40

ÍNDICES DE FIGURAS Y TABLAS

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localización del Valle de La Orotava y de los municipios que lo integran.....	13
Figura 2. Evolución del número de desalojos en el Valle de La Orotava (2001–2015).....	16
Figura 3. Evolución del número de ejecuciones hipotecarias y desahucios en el Valle de La Orotava.....	17
Figura 4. Evolución del número de desalojos en los municipios del Valle de La Orotava (2001–2015).....	18
Figura 5. Tasas de ejecuciones y desahucios por mil habitantes en los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	20
Figura 6. Número de desalojos según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	24
Figura 7. Tasas de desalojos por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	28
Figura 8. Tasas de ejecuciones hipotecarias por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	29
Figura 9. Tasas de desahucios por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	30

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en los partidos judiciales de Tenerife entre 2007 y 2015.....	12
Tabla 2. Desalojos (ejecuciones y desahucios) en el Valle de la Orotava (2001–2015).	16
Tabla 3. Número y porcentaje de los desalojos en los municipios del Valle de la Orotava (2001–2015).....	18
Tabla 4. Municipios de Tenerife con mayor número de desalojos (ejecuciones y desahucios) y tasas por mil habitantes (2008–2015).....	19
Tabla 5. Número y porcentaje de los desahucios y ejecuciones hipotecarias en los municipios del Valle de La Orotava (2008–2015).....	20
Tabla 6. Tipología de las viviendas en los municipios del Valle de La Orotava en 2011.....	21
Tabla 7. Viviendas según el régimen de tenencia en los municipios del Valle de La Orotava en 2011.....	22
Tabla 8. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de La Orotava (2008–2015).....	25
Tabla 9. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en las entidades de población del municipio de La Orotava (2008–2015).....	26
Tabla 10. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de Puerto de la Cruz (2008–2015).....	27
Tabla 11. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en las entidades de población del municipio de Puerto de la Cruz (2008–2015).....	31
Tabla 12. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de Los Realejos (2008–2015).....	32
Tabla 13. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en las entidades de población del municipio de Los Realejos (2008–2015).....	33

RESUMEN

Una de las manifestaciones más graves de la crisis económica de 2008 ha sido la pérdida de la vivienda por una parte importante de la población. En este trabajo se analiza la incidencia, a escala municipal y de entidades de población, de los desalojos por impago de hipoteca o alquiler en el Valle de La Orotava entre 2001 y 2015. La fuente de información principal es la base de datos Atlante del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), que recoge los procedimientos judiciales que por esos motivos quedan registrados en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Canarias. Los resultados obtenidos muestran que los desalojos son un fenómeno muy generalizado en el Valle de La Orotava pero con una intensidad y distribución espacial diferentes. Los ocasionados por impago de la hipoteca afectan más a los barrios de las cabeceras municipales en los que la producción inmobiliaria ha sido más importante, mientras que los que se producen por impago del alquiler parecen concentrarse en núcleos con especialización turística y con mayor nivel socioeconómico.

Palabras claves: ejecuciones hipotecarias, desahucios, Valle de La Orotava, escala municipal, escala inframunicipal.

GEOGRAPHICAL ANALYSIS OF THE FORECLOSURES AND HOUSING EVICTIONS IN THE VALLE DE LA OROTAVA (2001-2015)

ABSTRACT

One of the most important consequences of the economic crisis in Spain from a social point of view is the loss of housing undergone by a great part of the population. This research analyses the effect of foreclosures in “El Valle de La Orotava” between 2001 and 2015. This study covers the analysis on a municipal scale as well as on an infra-urban scale. The main source is the Atlante data base of the General Administration of Modernisation and Service Quality which has been provided by the Canary Government. Foreclosures produced by mortgage’s non-payment have more impact on those neighbourhoods located in the central area of the city. These areas have a more important real estate development, whereas those areas that are more connected to tourism and a higher socioeconomic level have a greater rate of rent non-payment.

Keywords: foreclosoures, invictions, Valle de La Orotava, municipal scale, infra-urban scale.

PRESENTACIÓN

Una de las manifestaciones más graves de la crisis económica desde el punto de vista social ha sido la pérdida de la vivienda por una parte importante de la población. Aunque tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconocen el derecho a la vivienda como un derecho básico (Colau y Alemany 2012: 124), lo cierto es que su cumplimiento no se ha logrado en muchos territorios.

En España, el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española¹, pero su reconocimiento no ha impedido que a partir de la crisis inmobiliaria de 2008 muchos ciudadanos hayan perdido su vivienda. La pérdida de la vivienda por impago de la hipoteca (ejecuciones hipotecarias) o del alquiler (desahucios)² ha sido, pues, uno de los problemas más serios a los que se ha enfrentado la ciudadanía. Como afirman Méndez y Plaza (2016), en apenas dos décadas —entre 1995 y 2015— España ha alcanzado el máximo apogeo y la abrupta caída del mercado inmobiliario. Por esta razón, el estallido de la burbuja inmobiliaria, como resultado del gran aumento del precio de la vivienda que se venía produciendo desde 1990, ha sido especialmente intenso en el caso español (Obeso 2014; Méndez *et al.* 2014; Vives-Miró y Rullan 2017; Vives-Miró *et al.* 2017).

Para comprender la gravedad de la crisis en España es necesario, según Obeso, tener en cuenta que desde 1990 el Estado optó por vincular el modelo de crecimiento a un modelo poco competitivo como es el del sector de la construcción (2014). En ese contexto caracterizado por una masiva inversión de capitales en el sector inmobiliario se haya, según Harvey, tanto el origen de la crisis como los procesos de desposesión de vivienda³ que se inician entonces (citado en Vives-Miró y Rullan 2017; Díaz-Rodríguez

¹ “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”. <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>

² La ejecución hipotecaria es “la acción que, siguiendo procedimientos tramitados en los juzgados de primera instancia, permite exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad” (Obeso, 2014: 328). El desahucio es el procedimiento judicial encaminado a que el dueño recupere la vivienda alquilada. Puede iniciarse el procedimiento judicial por diferentes motivos, pero en el contexto de la crisis la mayoría de los iniciados corresponden al impago de la renta del alquiler

³ La expresión desposesión aplicada a la vivienda hace referencia a que su pérdida (ejecución o desahucio) forma parte del proceso de inversión y acumulación del capital en el medio construido y en concreto se interpreta como un “aspecto inherente a la producción y captura de renta urbana” (Vives-Miró y Rullan 2017:55).

et al. 2017). Medidas como el decreto Boyer⁴ (Lois *et al.* 2016) o ley 6/1998 sobre el régimen del suelo y valoraciones, liberalizaron el mercado y convirtieron buena parte del territorio español en urbanizable (Méndez y Plaza 2016). De esta manera, la administración pública adoptó el rol de promotor inmobiliario, buscando el beneficio económico, y abandonó su función principal: gestionar los servicios públicos en beneficio de toda la sociedad (Lois *et al.* 2016). Estas políticas propiciaron la intervención de los propietarios del suelo, las promotoras inmobiliarias, el sistema financiero y, con ello, se facilitó e impulsó la inversión inmobiliaria que condujo a un incremento sin precedentes en la construcción de nuevas viviendas. De hecho, desde finales de los años noventa y el inicio de la crisis en España “se construyeron más viviendas que en Alemania, Francia e Italia juntas” (Colau y Alemany 2012: 28). La facilidad para la concesión de créditos sumada a los bajos tipos de interés impulsó la adquisición de la vivienda en propiedad, régimen de tenencia en el que en 2007 se encontraba el 87% de la población española (Méndez y Plaza 2016). Una parte importante de los que adquirieron una vivienda mediante el crédito bancario con anterioridad a esa fecha, fue una de las primeras en verse afectada por la crisis, pues la mayoría no pudo hacer frente al pago de la deuda contraída (*ibíd.* 2016).

El interés que suscita este tema entre los investigadores responde a la magnitud del fenómeno y a las duras consecuencias sociales que genera, en gran parte, como resultado de la ineficacia del estado de bienestar previo a la crisis (Vives-Miró *et al.* 2017). Esta debilidad, unida al impacto de las políticas de austeridad impuestas por el gobierno, acentuó las situaciones de vulnerabilidad en los grupos de bajos ingresos y en los barrios más desfavorecidos (Obeso 2014; Gutiérrez y Declós 2017). Se produce como consecuencia de ello una polarización social en la que, por un lado, se encuentran los propietarios de vivienda, —entre los que destacan las entidades financieras, muy favorecidas por las políticas públicas— y, por otro, aquellos que han experimentado su pérdida a través de los procedimientos judiciales al uso (Vives-Miró y Rullan 2017).

En España a partir del año 2008 se produjo un gran incremento del número de ejecuciones hipotecarias. Entre las comunidades más afectadas se encuentran las que experimentaron un mayor desarrollo de la urbanización para fines turísticos y residencia secundaria (Burriel 2014; Méndez *et al.* 2014), como ocurre con Canarias. A pesar de la

⁴ El Real Decreto Ley 2/1985, comúnmente conocido como Decreto Boyer, determinó el impulso del sector de la construcción con medidas como el estímulo a la compra privada de viviendas, la reducción del interés bancario, el acceso fácil a la hipoteca o la desgravación fiscal por la adquisición de una vivienda, entre otras medidas (BOE, 1985).

importancia que la pérdida de la vivienda tiene en las desfavorables condiciones de vida de una parte importante de la población canaria, el análisis de los desalojos⁵ es un línea de investigación que se ha iniciado recientemente en esta comunidad (Díaz-Rodríguez *et al.* 2017 y García-Hernández *et al.* 2018). Este trabajo pretende contribuir a su conocimiento, analizando su incidencia en cada uno de los municipios que integran el Valle de La Orotava en la isla de Tenerife.

El trabajo se estructura, tras la presentación, de la siguiente manera: en primer lugar se indican los objetivos así como las fuentes y la metodología empleadas; a continuación se exponen los antecedentes sobre los procesos de desposesión de la vivienda a escala nacional y canaria. Seguidamente se caracteriza el área objeto de estudio y, por último, se examina la evolución y distribución espacial de los desalojos a escala municipal y de entidades de población. Para finalizar se apuntan las principales conclusiones.

2. OBJETIVOS, FUENTES Y METODOLOGÍA

La finalidad de este trabajo es determinar la evolución y la distribución espacial, a escala de entidades de población, de los desalojos de vivienda registrados entre 2001 y 2015 en el Valle de La Orotava. Un aspecto de interés es el hecho de que hasta la fecha, no se cuenta para Canarias con estudios a la escala inframunicipal de la que se ocupa este trabajo. El objetivo es, por tanto, saber a esa escala, qué ha sucedido en el Valle de La Orotava y contribuir, de ese modo, al conocimiento de las llamadas “geografías de la desposesión” (Méndez 2017; Vives-Miró *et al.* 2018). Ese objetivo general supone intentar dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- ¿Qué importancia tiene el fenómeno de la pérdida de la vivienda en el Valle de La Orotava en el contexto de la isla de Tenerife y qué peculiaridades presenta el proceso en este territorio?
- ¿Cuál ha sido la evolución y la distribución de los dos procedimientos judiciales — ejecuciones hipotecarias y desahucios— que desembocan en un desalojo en los diferentes municipios del Valle y qué factores inciden en ello?
- ¿Qué áreas o núcleos se han visto más afectados por la pérdida de vivienda en cada uno de los municipios y cuáles son sus posibles causas?

Para responder a estas preguntas se analiza la evolución de los desalojos entre 2001 y 2015 y se examina, también, en cada uno de los municipios de estudio su cuantía

⁵ Se emplea el término genérico de desalojo para hacer referencia a la pérdida de la vivienda por impago de la hipoteca o del alquiler.

y distribución espacial. Se debe tener en cuenta que el número y la localización de los desalojos están condicionados por factores diversos, entre los que cabe mencionar el peso demográfico de los diferentes núcleos de población, su funcionalidad económica, la tipología y régimen de tenencia de las viviendas y la mayor o menor incidencia de la actividad constructiva y la revalorización inmobiliaria en la etapa anterior a la crisis.

La fuente de información principal es la base de datos Atlante del CGPJ que recoge la información relativa a los procedimientos que por ejecución hipotecaria y desahucio se inician en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Canarias. Es una fuente de información inédita que permite analizar a la mayor escala posible (el domicilio de notificación) la distribución espacial de ambos tipos de procedimientos. Otras fuentes de consulta han sido el Nomenclátor, el Censo de población y viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Padrón Municipal de habitantes del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). De los nomenclátors del periodo 2000-2017 se han extraído las cifras de residentes en las distintas entidades de población del Valle de La Orotava lo que ha permitido, por un lado, conocer la evolución de la cifra de habitantes y las variaciones del ritmo de crecimiento demográfico en el periodo considerado y, por otro, calcular la frecuencia o tasa de desalojos por cada mil habitantes. Del censo de 2011 se obtuvieron los datos correspondientes a los tipos de vivienda y al régimen de tenencia y del Padrón Municipal los relativos a la población residente de origen extranjero. Se consultó, así mismo, la página web del Servicio Público de Empleo Estatal para obtener algunos datos sobre el paro registrado a escala municipal. La prensa escrita ha aportado información de interés, aunque puntual, sobre la construcción de nuevas urbanizaciones y su recepción por parte de los Ayuntamientos del Valle. Por último, ha sido fundamental la consulta bibliográfica para organizar el marco teórico y para contextualizar los procesos de desalojo.

Con respecto a la fuente principal —base de datos Atlante—, cabe señalar que la información contempla 20 ítems que incluyen, entre otros datos, el año y el tipo de procedimiento judicial (ejecución o desahucio), el juzgado en el que se inicia, así como el domicilio (calle y número) en donde se notifica. No obstante, la base Atlante presenta algunas limitaciones. Por un lado, no existe un ítem que especifique la naturaleza de la finca sobre la que se inicia el procedimiento, por lo que no se ha podido saber con precisión si la ejecución o el desahucio corresponde a una vivienda o a locales destinados a usos diversos (comercio, restauración...etc). Los desalojos de esta naturaleza se han podido identificar cuando al ítem de la dirección se añade la indicación de local, comer-

cio, bar, etc.⁶. Por otro lado, cuando el procedimiento judicial corresponde a una vivienda, no ha sido posible establecer su condición de vivienda principal o secundaria. Por último, es necesario recordar que el inicio de un procedimiento o demanda judicial no siempre supone el desalojo, aunque la mayoría acaba con la expulsión de sus ocupantes. En contrapartida se sabe que se han producido desahucios de los que no existe ningún tipo de registro, al no haber sido objeto de un proceso judicial. Aunque estos problemas limitan la precisión en el análisis, el uso de esta información sí que permite alcanzar conclusiones sobre la evolución temporal de los desalojos y, lo más importante, un conocimiento sobre su tipología —ejecución hipotecaria o desahucio de inquilino— y su distribución espacial a escala inframunicipal.

La serie temporal que ofrece la base Atlante comprende desde 2001 hasta 2015, un periodo que resulta útil para evaluar la evolución del fenómeno antes y después de la crisis de 2008. Para examinar tanto la evolución de los desalojos como su distribución espacial ha sido preciso previamente depurar la información. El proceso ha supuesto la revisión de algo más de 2.000 registros con la finalidad de eliminar las repeticiones y los errores en la asignación de los desalojos, según la dirección y el código postal, a las distintas entidades de población que forman parte de cada uno de los tres municipios del Valle de La Orotava. En ese proceso se han identificado 1.994 registros relativos a notificaciones que tienen el domicilio en alguno de tales municipios. Sin embargo, solo se ha podido trabajar y cartografiar a escala de entidad de población 1.920 registros, es decir, el 96.3% de los inicialmente identificados para el conjunto de esta comarca⁷. Se considera que esa cifra resulta válida para una inicial aproximación sobre la evolución temporal y la distribución espacial de los desalojos.

El último paso en el proceso de depuración de la información consistió en corregir los errores tipográficos y ortográficos del ítem relativo a la dirección de notificación y en homogeneizar e igualar las denominaciones de vías, calles, avenidas, pasajes, etc., con la información aportada en el callejero de la base cartográfica del Catastro. Este último paso era imprescindible para la georreferenciación de los datos correspon-

⁶ Se ha podido determinar este particular en un total de 92 registros para el conjunto del Valle de la Orotava, lo que supone el 4,8% del total de desalojos. Su reparto municipal es muy desigual: 65 casos en Puerto de la Cruz —Centro Comercial La Cúpula y Centro Comercial de la Pirámides de Martiánez— 15 en La Orotava y 12 en Los Realejos.

⁷ No se han podido asignar a un núcleo de población un total de 74 registros, de los cuales 23 corresponden al municipio de La Orotava y 51 al del Puerto de la Cruz. En ambos casos tales registros corresponden al periodo 2008-2015.

dientes a las direcciones de notificación y la elaboración de la cartografía de los desalojos por impago de la hipoteca o del alquiler a escala de entidades de población.

Para realizar las correspondientes comparaciones espaciales sobre la incidencia de los desalojos, además de considerar su número absoluto y su importancia relativa, se han obtenido las frecuencias de los desalojos por cada mil habitantes, para valorar la intensidad del fenómeno en relación con la cifra de residentes en los diferentes municipios y núcleos de población. Por último, la cartografía empleada se ha extraído del portal de la Dirección General del Catastro⁸, en concreto del portal de productos y servicios y del centro de descargas del Instituto Geográfico Nacional (IGN)⁹. Los mapas se han realizado con un software de sistemas de información geográfica de uso libre.

Para terminar con la metodología hay que señalar que junto al trabajo de gabinete se realizó un trabajo de campo que, en esencia, consistió en el reconocimiento detallado del área de estudio. En concreto se llevó a cabo, por un lado, la identificación de la localización de aquellos domicilios de notificación de los procedimientos judiciales (ejecuciones hipotecarias y desahucios) situados en las fronteras de entidades de población vecinas y compartidas entre dos municipios, para su correcta asignación a cada uno de ellos y, por otro, se observaron las características formales de los espacios residenciales de los núcleos de población con un mayor número de desalojos, atendiendo a aspectos cualitativos como la morfología de sus viviendas, tipo de dotaciones, existencia o no de usos diferentes al residencial, cercanía y relación con otros núcleos próximos, etc.

3. LOS ANÁLISIS SOBRE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA Y CANARIAS

A lo largo de la última década se han multiplicado los trabajos que analizan desde distintas ópticas las causas y consecuencias de la crisis inmobiliaria. La atención que se ha prestado al fenómeno ha sido, no obstante, desigual en los diferentes territorios. Vives-Miró y Rullan (2017) y Vives-Miró *et al.* (2018) señalan la amplia producción bibliográfica sobre el caso particular de EE.UU, como resultado de la aparición de los llamados préstamos *subprime* que fueron concedidos, especialmente, a personas con poca solvencia y un alto riesgo de impago. Esto produjo, como afirman tales autores, un cambio en la geografía del país. Para el contexto europeo, los mismos autores indican que los estudios sobre este fenómeno han tenido menor desarrollo como consecuencia de la reducida incidencia de los desalojos en comparación con lo que sucede en España.

⁸ Dirección General del Catastro: http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/productos.asp#tabla_productos

⁹ Instituto Geográfico Nacional: <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp>

Apuntan en tal sentido que la razón principal es la calidad del Estado de Bienestar europeo, cuyo mayor desarrollo determina un efecto más amortiguado, pues las políticas sociales aplicadas se han encargado de “reducir los niveles de vulnerabilidad urbana” (Vives-Miró *et al.* 2017: 6).

En el caso español han sido diversas las disciplinas que se han acercado al estudio de los desalojos, atendiendo a sus impactos económicos y sociales (Etxezarreta *et al.* 2012; Colau y Alemany 2012), a sus efectos jurídicos e incluso, como señalan Gutiérrez y Declòs (2017), a las consecuencia que sobre la salud ocasiona la pérdida de la vivienda.

Las investigaciones que desde la geografía abordan el estudio de estos procesos han puesto la atención, por un lado, sobre las causas de los desalojos, analizando las prácticas del urbanismo neoliberal y las estrategias del capital para garantizar los procesos de acumulación (Lois *et al.* 2016; Vives-Miró *et al.* 2017 y 2018) y, por otro, sobre la distribución espacial de los desalojos y sus repercusiones sobre la vulnerabilidad social y el desarrollo geográfico desigual (Obeso 2014; Méndez *et al.* 2014; Méndez y Plaza 2016). Todos los análisis señalan como detonante de la crisis la intensidad del llamado *boom* inmobiliario cuyo resultado, según Eugenio Burriel, ha sido “un crecimiento urbanístico exagerado, desordenado y cada vez más dirigido por las empresas y no por los intereses generales” (2008: 1).

Una parte importante de las investigaciones que han estudiado la situación en España lo han hecho a través de la limitada información que a escala de partido judicial y referida solo a los procedimientos correspondientes a ejecuciones, contienen las Estadísticas Hipotecarias que anualmente publica el CGPJ. Por ello, si bien se ha podido establecer una primera caracterización sobre la importancia y distribución espacial de las ejecuciones a esa escala de análisis son, sin embargo, aun escasas las aportaciones a una escala mayor, municipal o intraurbana. En esta líneas destacan las realizadas sobre los casos de Baleares (Vives-Miró *et al.* 2017 y 2018) y Cataluña (Gutiérrez y Declòs 2017 y Gutiérrez y Vives-Miró 2018). En estos trabajos se afirma que su incidencia ha sido mayor en las ciudades y en las zonas con un estatus social más bajo lo que ha reforzado la desigualdad en las ciudades. También se afirma que en las zonas rurales el impacto de la crisis ha sido menor.

Con respecto a Canarias sabemos que es una las comunidades más afectadas por los desalojos junto con las del litoral Mediterráneo y las islas Baleares. (Obeso 2014; Méndez *et al.* 2014; Méndez y Plaza 2016). La investigación sobre esta región es

muy reciente y se ha ocupado de la importancia y distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias a escala insular y de partido judicial (Díaz-Rodríguez *et al.* 2017 y García-Hernández *et al.* 2018) y de las peculiaridades que ofrece Canarias con respecto al resto del país en relación con el auge inmobiliario y su posterior crisis.

El análisis efectuado a escala de partidos judiciales (Díaz-Rodríguez *et al.* 2017) en Tenerife revela que, entre 2007 y 2015, en la isla se iniciaron 14.753 ejecuciones (tabla 1) repartidas de forma heterogénea entre sus ocho partidos. Aunque a esta escala se aprecia la importancia de los desalojos en los partidos con mayor población, como el de la capital insular —Santa Cruz de Tenerife— o los de orientación turística — como Arona—, la información a esta escala no permite extraer una adecuada conclusión sobre la distribución del fenómeno (*ibíd.* 2017). De hecho, en los municipios objeto de este trabajo se debe tener en cuenta que mientras el partido judicial de Puerto de la Cruz, solo incluye al municipio del mismo nombre, el de La Orotava comprende, además del término de La Orotava, otros cinco municipios más: Los Realejos, La Matanza de Acentejo, Santa Úrsula, San Juan de La Rambla y la Victoria de Acentejo. Por tanto, territorios no comparables en dimensión y en población y, por ello, conviene descender a la escala municipal y de entidades y conocer el peso relativo de los desalojos en función de la cifra de habitantes de cada territorio.

Tabla 1. Ejecuciones hipotecarias iniciadas en los partidos judiciales de Tenerife entre 2007 y 2015

Partidos Judiciales	Número	%
Icod de los Vinos	369	2,5
Puerto de la Cruz	419	2,8
Güímar	648	4,4
La Orotava	1.063	7,2
Granadilla de Abona	2.455	16,6
San Cristóbal de La Laguna	2.495	16,9
Santa Cruz de Tenerife	2.758	18,7
Arona	4.546	30,8
TENERIFE	14.753	100,0

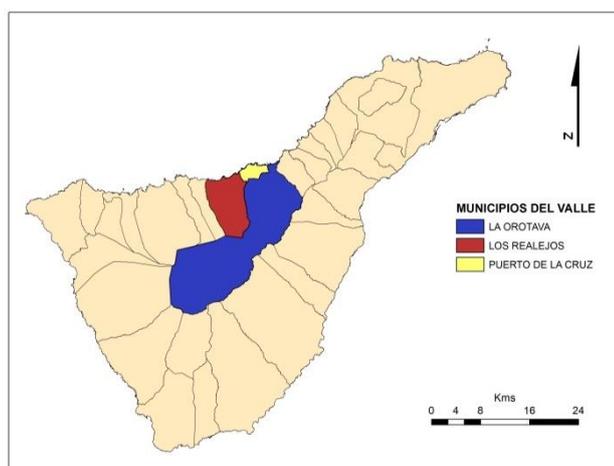
Fuente: Díaz-Rodríguez *et al.*, 2017.

En definitiva, las diferencias en la cifras de población y en la funcionalidad de cada uno de los territorios son factores a tener en cuenta en el análisis de los desalojos. En este sentido, como primera consideración habría que apuntar que si bien los partidos judiciales del norte de Tenerife no destacan por su número absoluto y relativo de desalojos en el conjunto insular, sin embargo, el análisis a escala municipal y la relación entre las cifras de desalojos y de habitantes ofrece resultados más cercanos a la realidad del fenómeno, como se intentará demostrar.

4. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El Valle de La Orotava o de Taoro se localiza en el norte de la isla de Tenerife (figura 1), entre las comarcas de Acentejo e Icod, con una superficie de 273 km² (Alonso y Alfonso 1985) y una población de 107.754 habitantes en 2017 (12% de la población de Tenerife). Esta zona se ha elegido para el análisis porque constituye una comarca con gran importancia histórica, económica y demográfica en el contexto insular. En la actualidad ocupa un destacado lugar como centro de servicios comercial y de ocio y se podría describir como un espacio densamente habitado, tanto en la costa como en las medianías.

Figura 1. Localización del Valle de La Orotava y de los municipios que lo integran



Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

En su origen, la riqueza agrícola y desde mediados del siglo XX la actividad turística y los servicios, sumados a su base agraria, son los factores que han propiciado la formación de núcleos poblacionales de manera estable (Alonso y Alfonso 1985) y con el tiempo su transformación en un espacio ampliamente urbanizado. Así todo, se advierte una distinta distribución espacial del poblamiento, pues tiende a la dispersión en las medianías y en los sectores que superan la cota de los 600-700 m., mientras que en las zonas cercanas al litoral tiende a agruparse, los núcleos adquieren mayor extensión (*ibíd* 1985) y registran, año tras año, aumentos en sus cifras de habitantes. Desde la década de 1970 los trasvases de población desde las medianías al litoral han sido, como ocurre en otros espacios insulares, un proceso habitual en esta comarca, lo que ha producido una gradual despoblación de las medianías altas y una pérdida de su original carácter agrario (*ibíd* 1985). Ese vaciado demográfico es un proceso que continúa hoy, si atendemos a la pérdida de habitantes que, desde principios de este siglo XXI, registran las entidades de población situadas a esas cotas de altitud (tabla 1 anexo).

Desde el punto de vista administrativo el Valle incluye tres municipios —La Orotava, Los Realejos y Puerto de la Cruz—cada uno de ellos con características propias que contribuyen a explicar la distinta importancia del fenómeno estudiado. En líneas generales, los tres municipios experimentan un aumento de su población entre 2000 y 2017, con incrementos por encima del 6%, llegando incluso al 20% en el caso de Puerto de la Cruz. Sin embargo, ese crecimiento general se produce solo entre 2001 y 2007, pues a partir de ese último año se interrumpe coincidiendo con la llegada de la crisis económica. Entre 2008 y 2017 Puerto de la Cruz y Los Realejos pierden población (5,5% y 3,1% respectivamente), mientras que La Orotava apenas crece (1%).

De los tres municipios, La Orotava es el de mayor extensión del Valle y de la isla (207 Km²), pues incluye entre sus límites el Parque Nacional del Teide y es de los tres el que tiene un mayor número de habitantes (41.500 en 2017). Este municipio actúa como cabecera comarcal o centro funcional pues es aquí donde se localiza una importante zona comercial y administrativa del norte de la isla, al tiempo que su casco histórico, declarado como conjunto histórico-artístico, revela la importancia que tuvo este lugar en tiempos pasados y su atractivo actual para visitantes y turistas (Ayuntamiento de La Orotava 2018).

Puerto de la Cruz es, a diferencia de La Orotava, el municipio más pequeño de la isla. En sus 9 km² residían 30.036 habitantes en 2017, lo que supone una densidad de 3.371,71 hab./km², la más elevada de Canarias. Se trata de un municipio costero que no supera los 200 metros de altitud sobre el nivel del mar y con una topografía poco accidentada que ha facilitado notablemente su ocupación y la extensión de la edificación. Su desarrollo está ligado al turismo, cuyo origen se remonta al siglo XIX por lo que es considerado el primer núcleo turístico de la isla y sigue recibiendo hoy en día un número elevado de turistas (Ayuntamiento de Puerto de la Cruz 2016). Este municipio se presenta hoy como una ciudad turística tradicional, con un elevado grado de urbanización y saturación. Los terrenos que quedan sin urbanizar suponen un 40% de suelo rústico que se encuentra dedicado fundamentalmente al cultivo de plataneras (Martín y Jeréz 2011). Hay que tener en cuenta y destacar la función turística de este municipio, pues la incidencia de los desalojos tiene mucho que ver con esa condición.

Por último, el término de Los Realejos, con una superficie de 57 m², es un municipio con una función principalmente residencial que cuenta en 2017 con 36.218 habitantes. La actividad laboral que realizan los ciudadanos de este término se desarrolla, de forma mayoritaria, en el sector servicios de Puerto de la Cruz. No obstante, la agricultu-

ra sigue teniendo cierta importancia y se trata de una actividad que en términos de ocupación se sitúa por encima de la media de otros municipios de la isla y de Canarias (Ayuntamiento de Los Realejos 2018).

En definitiva, los tres municipios del Valle se han transformado a lo largo de las décadas finales del siglo XX y primeras del actual en zonas muy urbanizadas, aunque en distinto grado, en función, entre otros factores, de las dimensiones de sus términos municipales, de su topografía y de su funcionalidad económica. En cualquier caso, parece que los procesos generales de construcción desmedida de viviendas que se han producido en otros lugares durante la etapa previa a la crisis, también han ocurrido aquí. No se dispone de trabajos sobre este particular para los tres municipios considerados, pero el trabajo de Martín y Jeréz (2011) sobre el municipio de La Orotava puede servir de ejemplo. Estos autores señalan que la última fase de mayor expansión urbanística en el caso de este municipio “comienza en 1991, culmina en 2004 con la aprobación del nuevo PGOU, y finaliza con la crisis de 2008” (*ibíd.* 2011: 32). El resultado sobre las propuestas que contempla el planeamiento en relación con la edificabilidad prevista y el número potencial de habitantes es, según los mismos autores, “clarificador de la desmesurada apuesta inmobiliaria”. De hecho, “se aprueba construir 11.779 nuevas viviendas que podían albergar una población de 52.259 nuevos habitantes” (*ibíd.* 2011: 34). Aunque no se ha consultado la información sobre las propuestas del planeamiento en los casos de Los Realejos y Puerto de la Cruz es posible que en ellos también las previsiones fueran en esa dirección. En definitiva, en La Orotava se aplican medidas que favorecen la producción inmobiliaria que similares a las que se han estudiado para el territorio español (Burriel 2008) y que desembocaron en el aumento y extensión de los desalojos a partir de la crisis.

5. LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y LOS DESAHUCIOS EN EL VALLE DE LA OROTAVA: UN ANÁLISIS PRELIMINAR

El análisis que se efectúa a continuación se fundamenta, como se indicó en el apartado metodológico, en los registros que contiene la base de datos Atlante sobre las ejecuciones hipotecarias y los desahucios que tienen como domicilio de notificación alguna de las entidades de población de los municipios de La Orotava, Puerto de la Cruz y Los Realejos.

Para el conjunto del Valle y para el periodo 2001-2015 se han identificado un total de 1.920 procesos de desalojo ocasionados por el impago de la hipoteca o de la

rentas de alquiler. Con respecto a la evolución temporal de fenómeno se podría afirmar que esta comarca registra un comportamiento similar al observado en otros espacios de los ámbitos peninsular e insular, pues un somero análisis sobre su distribución en el tiempo muestra su escasa importancia antes de 2008. Entre 2001-2007 se iniciaron un total de 152 procedimientos, mientras que entre 2008 y 2015 se registraron 1.768, es decir, el 92,1% del total (tabla 2).

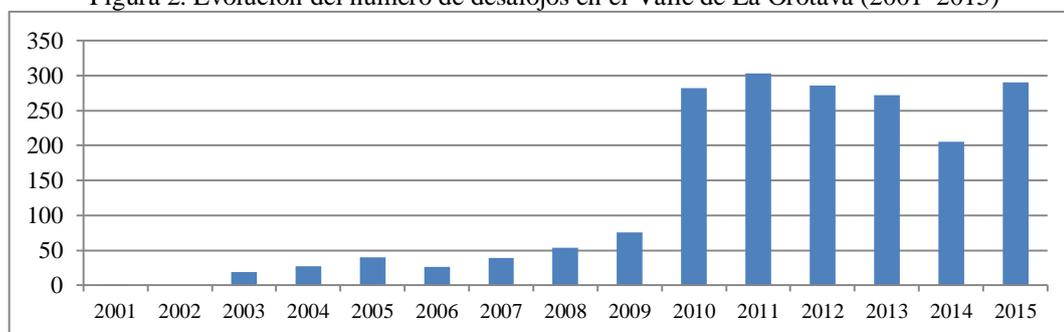
Tabla 2. Desalojos (ejecuciones y desahucios) en el Valle de la Orotava (2001-2015)

	Desalojos	%	Ejecuciones	%	Desahucios	%
2001-2007	152	7,9	0	0,0	152	24,5
2008-2015	1.768	92,1	1300	100,0	468	75,5
2001-2015	1.920	100,0	1300	100,0	620	100,0

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

El análisis de la serie anual refleja muy bien cómo la cifra de desalojos se dispara entre 2009 y 2010 (figura 2). Desde ese último año hasta 2015, se registran anualmente más de 200 o incluso, como ocurre en 2011, 300 desalojos. Cabe destacar la ligera inflexión entre 2013 y 2014 como resultado de la aplicación de la ley 1/2013 del 14 de mayo, “de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social” por la que se suspendían los lanzamientos sobre viviendas habituales de los colectivos especialmente vulnerables¹⁰. Dicha ley tenía un plazo de vigencia de dos años desde su entrada en vigor. Esta medida parece haber contenido temporalmente el volumen de procedimientos judiciales, pues en 2015 la cifra de desalojos vuelve a situarse cerca de los 300 registros (290). Aunque diferentes análisis sobre esta ley la consideran insuficiente y destacan sus grandes diferencias en relación al grado de protección que ofrece con respecto a las normas o legislación vigentes en otros países de la Unión Europea (Rodríguez López 2014:118), lo cierto es que, como indican, Vives-Miró *et al.*, contuvo las cifras de desalojos en todos los partidos judiciales españoles (2018:8).

Figura 2. Evolución del número de desalojos en el Valle de La Orotava (2001–2015)



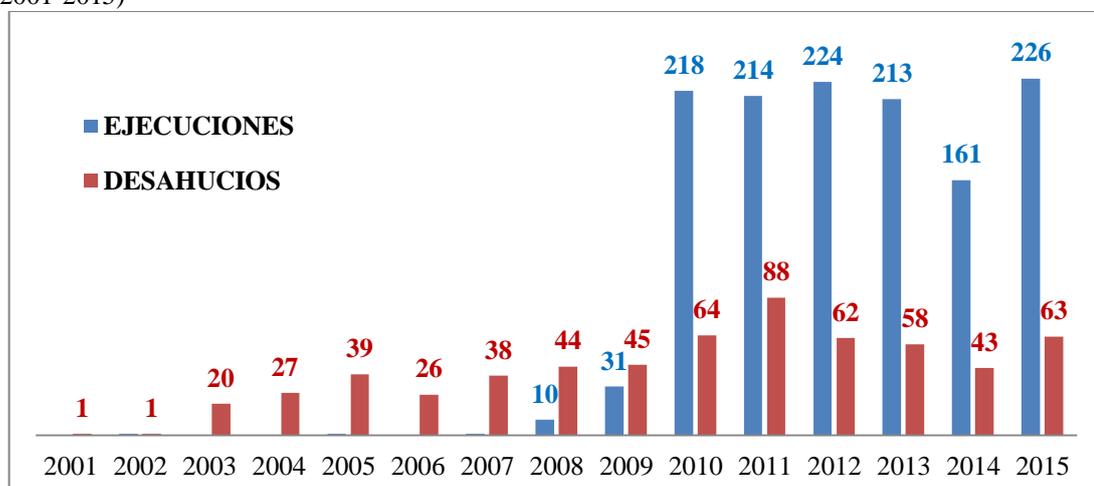
Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

¹⁰ BOE. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

Al estudiar el tipo y la importancia de los dos procedimientos judiciales — ejecuciones y desahucios— se aprecia (tabla 1) que del total de desalojos, el 67,7 % (1.300) corresponde a ejecuciones hipotecarias y el 32,3% restante (620) a desahucios. Existen diferencias notables entre las ejecuciones y los desahucios (figura 3) en la comarca objeto de estudio. Hasta 2008, solo se registran desahucios de inquilinos, mientras que todas las ejecuciones hipotecarias se producen a partir de esa fecha. Los análisis sobre la acusada incidencia que tienen las ejecuciones y la consecuente pérdida de la vivienda a partir de dicho año han revelado para el conjunto del país, cómo una parte muy importante de los que adquirieron una vivienda, gracias a los créditos bancarios y a los bajos tipos de interés que se hacen efectivos desde finales del siglo XX, se vio gravemente endeudada y no pudo hacer frente al pago requerido por las entidades financieras una vez que perdieron el empleo o empeoraron sus condiciones laborales (Méndez y Plaza 2016). En este sentido el aumento del desempleo a partir del 2007 es sin duda un factor importante pues las tasas de paro registrado en los tres municipios del Valle, con valores entre el 13% y el 15%, se disparan hasta superar en 2012-2013, el 32% y el 33% respectivamente en Puerto de la Cruz y La Orotava y el 36% en Los Realejos.

Es importante señalar que en el Valle de La Orotava 9 de cada 10 personas pierden su vivienda entre 2008 y 2015 y que el 100% de las ejecuciones y el 75% de los desahucios de inquilinos se producen en esos años. Esa concentración temporal de los desalojos (92,1% del total) justifica que el análisis a escala municipal y de entidades de población preste especial atención a dicho periodo, aunque no por ello se deje de considerar lo que ocurre en la etapa previa.

Figura 3. Evolución del número de ejecuciones hipotecarias y desahucios en el Valle de La Orotava (2001-2015)



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

5.1. La distribución e intensidad de los desalojos a escala municipal: el peculiar comportamiento de Puerto de la Cruz

De los tres municipios del Valle de La Orotava el análisis sobre los desalojos revela que es Puerto de la Cruz donde se ha registrado un mayor número tanto antes como después de 2008 (tabla 3), de tal modo que para el periodo 2001-2015, el 45,3% de los procedimientos judiciales relativos por ejecuciones o desahucio tienen su domicilio en este municipio, que es el menos poblado y el que cuenta con una menor extensión, pero es, a la vez, en donde la actividad turística es mayor en el contexto del Valle. Por orden de importancia le sigue La Orotava (29,2%) y, por último, Los Realejos (25,5%).

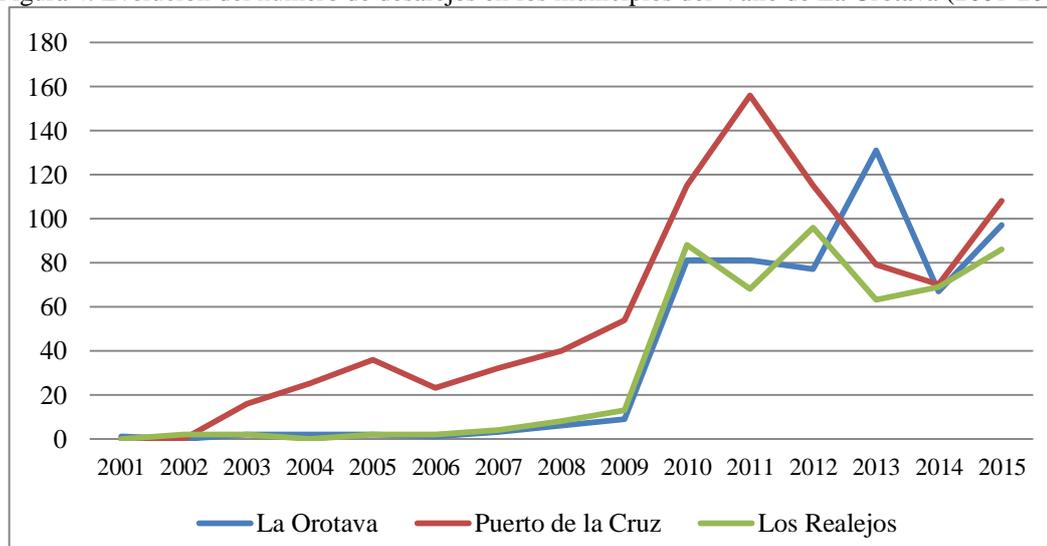
Tabla 3. Número y porcentaje de los desalojos en los municipios del Valle de la Orotava (2001-2015)

	2001-2007		2008-2015		2001-2015	
	Número	%	Número	%	Número	%
La Orotava	11	7,3	549	31,1	560	29,2
Puerto de la Cruz	132	86,8	738	41,7	870	45,3
Los Realejos	9	5,9	481	27,2	490	25,5
Valle de La Orotava	152	100,0	1.768	100,0	1.920	100,0

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

La evolución de los registros a lo largo del periodo es similar en los tres municipios (figura 4) pues el despegue en su número se produce a partir de 2009 y también en todos ellos se advierte, aunque en menor medida en La Orotava, una ligera inflexión en torno a 2013-2014, que atribuimos a los efectos de la aplicación de la ley 1/2013 del 14 de mayo, sobre medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Figura 4. Evolución del número de desalojos en los municipios del Valle de La Orotava (2001-2015)



Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

La valoración de la intensidad del fenómeno del desalojo y cómo este incide en la población se realiza mediante su frecuencia en relación con el número de residentes. Varios estudios han empleado como indicador relativo el número de desalojos por cada mil habitantes. Su aplicación en el caso del Valle de La Orotava permite determinar la importancia y posición que ocupan sus tres municipios en el contexto de Tenerife. Así, para el periodo 2008-2015 los tres no solo se sitúan por su número de desalojos (ejecuciones y desahucios) entre los diez primeros de la isla, sino que también registran una frecuencia destacada por cada mil habitantes (tabla 4). Las tasas muestran cómo incide la pérdida de la vivienda en la comarca y en particular en Puerto de la Cruz, pues sólo la capital insular —Santa Cruz de Tenerife—, supera ligeramente (24,6 por mil) la tasa alcanzada por este municipio (22,6 por mil) que, por su parte, se sitúa más de 4 puntos por encima a las registradas por los principales municipios turísticos del sur de la isla —Arona y Adeje—.

Tabla 4. Municipios de Tenerife con mayor número de desalojos (ejecuciones y desahucios) y tasas por mil habitantes (2008-2015)

Municipios	Número	Tasas
Santa Cruz de Tenerife	5.097	24,6
La Laguna	2.956	19,3
Arona	1.425	18,3
Adeje	770	16,4
Puerto de la Cruz	738	22,6
La Orotava	549	13,2
Los Realejos	481	12,6
Granadilla de Abona	433	10,2
Candelaria	347	13,2
El Rosario	238	13,7
TENERIFE	15.021	16,7

Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración Grupo de Investigación Ciudad, Política y Sociedad (CPSULL).

El examen de la importancia de cada uno de los dos procedimientos judiciales —ejecuciones y desahucios— revela, por un lado, el predominio en el conjunto del Valle de las ejecuciones hipotecarias frente a los desahucios de inquilinos en un relación de 3 a 1 (tabla 5) y, por otro, el particular comportamiento de Puerto de la Cruz, pues a diferencia de La Orotava y Los Realejos donde los desahucios de inquilinos tienen escasa entidad en términos absolutos (menos de 100 registros) y relativos (menos del 17%), en Puerto de la Cruz se superan entre 2008 y 2015 los 300 casos que suponen el 42,5% del total de desalojos de este municipio y nada menos que las 2/3 partes (67,1%) de los desahucios de inquilinos que tienen lugar en todo el Valle.

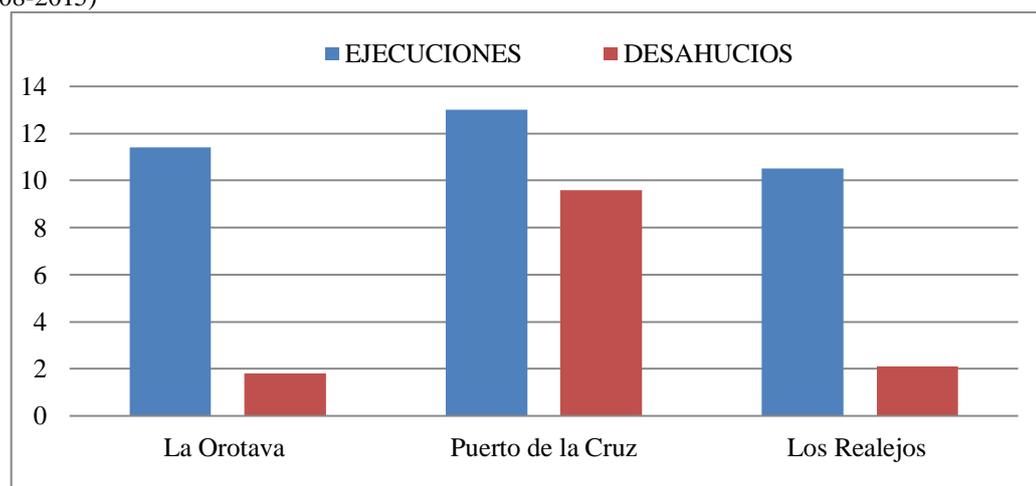
Tabla 5. Número y porcentaje de los desahucios y ejecuciones hipotecarias en los municipios del Valle de La Orotava (2008-2015)

	Ejecuciones		Desahucios		Desalojos	
	Número	%	Número	%	Número	%
La Orotava	475	86,5	74	13,5	549	100,0
Puerto de la Cruz	424	57,5	314	42,5	738	100,0
Los Realejos	401	83,4	80	16,6	481	100,0
Valle de La Orotava	1.300	73,6	468	26,4	1.768	100,0

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

Del análisis de las tasas de ejecuciones y desahucios por mil habitantes entre los tres municipios (figura 5) se aprecia la existencia de leves diferencias en relación con la frecuencia de desalojos por impago de la hipoteca. De hecho, las tasas oscilan entre el 10 y 13 por mil de Los Realejos y el Puerto de la Cruz, respectivamente. En cambio, resulta llamativa la frecuencia de desahucios de inquilinos de Puerto de la Cruz, pues es entre 4 y 5 veces superior a la registrada por Los Realejos y La Orotava.

Figura 5. Tasas de ejecuciones y desahucios por mil habitantes en los municipios del Valle de La Orotava (2008-2015)



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

La explicación de las diferencias observadas a escala municipal no resulta fácil, pero en parte se pueden relacionar, primero, con la incidencia de la crisis sobre el empleo y, después, con la tipología de las viviendas y con sus regímenes de tenencia. Con respecto a los efectos de la crisis sobre el empleo se comprueba el rápido y desproporcionado aumento que experimenta el paro registrado en los tres municipios¹¹. Aunque se ha comentado en un apartado previo el fuerte incremento del paro registrado entre 2007 y 2012, interesa resaltar que este es mayor en La Orotava (177%) y en Los Realejos

¹¹ Servicio Público de Empleo Estatal. Paro registrado por municipios. <http://datos.gob.es/es/catalogo/e00142804-paro-registrado-por-municipios>

(145%) que en Puerto de la Cruz (120%), quizá como efecto de que una parte de sus poblaciones trabaja en este último municipio. El nivel de deterioro del empleo puede contribuir a explicar, junto a la tipología de las viviendas y sus regímenes de tenencia, algunas de las diferencias comentadas en la distribución de los desalojos y sus modalidades.

Para analizar la posible incidencia de la tipología de las viviendas y sus regímenes de tenencia se ha consultado la información del censo de población y viviendas de 2011. Los datos muestran (tabla 6) la mayor importancia que en Puerto de la Cruz tienen, en términos comparativos, las viviendas secundarias, pues suponen una cuarta parte de las viviendas censadas en el municipio y, además, en él se localiza el 67,6% del total de las existentes en el Valle de La Orotava. También destaca Puerto de la Cruz por el número de viviendas vacías, pues aunque solo representan un 16,5% del total de las del municipio, más de la mitad (54% del total) de las censadas en el Valle, se sitúan en él.

Tabla 6. Tipología de las viviendas en los municipios del Valle de La Orotava en 2011

Municipios	Viviendas principales		Viviendas secundarias		Viviendas vacías		Total	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
La Orotava	14.646	86,2	626	3,7	1.729	10,2	17.001	100,0
Puerto de la Cruz	13.297	59,5	5.363	24,0	3.677	16,5	22.337	100,0
Los Realejos	13.346	79,7	1.941	11,6	1.448	8,7	16.735	100,0
Valle de La Orotava	41.289	73,6	7.930	14,1	6.854	12,2	56.073	100,0

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

El régimen de tenencia puede explicar también en el caso de Puerto de la Cruz (tabla 7) tanto la menor incidencia en este municipio de los desalojos por impago de la hipoteca y la importancia que, por el contrario, presentan los desalojos por impago de las rentas de alquiler. Los datos reflejan para 2011 un 29,6% de viviendas en propiedad por compra pendiente de pago, es decir, con un crédito hipotecario; una proporción sensiblemente inferior al 42,6% y al 37,5% que registran, respectivamente, los municipios de La Orotava y Los Realejos. También se puede comprobar en la tabla 6, que la mitad de las viviendas en alquiler del Valle de La Orotava se encuentran en el municipio de Puerto de la Cruz.

Tabla 7. Viviendas según el régimen de tenencia en los municipios del Valle de La Orotava en 2011

Municipios	Propiedad por compra totalmente pagada		Propiedad por compra pendiente de pago (hipotecas)		Alquiler		Total	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
La Orotava	4.700	43.4	4.614	42.6	1.514	14.0	10.828	100.0
Puerto de la Cruz	4.630	44.2	3.102	29.6	2.748	26.2	10.480	100.0
Los Realejos	5.002	50.4	3.719	37.5	1.195	12.1	9.916	100.0
Valle de La Orotava	14.332	45.9	11.435	36.6	5.457	17.5	31.224	100.0

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

Con respecto a estas diferencias espaciales en la distribución de las distintas formas de desalojo de viviendas, hay que recordar las conclusiones de los trabajos realizados por Vives-Miró *et al.* (2018). Sus investigaciones han revelado para el caso de la ciudad de Palma (Baleares) que, entre otros aspectos, los desahucios por ejecución hipotecaria y los desahucios por impago del alquiler siguen, según afirman, “lógicas espaciales diferenciadas”. En sus análisis muestran que las áreas con un intenso negocio turístico urbano, como ocurre con la ciudad de Palma, y en nuestro ámbito de estudio con Puerto de la Cruz, es habitual encontrar un mayor número de desahucios de inquilinos, mientras que los desahucios por impago de hipoteca alcanzan mayor protagonismo en las áreas residenciales en las que se han levantado viviendas para grupos sociales de renta media y media baja y, a priori, menos valoradas. Esa lógica espacial que describen tales autores parece que también se puede estar dando en el caso del Valle de La Orotava, pues el impago de la hipoteca es el que ocasionada nada menos que el 86,5% y el 83,4% de los desalojos totales en los municipios, respectivamente, de La Orotava y Los Realejos (tabla 5). En este sentido, son también las entidades de población de estos dos municipios las que han conocido los mayores desarrollos residenciales hasta el inicio de la crisis económica.

Es importante señalar que, además de la incidencia que sobre el reparto espacial de los desalojos y de sus modalidades tienen las tipologías de vivienda y los regímenes de tenencia comentados, puede estar actuando otros procesos que estén condicionando las “cartografías de los desalojos”. En los análisis sobre el caso de Palma se apuntan las razones que, a juicio de los autores, explican las diferencias espaciales sobre ese particular. En concreto consideran que “a partir del estallido de la burbuja inmobiliaria se ha restringido la posibilidad de extraer renta urbana a través del crédito bancario lo que ha conducido a la implantación de mecanismos financieros que ponen la mira en el negocio del alquiler con el correspondiente corolario de subida de precios, despla-

zamientos y desahucios” (Vives-Miró *et al.* 2018:7).

5.2. La cartografía de los desalojos a la escala de entidades de población

En este último apartado se examina a escala de entidades de población, para cada uno de los municipios del Valle de La Orotava, el reparto e intensidad de los desalojos registrados en el periodo 2008-2015, así como la importancia de sus dos modalidades —ejecuciones y desahucios—. Aunque este último nivel de análisis permite un mejor conocimiento sobre la distribución espacial del fenómeno, es más difícil argumentar y explicar las razones de su localización e incidencia entre la población, dada la carencia de información oficial a esta escala sobre aspectos que inciden en su volumen como los cambios en las condiciones laborales de los residentes o las tipologías y regímenes de tenencia de las viviendas.

El primer hecho a destacar a escala de todo el Valle es que de las 59 entidades de población que recoge el Nomenclátor, en 56 de ellas se ha registrado al menos un desalojo¹². Es decir, el fenómeno está muy extendido y presente en todas las localidades, aunque no de forma homogénea. Un somero análisis de su reparto (figura 6) permite comprobar como la mayoría de los desalojos se sitúa en las cabeceras municipales, en los núcleos situados cercanos al litoral y en general, en aquellos que han conocido crecimientos demográficos notables en los primeros años de este siglo y una mayor actividad inmobiliaria. En cambio, las entidades localizadas en las medianías altas del Valle —por encima de los 600 metros— presentan un número reducido de casos y una baja intensidad con respecto a sus correspondientes cifras de habitantes.

¹² En las entidades Dehesa Baja, Montijos y El Sauce del municipio de La Orotava no existen registros sobre ejecuciones hipotecarias o desahucios en el periodo 2001-2015.

5.2.1. La Orotava: la importancia de los desalojos en las áreas de nueva construcción

Del análisis de los desalojos a escala de entidades de población en el término de La Orotava¹³ entre 2008 y 2015 se desprende, por un lado, que todas las entidades, salvo tres —Dehesa Baja, Montijos y El Sauce—, con escasa población y en retroceso (tabla 1 anexo) se han visto afectadas por este fenómeno y, por otro, que su reparto y su frecuencia por cada mil habitantes es muy desigual. Destaca el hecho de que poco más de la mitad de los de los desalojos (55,7%) se localiza en la cabecera municipal (tabla 8) y a gran distancia, en número y porcentaje, se sitúan los núcleos de La Perdoma (8,9%) y La Luz (5,5%).

Tabla 8. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de La Orotava (2008-2015)

Unidad Poblacional	Número	%
Aguamansa	14	2,6
Arenas (Las)-Vera (La)	20	3,6
Bebedero (El)	13	2,4
Benijos-Chasna	10	1,8
Candías (Las)	5	0,9
Dehesa Alta	6	1,1
Durazno (El)	5	0,9
Florida (La)	14	2,6
Frontones (Los)	12	2,2
Gómez (Los)	7	1,3
Hacienda Perdida	10	1,8
Luz (La)	30	5,5
Marzaga (La)	1	0,2
Orotava (La)	306	55,7
Perdoma (La)	49	8,9
Pino Alto	3	0,5
Pinoleris	7	1,3
Rechazos (Los)-Rincón (El)	6	1,1
San Antonio	6	1,1
San Miguel	10	1,8
Cuevas (Las)	15	2,7
La Orotava	549	100,0

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

Si la atención se centra en la frecuencia de casos de desalojos por cada mil habitantes la lectura es algo diferente (tabla 9 y figuras 7, 8 y 9), pues las tasas muestran que la intensidad del fenómeno ha sido mayor en algunos núcleos como Las Arenas–La

¹³ En la tabla 1 del anexo se recoge la relación de entidades que figura en el Nomenclátor para La Orotava. Una particularidad del poblamiento en este municipio es su dispersión, pues la mayor parte de las entidades de poblamiento concentrado cuentan con una cifra variable, aunque reducida, de habitantes en “diseminado”. En el análisis a esta escala y debido a la continuidad espacial de varios núcleos se han tratado como un solo conjunto poblacional, por un lado, las entidades de Las Arenas y Las Vera y, por otro, las de El Rincón y Los Rechazos.

Vera (27,1%) o en La Luz (25%). En el caso del conjunto de Las Arenas-La Vera, con poco más de 1.400 habitantes en 2017, se trata de un área residencial tradicional, con escasa renovación, que se prolonga por el vecino municipio de Puerto de la Cruz y que cuenta con una importante actividad comercial y de servicios localizada en el polígono industrial de San Jerónimo. Es en este polígono donde se localiza algo más de la mitad (55%) de los desalojos correspondientes a este ámbito y por ello se eleva la tasa de este núcleo. La crisis en este sector se ha dejado sentir, entre otros aspectos, en la actividad comercial y en el cierre por impago de hipoteca o alquiler de locales destinados a estas funciones.

Diferente es la situación de las nuevas urbanizaciones del núcleo de La Luz dirigidas, aparentemente, a grupos sociales de clase media y donde las ejecuciones hipotecarias son las protagonistas del total de desalojos.

Tabla 9. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en las entidades de población del municipio de La Orotava (2008–2015)

	Desalojos	Ejecuciones	Desahucios
Aguamansa	12,0	12,0	0,0
Arenas (Las)-Vera (La)	27,1	16,3	10,9
Bebedero (El)	9,4	11,4	2,1
Benijos-Chasna	3,9	3,5	0,4
Candías (Las)	9,2	5,5	3,7
Dehesa Alta	3,4	2,8	0,6
Durazno (El)	15,5	9,3	6,2
Florida (La)	10,3	9,6	0,7
Frontones (Los)	14,6	14,6	0,0
Gómez (Los)	10,1	8,6	1,4
Hacienda Perdida	9,2	9,2	0,0
Luz (La)	25,0	22,5	3,3
Marzaga (La)	4,6	4,6	0,0
Orotava (La)	17,4	15,0	2,1
Perdoma (La)	10,0	8,2	1,6
Pino Alto	10,5	10,5	0,0
Pinoleris	10,8	9,2	1,5
Rechazos (Los)-Rincón (El)	15,9	10,6	5,3
San Antonio	3,3	2,8	0,6
San Miguel	19,4	17,5	1,9
Cuevas (Las)	14,6	12,6	1,9
La Orotava	13,2	11,4	1,8

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

En general, los núcleos o barrios del municipio de La Orotava en los que durante el *boom* inmobiliario se levantaron nuevos complejos residenciales son los que han registrado, a partir de 2008, tasas de desalojos más importantes como ocurre con los hasta ahora citados, pero también con los de San Miguel, El Durazno o Los Frontones.

Una parte de los complejos o urbanizaciones que se levantan durante los primeros años del siglo actual han requerido la adaptación, en la línea de un planeamiento propicio al desarrollo inmobiliario, del PGO del municipio de La Orotava¹⁴. En definitiva, la distribución espacial de los desalojos en este municipio parece estar directamente relacionada con la construcción de nuevas áreas residenciales para grupos sociales que acceden mayoritariamente a la vivienda mediante su compra, dada la relevancia de las ejecuciones hipotecarias y el escaso significado de los desahucios de inquilinos en sus diferentes núcleos de población.

5.2.2. Puerto de la Cruz: los desalojos en un espacio turístico

Puerto de La Cruz incluye un número reducido de entidades poblacionales, sin embargo, el análisis de la distribución espacial de los desalojos entraña en este municipio una mayor complejidad dada la continuidad espacial que presentan varias de ellas¹⁵. Por ese motivo, a la hora de analizar la distribución de los desalojos, se ha optado por realizar una agrupación de aquellos núcleos que conforman un continuo urbano y que presentan tipologías constructivas similares y ocupantes con parecido poder adquisitivo. Del examen del reparto absoluto y relativo de los desalojos entre las grandes áreas residenciales (tabla 10) destaca, por un lado, la cabecera municipal con el 44,3% del total y su prolongación hacia el contiguo sector El Botánico-La Paz con el 15,3%.

Tabla 10. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de Puerto de la Cruz (2008-2015)

Unidad Poblacional	Número	%
Arenas (Las)-Santísimo-Las Águilas	33	4,5
Botánico (El)-La Paz	113	15,3
Dehesas (Las)	34	4,6
Durazno (El)-San Nicolás	47	6,4
Puerto de la Cruz-Tope (El)	327	44,3
Punta Brava	41	5,6
San Antonio-El Esquilón	29	3,9
Taoro-Malpaís-San Fernando-Guacimara	52	7,0
Vera (La)	62	8,4
Puerto de la Cruz	738	100,0

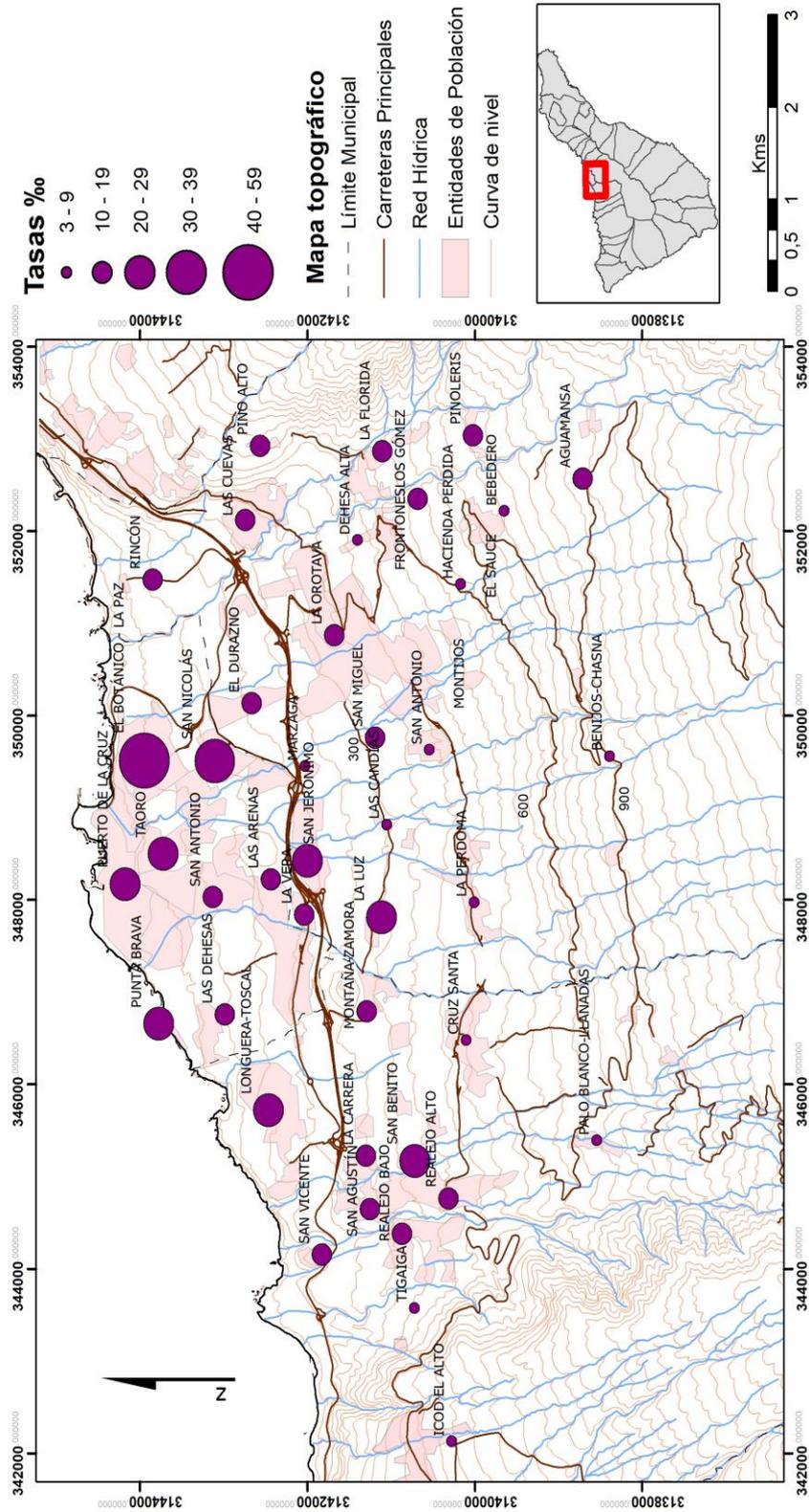
Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración propia.

¹⁴ Ayuntamiento de La Orotava. Modificación del PGO de La Orotava en U.A. “La Perdoma-5”, U.A. “San Miguel”, Calle transversal a Camino El Pino, Aguamansa (Cruz de Tea y San Jerónimo). <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1004931>

¹⁵ Las 17 unidades de población que diferencia el Nomenclátor se han agrupado a la hora del análisis en los 9 grandes conjuntos residenciales que se recogen en las tablas 9 y 10.

Figura 7. Tasas de desalojos por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008-2015)

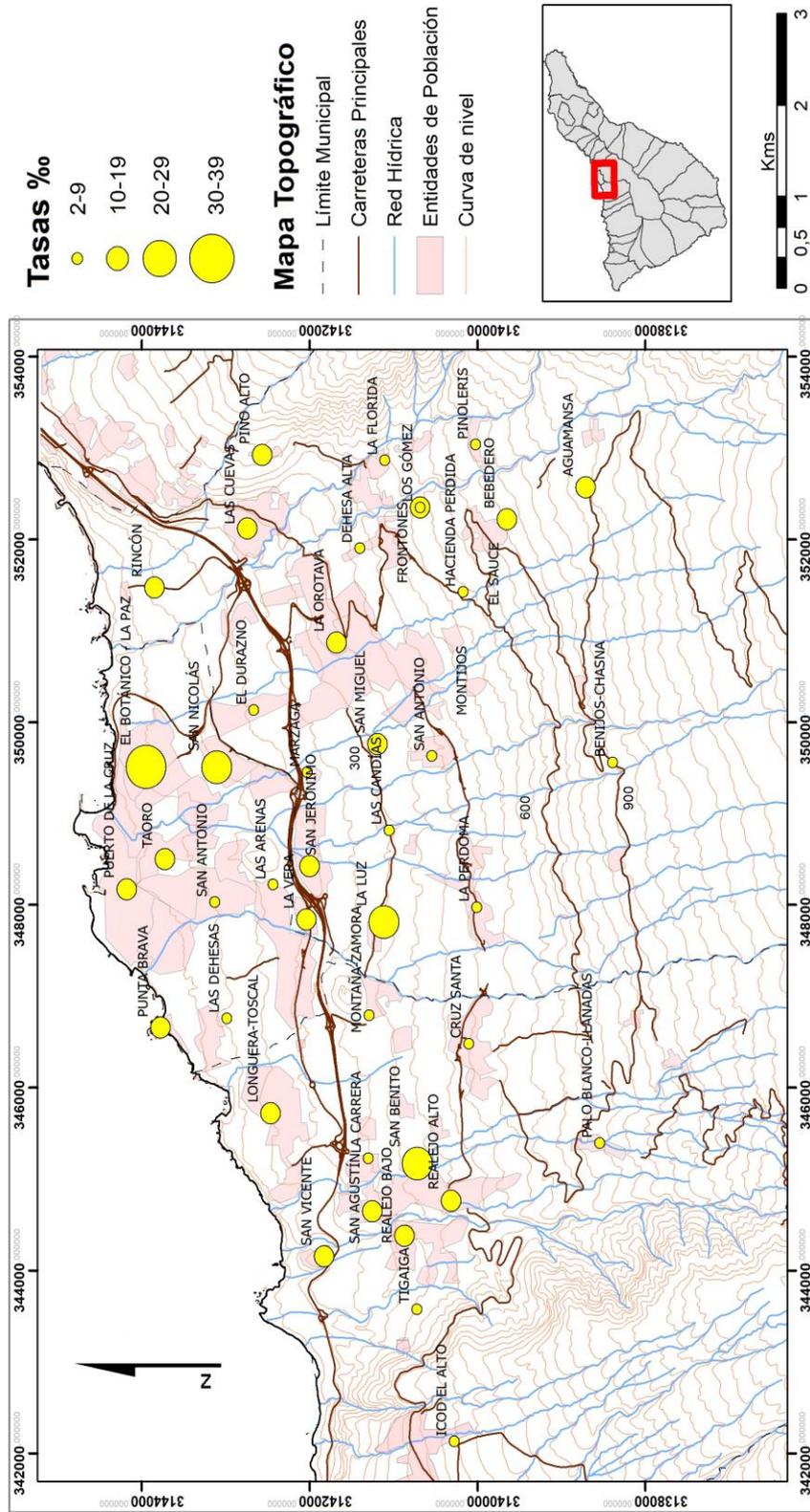
Desalojos en el Valle de La Orotava (2008 - 2015)



Fuente: Base de datos ATLANTE-CGPJ e IGN. Elaboración propia.

Figura 8. Tasas de ejecuciones hipotecarias por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008-2015)

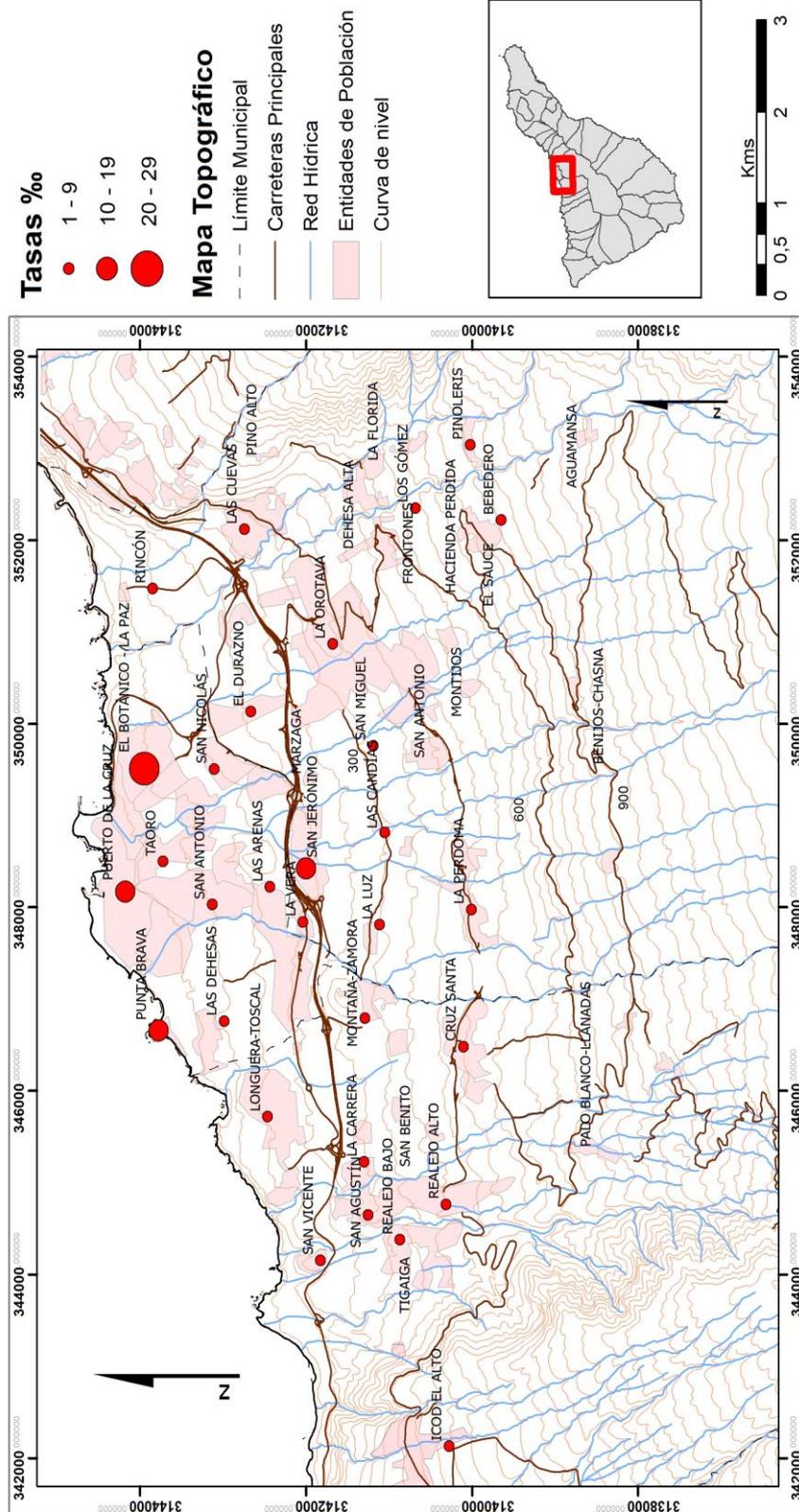
Ejecuciones Hipotecarias en el Valle de La Orotava (2008 - 2015)



Fuente: Base de datos ATLANTE-CGPJ e IGN. Elaboración propia.

Desahucios en el Valle de La Orotava (2008 - 2015)

Figura 9. Tasas de desahucios por mil habitantes según entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2008-2015)



Fuente: Base de datos ATLANTE-CGPJ e IGN. Elaboración propia.

De las tasas de desalojo en Puerto de La Cruz se pueden destacar (tabla 11) las registradas por El Botánico-La Paz (58,4%) y El Durazno-San Nicolás (35,1%). El área de El Botánico-La Paz se sitúa contigua al centro urbano del Puerto de La Cruz aunque es más reciente y surge como expansión de aquél. Esta zona cuenta con una significativa presencia de hoteles y apartahoteles, razón por la cual se puede definir como un área turístico-residencial. Por su parte, El Durazno-San Nicolás sobresale por ser un área de reciente construcción¹⁶, integrada por dos urbanizaciones contiguas con viviendas de alta gama (chalets independientes o viviendas unifamiliares adosadas con jardín y piscina), dirigidas a grupos sociales de renta media-alta y donde la presencia de población extranjera es también destacada.

Tabla 11. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en el municipio del Puerto de La Cruz (2008–2015)

	Desalojos	Ejecuciones	Desahucios
Arenas (Las)-Santísimo-Las Águilas	14,0	7,6	6,4
Botánico (El)-La Paz	58,4	36,2	22,2
Dehesas (Las)	16,2	9,5	6,7
Durazno (El)-San Nicolás	35,1	27,6	7,5
Puerto de la Cruz-Tope (El)	22,0	10,5	11,6
Punta Brava	26,5	14,9	11,6
San Antonio-El Esquilón	11,3	8,2	3,1
Taoro-Malpaís-San Fernando-Guacimara	29,4	19,8	9,6
Vera (La)	14,6	10,6	4,0
Puerto de la Cruz	22,6	13,0	9,6

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

En cuanto a los desalojos según el tipo de procedimiento se advierte cómo la ejecución hipotecaria alcanza una elevada frecuencia en El Botánico-La Paz (36,2%) y en El Durazno-San Nicolás (27,6%). Estos altos valores se deben relacionar con el gran incremento del parque inmobiliario que tuvo lugar en ambos conjuntos en la etapa anterior a 2008. También es relevante la tasa de desahucios que se registra en el sector El Botánico-La Paz (22,2%). En espacios urbanos de carácter turístico como el que nos ocupa, los desahucios parecen estar asociados al desalojo de grupos sociales de medio poder adquisitivo que han accedido a la vivienda vía alquiler en etapas de bonanza económica y que no pueden hacer frente a su precio cuando las condiciones económicas y laborales empeoran (Vives-Miró *et al.* 2017 y 2018). No obstante, en el caso de Puerto

¹⁶ De muchas de estas recientes promociones da cuenta la prensa escrita, lo que permite tener una idea aproximada de la envergadura que alcanzan algunas de ellas. Sirva como ejemplo la siguiente noticia del periódico El Día: “La recepción de la Urbanización de Vallehermoso por parte del ayuntamiento está prevista para el mes de julio (...) Con esta recepción se podrá dar la licencia de ocupación a las viviendas de los siete bloques de la urbanización, que habitarán cerca de mil personas, nuevos residentes del municipio”. <http://eldia.es/norte/2008-03-06/0-Mejora-viaria-construccion-plaza-Durazno.htm>

de la Cruz existen otros factores que podrían influir y cuya importancia no se ha podido determinar. En ese sentido, los desahucios de inquilinos en estos espacios más valorados de Puerto de la Cruz, podrían estar relacionados, por un lado, con el significativo peso que adquieren las viviendas secundarias y, por otro, con la importante pérdida de población extranjera de origen europeo¹⁷. El análisis de las cifras de residentes extranjeros revela que en 2012 residían en este núcleo —El Botánico-La Paz— 1.043 extranjeros, lo que suponía más de la mitad de su población total, y tres años después, en 2015, la cifra se había reducido hasta 485, es decir, una pérdida del 53,5%. La disminución de la población extranjera entre esas fechas es un fenómeno común a los tres municipios del Valle de La Orotava, pero ha sido especialmente importante en Puerto de la Cruz (47,9%) y Los Realejos (52,1%).

5.2.3. Los Realejos: la concentración de los desalojos en la cabecera municipal y en los núcleos cercanos al litoral

En el municipio de Los Realejos la geografía de los desalojos muestra la importancia de dos amplios sectores bien diferenciados por su localización, tipología edificatoria y perfil de la población residente. Por un lado, la cabecera municipal y en concreto los barrios sobre los que se ha extendido el crecimiento urbano del núcleo principal en el siglo actual y, por otro, los situados cerca del litoral y en el límite con el municipio Puerto de la Cruz.

Tabla 12. Número y porcentaje de desalojos según entidades de población del municipio de Los Realejos (2008-2015)

Unidad Poblacional	Número	%
Cruz Santa	20	4,2
Icod el Alto	11	2,3
Longuera-Toscal	144	29,9
Montaña-Zamora	42	8,7
Palo Blanco-Llanadas	18	3,7
Carrera (La)-Jardín (El)	33	6,9
Realejo Alto	87	18,1
Realejo Bajo	13	2,7
San Agustín	75	15,6
San Benito	17	3,5
San Vicente	12	2,5
Tigaiga	9	1,9
Los Realejos	481	100,0

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

En el primer caso se trata del conjunto poblacional que en el Nomenclátor se denomina con el mismo nombre del municipio “Los Realejos” y que está integrado, además de por Realejo Alto y Bajo, por los barrios de La Carrera-El Jardín, San Agus-

¹⁷ En 2012 los alemanes y británicos representaban en Puerto de la Cruz el 39,8% del total de extranjeros.

tín, San Benito, San Vicente y Tigaiga. Se trata de un conjunto bastante compacto con un poblamiento concentrado y ausencia de diseminado en donde se concentra el 51,2% del total de desalojos que registra el municipio entre 2008 y 2015 (tabla 12). El otro gran sector corresponde al área Longuera-Toscal, que reúne como entidad el mayor número de casos (144) con el 29,9% del total.

En el análisis de detalle se puede distinguir el conjunto de barrios de la cabecera municipal donde se han levantado varios complejos residenciales para grupos de clase media y media-baja con tipologías diversas (adosados unifamiliares o edificaciones en altura), mientras que en el ámbito más próximo al litoral y en el límite con Puerto de la Cruz predominan las urbanizaciones con chalets de media gama para grupos sociales con mayor poder adquisitivo. Es en estos últimos sectores del municipio donde se ha establecido de forma preferente la población de origen europeo¹⁸ y donde el crecimiento demográfico ha sido mayor entre 2000 y 2008, aunque son también los que pierden más población a partir de esa última fecha (tabla 3 anexo).

Se advierte que la frecuencia de desalojos por cada mil habitantes (tabla 13) adquiere especialmente valores destacados en este último conjunto Longuera-Toscal (21,1‰) y también en el barrio de San Benito (21,6‰) perteneciente al núcleo principal de Los Realejos, cuya población se duplica entre 2000 y 2008 a raíz de la construcción de urbanizaciones de nivel medio dirigidas fundamentalmente a la población local¹⁹.

Tabla 13. Tasas de desalojos, ejecuciones y desahucios por mil habitantes en el municipio de Los Realejos (2008–2015)

	Desalojos	Ejecuciones	Desahucios
Cruz Santa	6,0	4,8	1,2
Icod el Alto	3,2	2,1	1,2
Longuera-Toscal	21,1	17,4	3,2
Montaña-Zamora	11,2	8,8	2,4
Palo Blanco-Llanadas	6,2	5,9	0,3
Carrera (La)-Jardín (El)	12,3	9,3	3,0
Realejo Alto	13,2	10,3	2,7
Realejo Bajo	13,8	12,7	1,1
San Agustín	17,1	15,3	1,6
San Benito	21,6	21,6	0,0
San Vicente	13,7	8,0	5,7
Tigaiga	6,8	6,0	0,8
Los Realejos	12,6	10,5	2,1

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

¹⁸ En 2012, el 61,8% de los extranjeros del municipio residían en esta entidad. Los alemanes y británicos suponían el 37,8% del total de los extranjeros que vivían en esa fecha en Los Realejos.

¹⁹ En este barrio se encuentra el polígono industrial “La Gañanía”, un caso similar al Polígono de San Jerónimo en La Orotava. No se ha podido determinar, pero es posible que alguna de las ejecuciones hipotecarias que se localizan en este barrio correspondan a locales o naves en el referido polígono.

En los casos comentados, pero también en el resto de las entidades del municipio las ejecuciones hipotecarias han sido las responsables del grueso de los desalojos, en cambio, tienen escasa relevancia los desahucios, en número y en frecuencia por cada mil habitantes.

En definitiva, a través del análisis a escala de entidades de población se puede afirmar que los desalojos por ejecuciones hipotecarias se encuentran en su mayoría en barrios de creación más reciente donde la actividad inmobiliaria ha actuado con mayor fuerza. En cambio, los producidos por desahucios suelen alcanzar mayor importancia en zonas turísticas, lugares en los que reside una notable proporción de población europea con mayor poder adquisitivo.

6. CONCLUSIONES

En el Valle de La Orotava la crisis inmobiliaria ha afectado a numerosos hogares pues, al igual que ocurre en otros territorios insulares y del resto del país, no solo se empeoran las condiciones cotidianas en términos de empleo y renta sino que, incluso, muchos habitantes pierden su vivienda a partir de 2008. El análisis sobre la evolución de los desalojos que ocasionan las ejecuciones hipotecarias y los desahucios de inquilinos, demuestra que en todas las escalas espaciales la mayoría de los desalojos se producen a partir de esa fecha. De hecho, a escala del Valle el 92% tiene lugar entre 2008 y 2015. En ese periodo los tres municipios que lo conforman se sitúan entre los diez primeros de la isla por su número de desalojos y destacan también por registrar altas tasas por cada mil habitantes, lo que prueba la importancia del fenómeno en esta comarca en el contexto de Tenerife.

Aunque la totalidad de las entidades de población del Valle de la Orotava registran desalojos, lo que indica que es un hecho generalizado y muy extendido, el análisis de su distribución espacial permite comprobar la existencia de sectores más afectados. A escala municipal Puerto de la Cruz, con cerca de la mitad de los desalojos (45,3%) que tienen lugar en el Valle entre 2008 y 2015, es el municipio más perjudicado; de hecho, ocupa el segundo lugar después de la capital insular, Santa Cruz de Tenerife, por su frecuencia de desalojos por cada mil habitantes.

Al considerar la importancia de los dos procedimientos judiciales que acaban con la pérdida de la vivienda por parte de sus ocupantes, se aprecia que en tres de cada cuatro casos registrados a escala del Valle la razón es un desahucio hipotecario; no obstante, existen diferencias espaciales en la distribución de estos dos procedimientos. Así,

mientras el impago de la hipoteca ocasiona el 86,5% y el 83,4% de los desalojos en La Orotava y Los Realejos, respectivamente, en Puerto de la Cruz, los desahucios de inquilinos ocasionan el 42,5% del total. Las razones de tales diferencias parecen estar relacionadas con la incidencia de la crisis sobre el empleo, pero también con la desigual importancia relativa de los tipos de vivienda dominantes y con sus regímenes de tenencia.

Con respecto al empleo, aunque todos los municipios experimentan un fuerte aumento del paro se ha podido comprobar que, entre 2007 y 2012, el incremento es mayor en La Orotava (177%) y en Los Realejos (145%) que en Puerto de la Cruz (120%), quizá como efecto de que una parte de las poblaciones de los dos primeros desempeñaba su puesto de trabajo en el último.

Los tipos de viviendas y sus regímenes de tenencia son también diferentes en el caso de Puerto de la Cruz y ello puede explicar la importancia que adquieren los desahucios de inquilinos frente a las ejecuciones. Por un lado, por cada 10 viviendas secundarias que existen a escala del Valle, casi 7 (67,6%) se localizan en Puerto de la Cruz, al igual que algo más de la mitad (54%) del total de las viviendas vacías. Por otro lado, se ha comprobado que también la mitad (50,4%) de las viviendas en alquiler de todo el Valle se encuentran en el municipio de Puerto de la Cruz, y que en este las viviendas en propiedad por compra pendiente de pago, es decir con un crédito hipotecario, representan una proporción sensiblemente inferior (entre 7 y 12 puntos porcentuales) a las de los otros dos municipios.

Del análisis a escala de entidades de población lo más destacable es que los desalojos por ejecuciones hipotecarias se encuentran en su mayoría en barrios de creación reciente donde la actividad inmobiliaria ha actuado con una mayor fuerza y donde su cifra de habitantes se incrementó de manera importante entre 2001 y 2008. Corresponden en muchos casos a barrios que conocieron una extensión de la urbanización para acoger, sobre todo, a población local con medio o medio-bajo poder adquisitivo que compra su vivienda en la etapa previa a la crisis. En cambio, los desalojos producidos por impago del alquiler se registran de forma preferente en núcleos de fuerte especialización turística, en lugares donde reside una mayor proporción de población europea o en áreas con mayor nivel socioeconómico. En ese sentido, parece que los desalojos por ejecución y desahucio adoptan también en el Valle de La Orotava lógicas espaciales diferenciadas.

En definitiva, el análisis sobre la evolución y distribución espacial de los desa-

lojos de vivienda en el Valle de La Orotava ofrece rasgos comunes a los observados en otros territorios que responden a procesos generales. Es lo que sucede con su concentración en el tiempo a partir de la crisis de 2008, o con su mayor incidencia en los sectores que más ampliaron el espacio edificado y su población antes de esa fecha y en donde los desalojos en su mayoría han sido resultado de una ejecución hipotecaria. Se han apreciado, también, diferencias en el reparto de las dos modalidades judiciales que conducen al desalojo y que se pueden relacionar con el predominio de ciertas tipologías de viviendas y regímenes de tenencia. Por último, a los factores generales indicados habría que sumar las particularidades locales, el incremento y la disminución de la población europea, cuyo examen requeriría un análisis en el que, además de los aspectos cuantitativos que se han considerado en este trabajo, se incorporaran otros cualitativos que permitieran comprender y explicar mejor el alcance de la pérdida de la vivienda en el Valle.

AGRADECIMIENTOS

Al Grupo de Investigación del Departamento de Geografía e Historia “Ciudad, Política y Sociedad” (CPSULL) por la cesión de la información de la base de datos Atlante correspondiente a los tres municipios que integran el Valle de La Orotava, sin la cual no hubiera sido posible la realización de este trabajo. A la profesora Carmen Ginés de la Nuez, por su asesoramiento en la depuración de la información y en su posterior tratamiento cartográfico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. y Afonso, L. (1985). Tenerife, Comarca de La Orotava, en *Geografía de Canarias*. Interinsular Canarias, Vol. 5. Santa Cruz de Tenerife. pp. 92-126.
- Ayuntamiento de La Orotava (2018). Turismo: Descubre la Orotava. Recuperado de: <https://www.laorotava.es/es/turismo/descubre-la-orotava/conoce-su-historia>
- Ayuntamiento de Los Realejos (2018). Descubre Los Realejos. Recuperado el 14 de mayo de 2018 de: <https://losrealejos.es/el-municipio/descubre-los-realejos/>
- Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (2016). Puerto de la Cruz: Historia. Recuperado el 14 de mayo de 2018 de: <http://www.puertodelacruz.es/un-mar-de-encantos/historia/>
- Burriel, E.L. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scip-*

- ta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* Vol 270. Recuperado el 26 de septiembre de 2017 de: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>
- Burriel, E. L. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio, en J. M. Albertos y J. L. Sánchez Hernández (Coords.): *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, pp. 101-140.
- Colau, A. y Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Cuadrilátero de Libros. Recuperado el 5 de noviembre de 2017 de: <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.pdf>
- 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.
- García-Hernández, J.S., Díaz-Rodríguez, M.C. y García-Herrera, L.M. (2018). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. *Investigaciones Geográficas*, (69), pp. 23-39. Recuperado el 26 de junio de 2018 de: <https://doi.org/10.14198/INGEO2018.69.02>
- Etxezarreta, A., Hoekstra, J., Dol, K., y Cano, G. (2012). De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales* 174, pp. 597-614. Recuperado el 4 de noviembre de 2017 de: https://www.researchgate.net/publication/263652814_De_la_burbuja_inmobiliaria_a_las_ejecuciones_hipotecarias
- 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 3 de noviembre de 2017 de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>
- Gutiérrez, A. y Vives-Miró, S. (2018). Acumulación de viviendas por parte de los bancos a través de los desahucios: geografía de la desposesión de vivienda en Cataluña. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 44 (132). Recuperado el 6 de enero de 2018 <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2289/gutierrez.html>

- Lois, R.C., Piñeira, M.J. y Vives-Miró, 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, pp. 1-29. Recuperado el 2 de noviembre de 2017 de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>
- Martín Martín, V.O. y Jeréz Darias, L.M. (2011). Terratenencia y organización del territorio en la Orotava (Tenerife). *Investigaciones Geográficas* 54, pp. 9-36. Recuperado el 29 de enero de 2018 de: <http://www.cervantesvirtual.com/obra/terratencia-y-organizacion-del-territorio-en-la-orotava-tenerife/>
- Méndez, R., Abad, L. y Plaza, J. (2014). Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España. *Fundación 1 de mayo* 84, pp. 1-40. Recuperado el día 1 de noviembre de 2017 de: <http://www.1mayo.ccoo.es/nova/files/1018/Estudio84.pdf>.
- Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 71, pp. 99-127. Recuperado el día 1 de noviembre de 2017 de: <http://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2276>
- Méndez, R. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de Geografía Norte Grande* 67, pp. 9-31. Recuperado el 21 de febrero de 2018 de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6134860>
- Obeso, I. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Eria. Revista de Geografía* 95, pp. 327-342. Recuperado el 29 de octubre de 2017 de: <https://www.unioviado.es/reunido/index.php/RCG/article/view/10513/10078>
- Rodríguez López, J. (2014). Ejecuciones hipotecarias. Un año de la ley 1/2013. *Revista de Derecho Civil*, Vol 1, nº3, pp. 105-120. Recuperado el 11 de julio de 2018 de <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/88>
- Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2017). ¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, pp. 53-71. Recuperado el 28 de noviembre de 2017 http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718340220170002000&lng=es&nrm=iso
- Vives-Miró, S., Rullan, O. y González-Pérez, J.M. (2017). Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipoteca-

rias en Menorca. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXI, nº 553. Recuperado el 26 de septiembre de 2017 de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/553>

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 *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol XXII, nº 591. Recuperado el 10 de julio de 2018 de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/19774>

ANEXO ESTADÍSTICO

Tabla 1. Cifras de habitantes e índices de variación por entidades de población del municipio de La Orotava (2000-2017)

Unidad Poblacional	2000	2008	2017	Variación porcentual 2000-2008	Variación porcentual 2008-2017	Variación porcentual 2000-2017
000000 OROTAVA (LA)	38.348	40.945	41.500	6,8	1,4	8,2
000100 AGUAMANSA	1.250	1.222	1.126	-2,2	-7,9	-9,9
000101 AGUAMANSA	1.225	1.195	1.105	-2,4	-7,5	-9,8
000199 *DISEMINADO*	25	27	21	8,0	-22,2	-16,0
000200 ARENAS (LAS)	813	751	737	-7,6	-1,9	-9,3
000201 VERA (LA)	813	750	734	-7,7	-2,1	-9,7
000299 *DISEMINADO*	-	1	3			
000300 BEBEDERO (EL)	833	957	1.048	14,9	9,5	25,8
000301 BEBEDERO (EL)	830	954	1.047	14,9	9,7	26,1
000399 *DISEMINADO*	3	3	1	0,0	-66,7	-66,7
000400 BENIJOS	1.411	1.598	1.603	13,3	0,3	13,6
000401 BENIJOS	1.357	1.545	1.560	13,9	1,0	15,0
000499 *DISEMINADO*	54	53	43	-1,9	-18,9	-20,4
000500 CHASNA	1.126	993	75	-11,8	-11,9	-22,3
000501 CHASNA	1.087	961	845	-11,6	-12,1	-22,3
000599 *DISEMINADO*	39	32	30	-17,9	-6,3	-23,1
000600 CANDÍAS (LAS)	527	561	528	6,5	-5,9	0,2
000601 CANDÍAS (LAS)	521	555	523	6,5	-5,8	0,4
000699 *DISEMINADO*	6	6	5	0,0	-16,7	-16,7
000700 CAÑADAS DEL TEIDE (LAS)	7	2	7			
000900 DEHESA ALTA	862	1.127	2.193	30,7	94,6	154,4
000901 DEHESA ALTA	829	1.099	2.173	32,6	97,7	162,1
000999 *DISEMINADO*	33	28	20	-15,2	-28,6	-39,4
001000 DEHESA BAJA	89	41	54	-53,9	31,7	-39,3
001001 DEHESA BAJA	82	37	48	-54,9	29,7	-41,5
001099 *DISEMINADO*	7	4	6	-42,9	50,0	-14,3
001100 DURAZNO (EL)	228	224	346	-1,8	54,5	51,8
001101 SAN BARTOLOMÉ	154	149	298	-3,2	100,0	93,5
001199 *DISEMINADO*	74	75	48	1,4	-36,0	-35,1
001200 FLORIDA (LA)	1.402	1.416	1.365	1,0	-3,6	-2,6
001201 FLORIDA (LA)	1.350	1.412	1.358	4,6	-3,8	0,6
001299 *DISEMINADO*	52	4	7		75,0	
001300 FRONTONES (LOS)	734	853	860	16,2	0,8	17,2
001301 FRONTONES (LOS)	684	817	838	19,4	2,6	22,5
001399 *DISEMINADO*	50	36	22	-28,0	-38,9	-56,0
001400 GÓMEZ (LOS)	615	664	669	8,0	0,8	8,8
001401 GÓMEZ (LOS)	562	632	648	12,5	2,5	15,3
001499 *DISEMINADO*	53	32	21	-39,6	-34,4	-60,4
001500 HACIENDA PERDIDA	1.288	1.104	1.077	-14,3	-2,4	-16,4
001502 HACIENDA PERDIDA	1.288	1.101	1.071	-14,5	-2,7	-16,8
001599 *DISEMINADO*	-	3	6			
001600 LUZ (LA)	998	1.113	1.203	11,5	8,1	20,5
001602 LUZ (LA)	937	1.036	1.142	10,6	10,2	21,9
001699 *DISEMINADO*	61	77	61	26,2	-20,8	0,0
001700 MARZAGA (LA)	274	247	216	-9,9	-12,6	-21,2
001701 CRUZ DE LOS MARTILLOS	232	195	185	-15,9	-5,1	-20,3
001799 *DISEMINADO*	42	52	31	23,8	-40,4	-26,2

Continuación Tabla 1						
Unidad Poblacional	2000	2008	2017	Variación porcentual 2000-2008	Variación porcentual 2008-2017	Variación porcentual 2000-2017
001800 MONTIJOS	252	292	269	15,9	-7,9	6,7
001801 CAMINO CHASNA-MONTIJOS	133	160	155	20,3	-3,1	16,5
001899 *DISEMINADO*	119	132	114	10,9	-13,6	-4,2
001900 OROTAVA (LA)	16.038	18.001	17.357	12,2	-3,6	8,2
001901 OROTAVA (LA)	16.038	18.001	17.357	12,2	-3,6	8,2
002000 PERDOMA (LA)	4.128	4.608	5.098	11,6	10,6	23,5
002002 PERDOMA (LA)	4.048	4.538	5.044	12,1	11,2	24,6
002099 *DISEMINADO*	80	70	54	-12,5	-22,9	-32,5
002100 PINO ALTO	300	300	261	0,0	-13,0	-13,0
002101 PINO ALTO	161	246	233	52,8	-5,3	44,7
002199 *DISEMINADO*	139	54	28	-61,2	-48,1	-79,9
002200 PINOLERIS	608	662	638	8,9	-3,6	4,9
002201 PINOLERIS	587	643	633	9,5	-1,6	7,8
002299 *DISEMINADO*	21	19	5	-9,5	-73,7	-76,2
002300 RECHAZOS (LOS)	239	168	138	-29,7	-17,9	-42,3
002301 RECHAZOS (LOS)	239	167	138	-30,1	-17,4	-42,3
002399 *DISEMINADO*	-	1	-		-100,0	
002400 RINCÓN (EL)	243	228	200	-6,2	-12,3	-17,7
002401 RINCÓN (EL)	46	71	53	54,3	-25,4	15,2
002499 *DISEMINADO*	197	157	147	-20,3	-6,4	-25,4
002500 SAN ANTONIO	2.450	1.944	1.900	-20,7	-2,3	-22,4
002501 SAN ANTONIO	2.434	1.936	1.896	-20,5	-2,1	-22,1
002599 *DISEMINADO*	16	8	4		-50,0	
002600 SAN JERÓNIMO	2	2	1		-50,0	
002601 SAN JERÓNIMO	-	2	1		-50,0	
002699 *DISEMINADO*	2					
002700 SAN MIGUEL	376	481	439	27,9	-8,7	16,8
002701 SAN MIGUEL	360	476	433	32,2	-9,0	20,3
002799 *DISEMINADO*	16	5	6	-68,8	20,0	-62,5
002800 SAUCE (EL)	397	387	373	-2,5	-3,6	-6,0
002801 SAUCE (EL)	240	270	274	12,5	1,5	14,2
002899 *DISEMINADO*	157	117	99	-25,5	-15,4	-36,9
002900 CUEVAS (LAS)	858	999	919	16,4	-8,0	7,1
002901 CUEVAS (LAS)	772	916	869	18,7	-5,1	12,6
002999 *DISEMINADO*	86	83	50	-3,5	-39,8	-41,9

Fuente: Nomenclátor. INE. Elaboración propia

Tabla 2. Cifras de habitantes e índices de variación por entidades de población del municipio de Puerto de la Cruz (2000-2017)

Unidad Poblacional	2000	2008	2017	Variación porcentual 2000-2008	Variación porcentual 2008-2017	Variación porcentual 2000-2017
000400 PUERTO DE LA CRUZ	24.988	1.804	30.036	27,3	-5,6	20,2
000401 ARENAS (LAS)	1.351	1.927	1.956	42,6	1,5	44,8
000402 BOTÁNICO (EL)	238	390	317	63,9	-18,7	33,2
000403 DEHESAS (LAS)	1.291	2.076	1.788	60,8	-13,9	38,5
000404 DURAZNO (EL)	253	487	760	92,5	56,1	200,4
000405 GUACIMARA	105	212	210	101,9	-0,9	100,0
000406 PAZ (LA)	597	1.247	1.194	108,9	-4,3	100,0
000407 PUERTO DE LA CRUZ	10.932	12.856	12.064	17,6	-6,2	10,4
000408 PUNTA BRAVA	1.562	1.614	1.405	3,3	-12,9	-10,1
000409 SAN ANTONIO-EL ESQUILÓN	1.868	2.598	2.388	39,1	-8,1	27,8
000410 SAN FERNANDO	763	1.018	937	33,4	-8,0	22,8
000411 SAN NICOLÁS	423	570	659	34,8	15,6	55,8
000412 SANTÍSIMO-LAS ÁGUILAS	199	381	341	91,5	-10,5	71,4
000413 TAORO-MALPAÍS	261	374	334	43,3	-10,7	28,0
000414 TOPE (EL)	1.130	1.775	1.587	57,1	-10,6	40,4
000415 VERA (LA)	4.015	4.279	4.096	6,6	-4,3	2,0

Fuente: Nomenclátor. INE. Elaboración propia

Tabla 3. Cifras de habitantes e índices de variación por entidades de población del municipio de Los Realejos (2000-2017)

Unidad Poblacional	2000	2008	2017	Variación porcentual 2000-2008	Variación porcentual 2008-2017	Variación porcentual 2000-2017
000000 REALEJOS (LOS)	34.147	7.385	36.218	9,5	-3,1	6,1
000400 CRUZ SANTA	3.338	3.345	3.194	0,2	-4,5	-4,3
000401 CARTAYA (LA)	512	450	405	-12,1	-10,0	-20,9
000402 CRUZ SANTA	2.826	2.895	2.789	2,4	-3,7	-1,3
000700 ICOD EL ALTO	3.610	3.458	3.267	-4,2	-5,5	-9,5
002600 LONGUERA-TOSCAL	5.245	6.498	5.702	23,9	-12,2	8,7
002601 LONGUERA (LA)	2.529	3.418	3.010	35,2	-11,9	19,0
002602 TOSCAL (EL)	2.716	3.080	2.692	13,4	-12,6	-0,9
002700 MONTAÑA-ZAMORA	3.871	3.936	3.925	1,7	-0,3	1,4
002701 HIGUERITA (LA)	81	72	72	-11,1	0,0	-11,1
002702 JARDÍN (EL)	307	339	277	10,4	-18,3	-9,8
002703 GRIMONA (LA)	805	762	685	-5,3	-10,1	-14,9
002704 MONTAÑETA (LA)	1.993	2.049	2.087	2,8	1,9	4,7
002705 ZAMORA (LA)	599	630	731	5,2	16,0	22,0
002799 *DISEMINADO*	86	84	73	-2,3	-13,1	-15,1
002800 PALO BLANCO-LLANADAS	2.778	2.811	2.799	1,2	-0,4	0,8
002801 FERRUJA (LA)	890	930	938	4,5	0,9	5,4
002802 LLANADAS (LAS)	585	620	614	6,0	-1,0	5,0
002803 PALO BLANCO	1.083	1.056	1.037	-2,5	-1,8	-4,2
002899 *DISEMINADO*	220	205	210	-6,8	2,4	-4,5

Continuación Tabla 3						
Unidad Poblacional	2000	2008	2017	Variación porcentual 2000-2008	Variación porcentual 2008-2017	Variación porcentual 2000-2017
002900 REALEJOS (LOS)	15.305	7.337	17.331	13,3	0,0	13,2
002901 CARRERA (LA)	1.667	2.187	2.506	31,2	14,6	50,3
002902 REALEJO ALTO	6.432	6.655	6.478	3,5	-2,7	0,7
002903 REALEJO BAJO	966	950	889	-1,7	-6,4	-8,0
002904 SAN AGUSTÍN	3.684	4.364	4.274	18,5	-2,1	16,0
002905 SAN BENITO	360	777	778	115,8	0,1	116,1
002906 SAN VICENTE	749	873	798	16,6	-8,6	6,5
002907 TIGAIGA	1.140	1.241	1.377	8,9	11,0	20,8
002999 *DISEMINADO*	307	290	231	-5,5	-20,3	-24,8

Fuente: Nomenclátor. INE. Elaboración propia

Tabla 4. Desalojos (ejecuciones y desahucios) en las entidades de población de los municipios del Valle de La Orotava (2001-2015)

Unidad Poblacional	2001-2007	2008-2015	2001-2015
00000 OROTAVA (LA)	11	549	560
000100 AGUAMANSA	1	14	15
000200 ARENAS (LAS)-VERA (LA)	0	20	20
000300 BEBEDERO (EL)	1	13	14
000400 BENIJOS-CHASNA	0	10	10
000600 CANDÍAS (LAS)	0	5	5
000900 DEHESA ALTA	0	6	6
001000 DEHESA BAJA	0	0	0
001100 DURAZNO (EL)	0	5	5
001200 FLORIDA (LA)	1	14	15
001300 FRONTONES (LOS)	0	12	12
001400 GÓMEZ (LOS)	0	7	7
001500 HACIENDA PERDIDA	0	10	10
001600 LUZ (LA)	0	30	30
001700 MARZAGA (LA)	0	1	1
001800 MONTIJOS	0	0	0
001900 OROTAVA (LA)	6	306	312
002000 PERDOMA (LA)	1	49	50
002100 PINO ALTO	0	3	3
002200 PINOLERIS	0	7	7
002300 RECHAZOS (LOS)-RINCÓN (EL)	0	6	6
002500 SAN ANTONIO	0	6	6
002700 SAN MIGUEL	1	10	11
002800 SAUCE (EL)	0	0	0
002900 CUEVAS (LAS)	0	15	15

Continuación Tabla 4

Unidad Poblacional	2001-2007	2008-2015	2001-2015
000400 PUERTO DE LA CRUZ	132	738	870
000401 ARENAS (LAS)-SANTÍSIMO-LAS ÁGUILAS	9	33	42
000402 BOTÁNICO (EL)-LA PAZ	13	113	126
000403 DEHESAS (LAS)	8	34	42
000404 DURAZNO (EL)-SAN NICOLÁS	5	47	52
000407 PUERTO DE LA CRUZ-TOPE (EL)	65	327	392
000408 PUNTA BRAVA	6	41	47
000409 SAN ANTONIO-EL ESQUILÓN	8	29	37
000413 TAORO-MALPAÍS-SAN FERNANDO-GUACIMARA	12	52	64
000415 VERA (LA)	6	62	68
000000 REALEJOS (LOS)	9	481	490
000400 CRUZ SANTA	2	20	22
000700 ICOD EL ALTO	2	11	13
002600 LONGUERA-TOSCAL	0	144	144
002700 MONTAÑA-ZAMORA	1	42	43
002800 PALO BLANCO-LLANADAS	0	18	18
002901 CARRERA (LA)-JARDÍN (EL)	0	33	33
002902 REALEJO ALTO	3	87	90
002903 REALEJO BAJO	1	13	14
002904 SAN AGUSTÍN	0	75	75
002905 SAN BENITO	0	17	17
002906 SAN VICENTE	0	12	12
002907 TIGAIGA	0	9	9

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