

FUNDACIÓN 1 DE MAYO

Estudios

84 · JUNIO 2014

GEOGRAFÍA DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN ESPAÑA



WWW.1MAYO.CCOO.ES

GEOGRAFÍA DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN ESPAÑA

FUNDACIÓN 1º DE MAYO
C/ Longares, 6. 28022 Madrid
Tel.: 91 364 06 01
1mayo@1mayo.ccoo.es
www.1mayo.ccoo.es

Ilustración de portada: Pascual Alba

COLECCIÓN ESTUDIOS, NÚM: 84
ISSN: 1989-4732

© Madrid, Junio 2014

GEOGRAFÍA DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN ESPAÑA

RICARDO MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE

INSTITUTO DE ECONOMÍA, GEOGRAFÍA Y DEMOGRAFÍA CSIC

LUIS ABAD ARAGÓN

INSTITUTO DE ECONOMÍA, GEOGRAFÍA Y DEMOGRAFÍA CSIC

JULIO PLAZA TABASCO

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
UNIVERSIDAD DE CASTILLA LA MANCHA

FUNDACIÓN 1 DE MAYO

INTRODUCCIÓN.

“La abundancia de dinero fue inundación cuando a principios de siglo ingresamos en la moneda única y fluyó el crédito barato. Entonces no comprendíamos que una gran parte de ese dinero era prestado y que por muy bajo que fuera el interés alguna vez habría que devolverlo. No lo comprendíamos y nadie lo explicaba” (Antonio Muñoz Molina: *Todo lo que era sólido*, 2013)

La economía española afronta en los últimos años los perniciosos efectos derivados de un modelo de crecimiento que se ha demostrado insostenible a medio plazo y que agravó el impacto provocado por la crisis financiera internacional desencadenada en 2008 y profundizada en los países de la Eurozona –sobre todo en los de su periferia- tras la imposición de una agenda neoliberal dominada por el objetivo de austeridad fiscal desde mayo de 2010. Uno de sus *daños colaterales* más graves, que ha provocado una creciente movilización social, ha sido la multiplicación de procesos de desahucio derivados del impago de la deuda hipotecaria contraída en su día por familias y empresas.

En ese sentido, la *burbuja* hipotecaria que alimentó durante una década el anómalo crecimiento de la actividad inmobiliaria está también en la raíz de un proceso que en los últimos años provoca la expulsión de sus hogares de un elevado número de personas y la consiguiente profundización de las situaciones de exclusión. Relacionar, por tanto, el auge registrado en su día por la constitución de hipotecas con su posterior hundimiento y, sobre todo, con los procesos de desahucio que se han multiplicado desde 2007 ha sido un primer objetivo a considerar.

Pero el aspecto central de la investigación realizada ¹, que también puede considerarse su aportación más novedosa, es el análisis detallado de la dimensión territorial de ambos procesos. Por un lado, el nivel de endeudamiento hipotecario alcanzó una dimensión muy desigual según áreas y lo mismo ocurre ahora con las ejecuciones hipotecarias que, presentadas por las entidades acreedoras ante los juzgados de primera instancia, ponen en marcha el proceso legal que puede conducir al desahucio. Además de delimitar con bastante más precisión que hasta ahora las áreas donde esta verdadera *patología social* alcanza mayor gravedad, un objetivo no menos importante ha sido aproximarnos a las claves explicativas de esta nueva forma de desigualdad entre territorios para añadir un argumento más a la revisión crítica del

¹ Que forma parte del proyecto de investigación financiado por el Plan Nacional de I+D+i sobre *Efectos socioterritoriales de la crisis económica en las áreas urbanas de España: políticas públicas y estrategias de resiliencia* (CS02012-36170).

modelo de crecimiento inmobiliario-financiero que, aunque generalizado en el conjunto del país, alcanzó especial intensidad en determinadas regiones y localidades.

Para traducir esos diversos objetivos en resultados, el texto analiza información sobre constitución de hipotecas y ejecuciones hipotecarias en España y en sus provincias procedente de diversas fuentes, que se identifican en sus páginas. Pero el componente central del trabajo realizado consistió en desagregar espacialmente las estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias que publica el Consejo General del Poder Judicial hasta tomar como unidad de análisis cada uno de los 431 partidos judiciales en que se ubican los juzgados de primera instancia e instrucción. Esto ha permitido una cartografía bastante detallada de estos procesos que a su capacidad descriptiva añade otra interpretativa de mayor interés, pues permite una aproximación a posibles claves de su muy desigual intensidad.

Se trata, por tanto, de aportar una perspectiva geográfica al problema de los desahucios que, al fijar la atención sobre un aspecto poco atendido hasta el momento, refuerce el conocimiento disponible y contribuya a la denuncia de una lacra social que exige una terapia decidida y no la aplicación de simples paliativos por parte de las instituciones públicas. En la medida que sea capaz de aportar algún valor añadido a los numerosos estudios e informes que desde organizaciones sociales, instituciones, ámbitos académicos y medios de comunicación se han realizado en estos años, su principal finalidad se verá cumplida.

1. BURBUJA HIPOTECARIA, ENDEUDAMIENTO Y CRISIS: ALGUNOS CONTRASTES TERRITORIALES.

Son ya muchos los estudios e informes dedicados a analizar los orígenes, actores, características y efectos de una *burbuja* inmobiliaria que se expandió con rapidez durante algo más de una década y alcanzó una dimensión desconocida hasta ese momento². También han proliferado en fechas recientes los que recuerdan el carácter siempre cíclico de la actividad inmobiliaria –algo que algunos pretendieron ignorar de forma interesada- y analizan los impactos negativos que acompañan la fase recesiva del ciclo iniciada ya en 2007³. Tanto la práctica paralización del sector de la construcción y la consiguiente destrucción de un elevado número de empleos directos e indirectos como la fuerte reducción en la compraventa de viviendas, la progresiva caída de su precio, la proliferación de áreas urbanizadas y sin uso, o de urbanizaciones acabadas con buena parte de sus viviendas vacías y unos pocos residentes atrapados en espacios sin servicios ni equipamientos, son algunas de sus principales manifestaciones.

Pero la hipertrofia del sector inmobiliario no hubiera sido posible sin el paralelo desarrollo de una enorme *burbuja* hipotecaria que alimentó el proceso y que, al explotar, es ahora responsable de la crisis del sector, pero también de elevados costes sociales en forma de desahucios para quienes no pueden hacer frente al pago de la deuda contraída. Esto significa que el anómalo crecimiento de la construcción residencial en España, que a menudo se justifica centrandó la atención en las estrategias expansivas desarrolladas por las empresas del *cluster* inmobiliario o en el aumento de la demanda (por inmigración, aumento del nivel de renta, creación de nuevos hogares, turismo, etc.), no hubiera sido posible sin una estrategia deliberada por parte de las entidades financieras, que convirtieron la concesión de hipotecas en parte esencial de su negocio, endeudándose a su vez con inversores internacionales de los que obtuvieron los recursos necesarios para la concesión de créditos a familias y empresas en un volumen cada vez mayor.

En otras palabras, el modelo inmobiliario español no puede entenderse al margen del proceso general de financiarización económica, que no sólo disoció el crecimiento descontrolado de los flujos de capital respecto de la economía real sino que también impuso al conjunto de la economía una lógica del beneficio a corto plazo en detrimento de estrategias de innovación y consolidación del tejido productivo que exigen un mayor periodo de maduración. Tampoco sin considerar el reforzamiento en

² Pueden citarse, entre otros, los de Fernández Durán (2006); Burriel (2008); Naredo y otros (2008); Naredo (2010); López y Rodríguez (2010); o Alguacil y otros, (2013), citados en la bibliografía final.

³ Aquí cabe destacar los de Rodríguez López (2009); Naredo (2009); Romero (2010); Observatorio Metropolitano de Madrid (2013); Valenzuela (2013); Vinuesa (2013); Burriel (2014); o López García (2014).

esos años de un bloque hegemónico con destacado protagonismo de los grupos financieros e inmobiliarios, que convirtió el negocio de la ciudad y la consecución de una *sociedad de propietarios* en fuente esencial de sus beneficios y su poder⁴.

En un contexto de estabilidad monetaria y bajos tipos de interés que se vio reforzado tras la incorporación al euro, el principal medio para lograr esos fines consistió en un continuado esfuerzo por parte de Bancos y Cajas de Ahorros para ampliar la demanda solvente mediante la concesión de crecientes facilidades de acceso al crédito: proporción del préstamo concedido en relación al valor de tasación de la vivienda, plazos de amortización, relación entre importe de las letras e ingresos familiares, etc. El objetivo de hacer crecer a toda costa el mercado hipotecario y la competencia entre entidades por captar nuevos clientes provocaron una progresiva sustitución de las buenas prácticas hipotecarias por otras de riesgo ante la pasividad de los reguladores institucionales. El resultado fue la progresiva conversión de la vivienda en un bien de inversión, como activo de alta rentabilidad a corto plazo y aparentemente seguro ante la difusión del axioma de su constante revalorización. Su sometimiento a la lógica de un mercado muy imperfecto, con rasgos acusadamente especulativos y el olvido interesado de su función social provocó la paradoja de asistir a una producción intensiva de viviendas y, al mismo tiempo, a la exclusión del mercado de un importante segmento de población –sobre todo jóvenes y grupos sociales de bajos ingresos- incapaz de hacer frente al imparable aumento de los precios, mientras aumentaba el *stock* de viviendas vacías.

El proceso contó con un indispensable apoyo público directo, materializado en una fiscalidad que incentivaba ese endeudamiento mediante subvenciones a la compra de vivienda en el mercado libre, frente a un raquítico mercado de alquiler y el progresivo abandono de la promoción de vivienda social. Pero también en ayudas indirectas como la liberalización que supuso la *Ley de Suelo* de 1998, que convirtió en solar potencialmente urbanizable a cualquier área del territorio español que no contase con una figura de protección explícita, mientras se devaluaba la función reguladora de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico. La paralela desregulación de unos mercados financieros donde se incrementaron las operaciones de riesgo y los niveles de apalancamiento de forma generalizada atrajo hacia el sector a nuevos inversores y difundió el riesgo hipotecario mediante la proliferación de productos financieros derivados. El peso de los ingresos ligados a la construcción en las haciendas locales, el creciente protagonismo que la ley otorgaba a los agentes urbanizadores privados y una connivencia demasiado frecuente de determinados responsables públicos con esos intereses cerraron el círculo que alimentó la *máquina del crecimiento* durante al menos una década.

Como consecuencia de esta suma de factores, en 2007 casi un 87% de la población residente en España accedía a la vivienda mediante compra, una proporción

⁴ Conceptos ampliamente desarrollados en los trabajos de Herce (2013) o de López y Rodríguez (2010) respectivamente.

totalmente anómala en el marco europeo, donde el promedio se situaba casi treinta puntos por debajo de esa proporción. Su contrapunto fue el sobreendeudamiento de un elevado número de ciudadanos, influidos en su decisión de hipotecarse por ese ambiente general, y recordar algunas cifras básicas ayuda a comprender la verdadera dimensión de los excesos cometidos (Tabla 1 y Figura 1).

Si se toma como referente la *Estadística Hipotecaria* del Instituto Nacional de Estadística desde comienzos de siglo, el número de hipotecas constituidas en España para la compra de vivienda fue de 615.703 en 2001, pero creció con rapidez en los años siguientes hasta superar el millón en 2005 y alcanzar el valor máximo de la serie al año siguiente, con un total de 1.342.171, lo que supuso un crecimiento del 118% respecto a la cifra inicial en tan sólo cinco años. El rápido aumento del precio de las viviendas y, por tanto, del importe de las hipotecas concedidas hizo que este pasase de 46.547,6 a 188.339,1 millones de euros en ese mismo periodo, lo que representó un crecimiento aún mucho mayor, cifrado en un 304,6%. Es decir, si el importe medio de las hipotecas concedidas en 2001 fue de 75.600 euros, en 2007 era ya de 149.000 euros, lo que en un contexto de escaso incremento salarial exigió ampliar los periodos de devolución por encima de los treinta años de forma generalizada.

La creciente dificultad para seguir elevando el volumen de demanda solvente capaz de afrontar la compra de una vivienda, el aumento de las tasas de interés que incrementó ligeramente el nivel de morosidad y, sobre todo, el *crash* financiero que en septiembre de 2008 supuso la quiebra de Lehman Brothers y la crisis del sistema internacional que se desató a continuación supusieron la brusca detención del proceso. Se inició entonces la fase recesiva del ciclo inmobiliario que ha profundizado sus efectos de manera progresiva hasta el final del periodo analizado.

Esa metamorfosis del entorno exterior, que provocó el pánico en los mercados y secó las fuentes del crédito, tuvo consecuencias inmediatas en una economía demasiado especializada en la producción residencial y sobreendeudada como la española. Dejando de lado aspectos que han sido suficientemente abordados por numerosos autores y limitando la atención a la cuestión hipotecaria, la recesión iniciada tímidamente en 2007 y profundizada tras las medidas de austeridad aplicadas desde 2010 supuso el hundimiento de un mercado hasta entonces muy expansivo hasta niveles difícilmente imaginables unos años atrás.

Los 1,3 millones de hipotecas constituidas en 2006 se contrajeron de forma constante hasta las 197.641 de 2013, con una caída del 85,3%. Mayor aún fue la disminución del importe total concedido, que de 188.339,1 millones de euros se redujo hasta los 19.732 millones del último año (-89,5%), debido a que su importe medio pasó de los 149.000 euros ya mencionados a tan sólo 99.838, lo que supone una cantidad inferior en un tercio al promedio de 2006, coherente con la paralela depreciación de las viviendas. A diferencia del espectacular cambio de tendencia que demuestran estas cifras, un endeudamiento a medio o largo plazo como es el hipotecario se mantiene mucho más tiempo y así, según datos de la Asociación Hipotecaria Española, el saldo

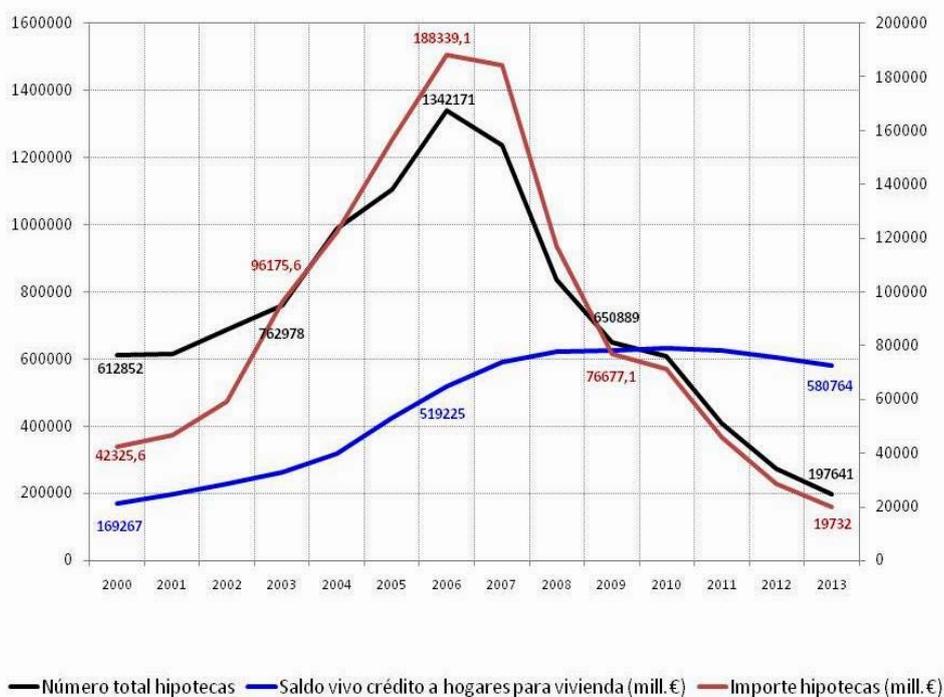
vivo del crédito concedido a los hogares para la adquisición de una vivienda siguió aumentando hasta los 632.437 millones de euros de 2010, iniciando tan sólo entonces una moderada disminución hasta los 580.764 millones contabilizados al finalizar 2013.

Tabla 1. Evolución de hipotecas constituidas para la adquisición de vivienda y saldo vivo del crédito hipotecario, 2001-2013.

Años	Número total de hipotecas constituidas sobre viviendas *	Importe total de las hipotecas concedidas * (millones €)	Saldo vivo del crédito a hogares para vivienda ** (millones €)
2001	615.703	46.547,6	197.175
2002	690.230	58.985,6	228.902
2003	762.978	96.175,6	263.174
2004	989.439	122.147,4	317.250
2005	1.107.664	156.946,4	424.220
2006	1.342.171	188.339,1	519.225
2007	1.238.890	184.427,2	590.580
2008	836.419	116.809,9	621.305
2009	650.889	76.677,1	624.734
2010	607.535	71.041,2	632.437
2011	408.461	45.715,9	626.450
2012	273.873	28.328,9	605.064
2013	197.641	19.732,0	580.764

Fuente: INE. *Estadística Hipotecaria* (*) y Asociación Hipotecaria Española. *Informe Anual* (**).

Figura 1. Evolución de la *burbuja* hipotecaria en España, 2001-2013.



Fuente: INE. *Estadística Hipotecaria* (*) y Asociación Hipotecaria Española. *Informe Anual* (**).

Más allá de las evidentes diferencias entre los valores anuales extremos del periodo analizado, puede lograrse un resultado más matizado si se compara lo ocurrido en el sexenio de aguda crisis posterior a 2007 con el sexenio inmediatamente anterior. De este modo, desde el inicio de 2002 al final de 2007 se concedieron en España más de seis millones de hipotecas (6.131.372), por un importe de 853.568,9 millones de euros, mientras desde esa fecha las cifras se redujeron a menos de tres millones de hipotecas (2.974.818) y 358.305,0 millones de euros, lo que equivale a tasas negativas del -51,48% y -58,02% respectivamente.

Estas tendencias resultan plenamente coincidentes en sus tendencias generales –aunque no ocurre así respecto a las cifras concretas- con los resultados obtenidos al explotar los datos que ofrece el Consejo General del Notariado sobre actos notariales relativos a hipotecas inmobiliarias en garantía de préstamos, créditos o reconocimientos de deuda, para los que existe información desde 2007 (Tabla 2). De este modo los 927.866 contabilizados en el año 2007 se contrajeron hasta tan sólo 180.810 en el año 2013, lo que equivale a un retroceso del 80,51%, mientras la cuantía media de las hipotecas concedidas se redujo de forma paralela desde los 242.355,4 euros de 2007 hasta los 125.171,4 euros al finalizar el periodo (-48,35%)⁵.

Tabla 2. Actos notariales sobre hipotecas inmobiliarias, 2007-2013.

Años	Número de actos notariales sobre hipotecas	Importe medio de las hipotecas (euros)
2007	927.866	242.355,4
2008	578.730	212.315,9
2009	551.094	174.376,3
2010	506.872	155.279,1
2011	315.288	151.186,3
2012	257.207	131.172,4
2013	180.810	125.171,4

Fuente: Consejo General del Notariado.

Pero, sin cuestionar la expresividad de estos valores medios, el aspecto a destacar en nuestro estudio es la confirmación de que tanto en la fase expansiva del

⁵ El Consejo General del Notariado dispone de un Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) que cuenta con una web de acceso libre a las bases de datos sobre su actuación en el territorio nacional (<http://www.notariado.org/liferay/web/cien>). Se recopila el conjunto de actos celebrados en todas las notarías españolas, abarcando los relativos a créditos, préstamos y garantías hipotecarias, al tiempo que diferencia el número de actos de este tipo celebrados anualmente y la cuantía media. Las estadísticas se ofrecen a escala de provincias o unidades territoriales superiores y el periodo temporal empieza en enero de 2007.

ciclo hipotecario como en la recesiva se aprecian contrastes territoriales significativos que no son fruto del azar sino que responden a razones concretas. Los datos aportados por el INE sólo permiten descender hasta la escala provincial y diferenciar las concedidas sobre fincas rústicas, ajenas a nuestro objetivo y por tanto excluidas, de las correspondientes a fincas urbanas, que incluyen tanto viviendas como solares.

Si se considera la distribución territorial en valores absolutos, los resultados en ambos periodos muestran una relación bastante estrecha con el volumen de población de cada provincia y, en consecuencia, una concentración bastante acusada. Así, por ejemplo, respecto al número de hipotecas constituidas en el sexenio anterior al inicio de la crisis, tanto Barcelona como Madrid superaron el millón y se situaron muy por encima del resto, pero si a ambas sumamos las tres provincias situadas a continuación (Valencia, Alicante y Málaga) entre todas sumaron el 40% del total y hasta el 45% si se considera el importe concedido. La atonía del mercado hipotecario desde 2007, que como hemos visto redujo a menos de la mitad su actividad, no ha modificado la primacía de esas provincias, pero ha reducido su importancia relativa sobre el total hasta el 36% respecto al número de hipotecas y el 42% en cuanto al importe, al aumentar la presencia relativa de otras provincias como Sevilla o Murcia.

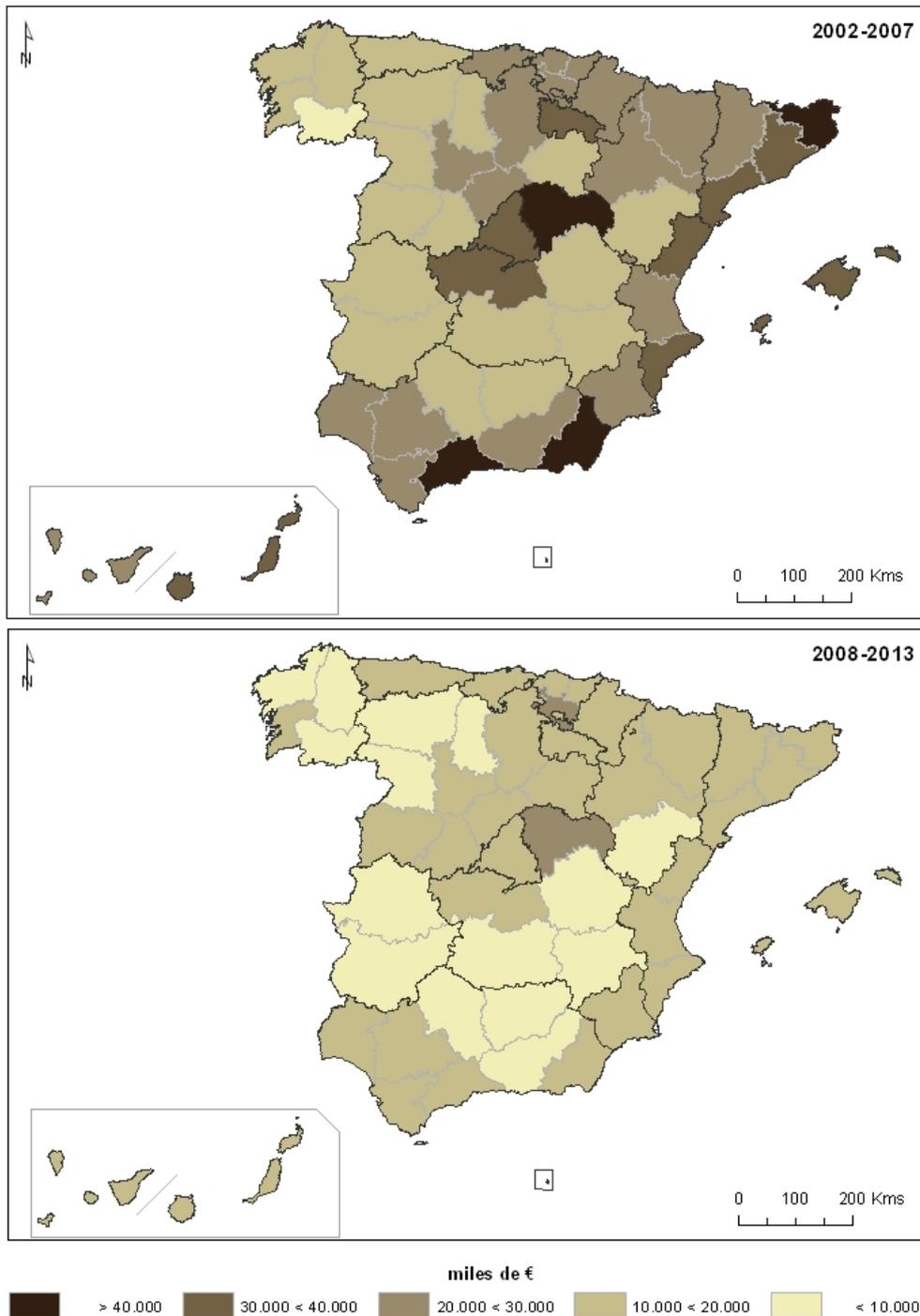
Bastante más significativos son los contrastes en el dinamismo provincial del mercado hipotecario cuando se calcula el cociente entre el importe de las hipotecas concedidas y el volumen medio de habitantes en cada provincia para los dos periodos considerados, con la evolución que reflejan los mapas de la Figura 2.

Durante el sexenio de intenso dinamismo de la actividad inmobiliaria, el mayor volumen en el importe concedido para constituir hipotecas correspondió en primer lugar a provincias del litoral mediterráneo como Girona (45.839,5 euros por habitante), Málaga (43.783,1) o Almería (43.721,6), seguidas de cerca por Baleares (39.225,9), Tarragona (38.977,0), Castellón (36.058,9) o Alicante (32.115,9), junto con Las Palmas de Gran Canaria (31.880,3), todas ellas en directa relación con la urbanización masiva del litoral para fines turísticos.

Valores también muy elevados correspondieron a las provincias metropolitanas de Barcelona (32.986,0 euros por habitante) y Madrid (31.927,1), aunque en este último caso la oleada urbanizadora desbordó con claridad los límites administrativos y justifica importes también destacados en las provincias de Toledo (35.131,0) y Guadalajara (46.089,8), que alcanzó el nivel más alto de toda España. Como contrapunto, buena parte de las provincias pertenecientes a las dos Castillas, Extremadura, la Andalucía interior y regiones atlánticas como Asturias o Galicia desarrollaron una burbuja hipotecaria de dimensiones más modestas, con la provincia de Ourense (7.670,0) en el extremo inferior de esa escala.

El cambio en la intensidad de los colores que reflejan los valores estadísticos correspondientes a lo ocurrido a partir de 2007 es un buen reflejo gráfico de la atonía padecida por el mercado hipotecario. Las fuertes restricciones a la concesión de

Figura 2. Importe de las hipotecas constituidas entre 2002-2007 y 2008-2013 por mil habitantes.



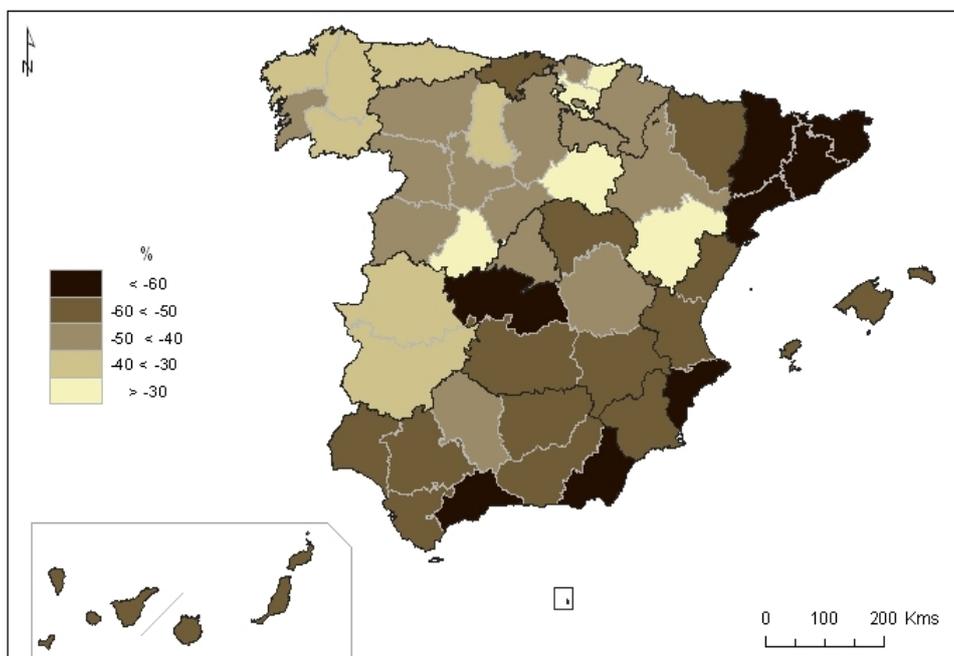
Fuente: INE. *Estadística Hipotecaria*

créditos por parte de unas entidades financieras dedicadas a sanear sus balances contrajeron y aproximaron las cifras de todas las provincias, modificando también su posición relativa. El mayor importe medio correspondió durante los años de crisis a la

provincia de Álava/Araba (21.842,4 euros por habitante) y de nuevo a Guadalajara (21.540,8), seguidas ahora por La Rioja (16.610,7), Girona (16.595,0), Madrid (16.424,5) o Baleares (16.278,1), debido a la menor reducción en la compraventa de viviendas que se produjo en estos casos. Los valores más bajos siguieron correspondiendo a buena parte de las provincias interiores –por la suma de un mercado con escasas transacciones y menores precios de la vivienda- manteniendo Ourense (4.748,0) el nivel más bajo de los registrados.

Si se compara el volumen de préstamos hipotecarios hasta 2007 con lo ocurrido tras el estallido de la *burbuja*, pueden calcularse las tasas de decrecimiento provinciales, que de nuevo apuntan tendencias espaciales consistentes (Figura 3). La caída más intensa entre los dos periodos correspondió a provincias mediterráneas como Tarragona (-69,01%), Almería (-67,29%), Málaga (-65,82%), Alicante (-65,39%), Girona (-63,80%) o Barcelona (-61,30%). El efecto provocado por la recesión fue, en cambio, bastante menos evidente en provincias interiores poco pobladas y que en el pasado reciente habían conocido un crecimiento inmobiliario modesto como Ávila (-17,16%), Soria (-21,59%) o Teruel (-26,81%). Pero también en provincias como Gipúzkoa (-23,93%) o Araba (-24,69%), que supieron mantener una actividad industrial renovada y, por ello, una base productiva más diversificada e innovadora, donde el desequilibrio entre los sectores secundario y terciario o la dependencia de la *economía del ladrillo* nunca alcanzaron las cotas de otros territorios.

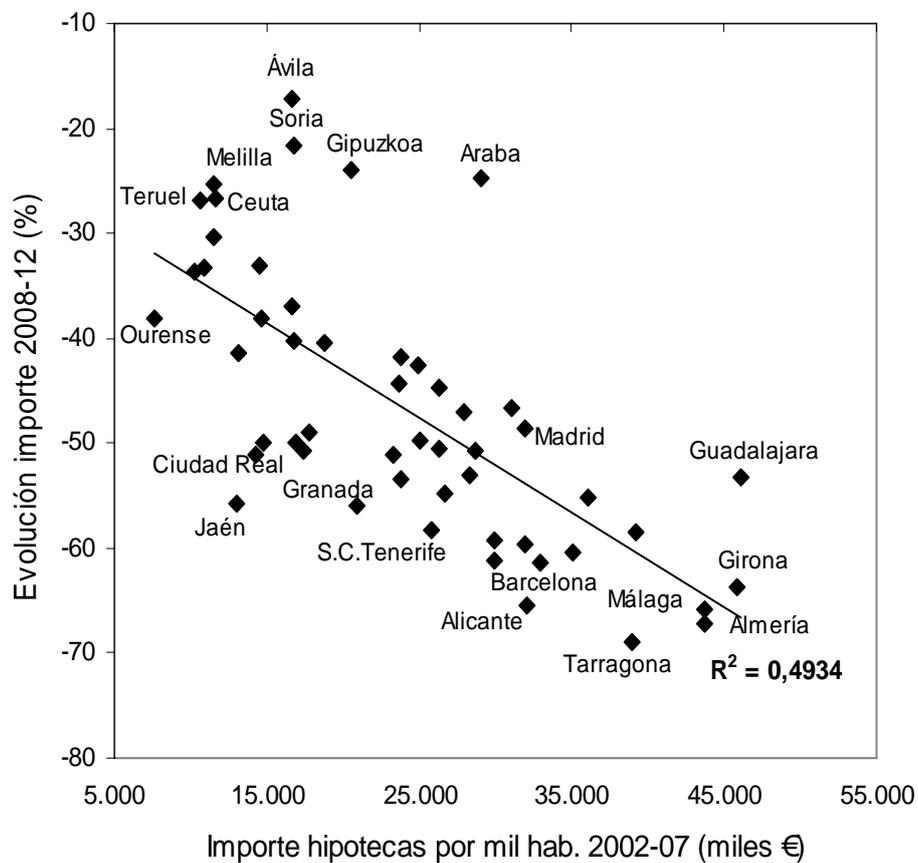
Figura 3. Evolución del importe de las hipotecas concedidas en 2008-13 respecto a 2002-07 (%).



Fuente: INE. *Estadística Hipotecaria*

Cuando se sustituye el comentario de los casos extremos con una panorámica de conjunto capaz de asociar el importe de las hipotecas concedidas entre 2002-2007 con su evolución posterior (Figura 4), se confirma la existencia de una correlación negativa (coeficiente $R^2 = -0,493$) entre ambas. Es decir, allí donde la concesión de hipotecas en los años de bonanza resultó masiva e indiscriminada, la posterior paralización ha resultado más acusada y viceversa, poniendo en evidencia la inevitable vinculación entre los comportamientos dominantes en cada territorio durante la fase alcista del ciclo inmobiliario y lo vivido después. Es precisamente esa interdependencia la que justifica haber precisado la dimensión y distribución territorial de la *burbuja* hipotecaria como punto de partida para analizar ahora una de sus herencias más negativas como es la relacionada con los desahucios.

Figura 4. Relación entre importe de las hipotecas 2002-07 y evolución 2008-13.



Fuente: INE. *Estadística Hipotecaria*

2. PROCESOS DE DESAHUCIO: CONCEPTOS Y FUENTES PARA UN ANÁLISIS TERRITORIAL.

Una de las secuelas que se deriva del agotamiento del ciclo inmobiliario y que mayor alarma social ha provocado en estos años es, sin duda, la de los desahucios causados por el impago de la deuda hipotecaria contraída con entidades financieras por familias y empresas. Aunque el fenómeno nada tiene de nuevo y una parte de los desalojos producidos afecta a inquilinos que no hacen frente al pago del alquiler, la dimensión alcanzada por el endeudamiento para la compra de vivienda ha provocado ahora un aumento sin precedentes de los derivados de esos créditos hipotecarios.

Constituye en ese sentido un exponente muy representativo de los fenómenos de *acumulación por desposesión* que acompañan las crisis capitalistas, tal como también ocurre con la depreciación generalizada de los activos inmobiliarios. Tal como afirma Harvey, “las pérdidas de activos que muchos han experimentado durante esta crisis pueden considerarse como una forma de desposesión que dará lugar a una nueva acumulación, ya que los especuladores compran barato hoy determinados activos con vistas a venderlos a un mayor precio cuando el mercado mejore”⁶.

Además de convertirse en un proceso que al riesgo de exclusión social de los afectados suma el de exclusión residencial, la cuestión de los desahucios se ha convertido en un activo factor de movilización social, con la creación de organizaciones ciudadanas como la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH). Ante la frecuente inacción de las instituciones políticas, estas asumieron la defensa activa del derecho a la vivienda y, en ocasiones, la negociación directa con las entidades financieras, acciones culminadas en 2012 con la promoción de una iniciativa legislativa popular destinada a modificar la obsoleta e injusta legislación hipotecaria española y aumentar las barreras de protección para quienes se enfrentan al desahucio en situación de especial vulnerabilidad, aunque los resultados obtenidos sean por el momento insuficientes.

El proceso de desahucio por impago hipotecario es, por lo general, largo y complejo, iniciándose cuando la entidad acreedora promueve por vía judicial una solicitud de ejecución hipotecaria en cualquiera de los juzgados de primera instancia, o de primera instancia e instrucción, que existen en todos los partidos judiciales. Si se resuelve de modo favorable al demandante, el proceso acabará conduciendo en etapas sucesivas hasta la subasta del inmueble y el lanzamiento forzoso de quienes residen en él, en caso de estar ocupado. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos se integran, por tanto, en una cadena de decisiones que sólo en una parte de los casos acaban obligando al desalojo, por lo que utilizar unos u otros como referencia conduce a resultados diferentes, tanto en cuanto a su volumen anual como a su significado.

⁶ En David Harvey, *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*, página 48.

La creciente importancia del fenómeno y el interés despertado en la sociedad han provocado la aparición de un número ya considerable de estudios e informes, tanto desde el ámbito académico como desde organizaciones sociales e instituciones públicas directamente implicadas ⁷. Sus objetivos se centran, según los casos, en la medición más precisa del fenómeno y la caracterización de los inmuebles implicados, caracterizar el perfil de las familias afectadas o valorar los impactos que sobre ellas provoca el desahucio. También en analizar las respuestas ciudadanas y las diversas formas de resistencia planteadas por los nuevos movimientos sociales urbanos, así como sus repercusiones políticas o un amplio abanico de propuestas para reformar la legislación hipotecaria y promover acciones que materialicen el derecho constitucional a la vivienda.

Para la elaboración de esos estudios la principal información estadística ha sido tradicionalmente la que elabora el Consejo General del Poder Judicial a partir de los datos que los diferentes órganos judiciales remiten de forma periódica ⁸. El indicador más utilizado es el de ejecuciones hipotecarias, para el que existen datos sobre las presentadas o iniciadas, resueltas, en tramitación y pendientes. Su principal limitación radica en que no distingue el bien hipotecado, lo que supone incluir tanto viviendas (principales y secundarias, ocupadas o vacías) como otro tipo de inmuebles (locales comerciales o industriales, oficinas, garajes...). También existen datos sobre lanzamientos, aunque hasta 2012 sólo aquellos solicitados a los servicios comunes de actos de comunicación y ejecución –que no existen en todos los partidos judiciales-, por lo que se consideran más fiables los publicados desde esa fecha y que incluyen todos los practicados por los juzgados de primera instancia e instrucción. Sólo en esta última serie se precisa si el lanzamiento se deriva de una ejecución hipotecaria o del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, pero el hecho de contar con sólo dos años limita su utilidad para nuestros objetivos.

Desde 2013 la demanda social existente y las limitaciones de la información judicial han impulsado la aparición de nuevas fuentes. Por un lado, el Colegio de Registradores de la Propiedad publicó en ese año un informe sobre impagos hipotecarios de vivienda que recogió el volumen total de ejecuciones hipotecarias iniciadas, adjudicaciones de vivienda por ejecución de hipoteca y daciones en pago ⁹.

⁷ En el ámbito académico pueden mencionarse los trabajos de Etxezarreta, Hoekstra, Dol y Cano (2012), Valenzuela (2013) o Arredondo y Palma (2013). Son relevantes los estudios promovidos desde la PAH y el Observatorio DESC (Colau, 2012; Colau y Alemany, 2012 y 2013; Valiño coord., 2013). Cabe también destacar el informe publicado por el Defensor del Pueblo (2012) y el presentado recientemente por la organización Human Rights Watch (2014).

⁸ La base de datos y diversos informes monográficos están disponibles en la web del Servicio de Estadística Judicial [URL: http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica_Judicial].

⁹ Registradores de España, *Panorama Registral. Impagos Hipotecarios de Vivienda 2012* [URL: http://www.registradores.org/estadisticas_propiedad_1682.jsp].

También desde esa fecha el Banco de España ¹⁰ comenzó a elaborar una nueva estadística sobre procesos de ejecución hipotecaria de viviendas que en su primera versión se basó en una encuesta dirigida a entidades financieras que concentran el 85% del crédito hipotecario vivo a hogares y aportaron datos sobre las entregas de viviendas realizadas y sobre el hecho de estar o no ocupadas. Para el segundo informe, en cambio, los datos son aportados por las entidades financieras en cumplimiento de la Circular del Banco de España 1/2013 de 24 de mayo. Por último, el INE ha iniciado la elaboración de una *Encuesta sobre Ejecuciones Hipotecarias* en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad, aún no disponible al redactar estas páginas.

Tanto la información como el conocimiento disponible sobre estas cuestiones están, sin duda, necesitados de actualización y profundización, complementando los datos oficiales con una aproximación cualitativa a las experiencias de los actores implicados, tal como se ha hecho de forma incipiente en algunas de las publicaciones mencionadas. Pero, del mismo modo, también puede ser útil incorporar al análisis y al debate social una dimensión territorial apenas considerada hasta el momento o sólo de forma superficial, sobre la que pueden hacerse algunas precisiones iniciales.

Cualquier aproximación al problema de los desahucios pone enseguida de manifiesto que su distribución no es homogénea ni responde tampoco al simple azar, sino que existen diferencias entre territorios que pueden cartografiarse. No obstante, dibujar el mapa de los desahucios puede convertirse en poco más que un simple recurso estético y descriptivo que acompaña su análisis, pero que apenas aporta nada relevante para comprender mejor la lógica subyacente a esas diferencias, consideradas casi siempre a escala de Comunidad Autónoma. Por el contrario, incorporar una dimensión geográfica explícita a su estudio puede aportar una nueva perspectiva a lo ya conocido desde varios puntos de vista complementarios.

En primer lugar, aunque todas las regiones y ciudades de nuestro país se han visto afectadas negativamente por las consecuencias de la crisis económica, las políticas de austeridad fiscal y las reformas estructurales de inspiración neoliberal que han agravado tanto la recesión como el desigual reparto social de sus costes, esos impactos han sido muy heterogéneos a cualquier escala que se consideren y lo ocurrido con los desahucios no es ajeno a la profundización de esas nuevas desigualdades.

¹⁰ Banco de España, *Nota informativa sobre la presentación de una nueva estadística de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas*, mayo de 2013 [URL: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf], y *Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas*, mayo de 2014 [URL: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe190514.pdf].

Se ha afirmado recientemente que “el mapa de la crisis es casi exactamente el negativo del mapa de la *burbuja*”¹¹ y en ese sentido cabe pensar que la mayor o menor intensidad de los desahucios se relacionará con la presencia de *grupos sociales de riesgo*, afectados por el desempleo, la precariedad laboral, la reducción de ingresos, etc. Pero también con el modelo de crecimiento seguido por cada territorio y por tanto su grado de exposición, mucho mayor en aquellos casos donde la hipertrofia inmobiliaria, el elevado endeudamiento y la proliferación de servicios al consumo de baja productividad fueron la base de una prosperidad con pies de barro que se mostró incapaz de sostenerse ante el embate de la crisis.

En definitiva, esto supone afirmar que, junto a la mayor vulnerabilidad de determinados grupos sociales, existe una mayor vulnerabilidad de determinados territorios como resultado de su trayectoria reciente y esa doble dimensión a menudo se superpone. Esto permite utilizar también el análisis geográfico para llevar a cabo una revisión crítica de las estrategias y políticas de desarrollo y ordenación territorial aplicadas en cada caso, incorporando así un componente político explícito¹². Finalmente, la acumulación de desahucios en ciertas áreas provoca efectos sobre su entorno (abandono de inmuebles, traslado forzoso de sus residentes, movilización social, posible ocupación de viviendas vacías...), por lo que su identificación debiera suponer una llamada de atención a los responsables de la política local para hacer frente a esas necesidades específicas y que, por lo general, se muestran espacialmente concentradas.

Un estudio pormenorizado de los desahucios hipotecarios desde esta perspectiva, como una de las manifestaciones socioespaciales de las crisis capitalistas, está por hacer y lo que aquí puede abordarse es apenas el primer paso de un camino inexplorado. La investigación se ha basado de forma exclusiva en la información procedente del Consejo General del Poder Judicial, que es la única que permite considerar lo ocurrido desde el inicio de la crisis y con la máxima desagregación territorial posible por el momento, concentrándose en el análisis de las ejecuciones hipotecarias, que suponen el primer paso en los procesos de desahucio. Su principal novedad consiste en haber analizado el volumen, densidad y evolución de esas ejecuciones hipotecarias en cada uno de los 431 partidos judiciales en que se divide el territorio español, lo que permite observar tendencias hasta ahora no visibles y extraer conclusiones sobre las causas de los notables contrastes existentes¹³.

¹¹ Eugenio Burriel, *El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio*, página 106.

¹² Junto a los estudios sobre vulnerabilidad urbana que pueden quedar resumidos en el reciente artículo de Alguacil, Camacho y Hernández Aja (2014), el concepto se ha utilizado para interpretar el desigual aumento del desempleo urbano derivado de la crisis (Méndez, 2013a y 2013b).

¹³ Los partidos judiciales constituyen la unidad territorial básica para la administración de justicia, en vigor desde 1834. Están integrados por varios municipios limítrofes de una misma provincia, salvo en 27 ciudades en donde se identifican con el propio municipio, y en la cabeza del partido se localizan los juzgados de primera instancia e instrucción donde se tramitan las

3. EJECUCIONES HIPOTECARIAS: TENDENCIAS GENERALES.

El Consejo General del Poder Judicial publica con periodicidad trimestral una síntesis estadística sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales donde se definen las ejecuciones hipotecarias como “aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por deuda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad”.

Durante los años del *boom* inmobiliario, con bajas tasas de morosidad en la sociedad española, el número de las ejecuciones hipotecarias ingresadas se mantuvo en valores bastante modestos aunque en ligera progresión con el paso del tiempo que resultaba coherente con el incremento del número de hipotecados. De este modo, las 10.648 que se presentaron en 2001 ascendieron a 17.622 cinco años después, con un volumen anual de resoluciones también bastante constante y próximo al de ingresos, lo que permitió que las pendientes de tramitación al finalizar cada año se mantuvieran estables, en torno a las 25.216 del año 2006 (Tabla 3 y Figura 5). Lo ocurrido a partir del año siguiente ha roto por completo esa aparente estabilidad y puesto de manifiesto la gravedad de la situación a que nos enfrentamos.

Los estudios realizados mediante encuestas o entrevistas a personas inmersas en estos procesos confirman en todos los casos que la pérdida del empleo fue el principal detonante que puso en marcha la espiral que conduce a la exclusión. No sorprende, por tanto, que las ejecuciones hipotecarias ingresadas se duplicaran ya con creces entre 2007 y 2008, con la destrucción de empleo que identificó el inicio de la crisis, y casi volvieron a hacerlo al año siguiente para alcanzar las 93.610 en 2010. Desde ese momento, las movilizaciones ciudadanas –en especial las acciones protagonizadas por la PAH- y, en menor medida, algunas modificaciones legales meramente paliativas para proteger a una pequeña parte de las personas en riesgo, parecen haber forzado una mayor permeabilidad a la negociación y la búsqueda de alternativas por parte de determinadas entidades de crédito. Esa situación, junto a la progresiva reducción de los procedimientos para reclamar a empresas constructoras en quiebra el pago de las deudas contraídas, han estabilizado las cifras desde entonces dentro de una horquilla que va de las 77.823 presentadas en 2011 a las 91.615 al año siguiente y las 82.671 en 2013. Pero las oscilaciones interanuales no suponen, en ningún caso, que se atenúe la intensidad del proceso, lo que resulta bastante más evidente si tenemos en cuenta que en el sexenio 2008-2013 se

ejecuciones hipotecarias, pero su reducido tamaño y la búsqueda de accesibilidad los convierten en unidades territoriales bastante útiles para ofrecer una panorámica de conjunto. No se dispone de información para unidades territoriales inferiores que permita, por ejemplo, observar la desigual gravedad del problema entre los barrios de nuestras ciudades o los municipios de las principales aglomeraciones metropolitanas.

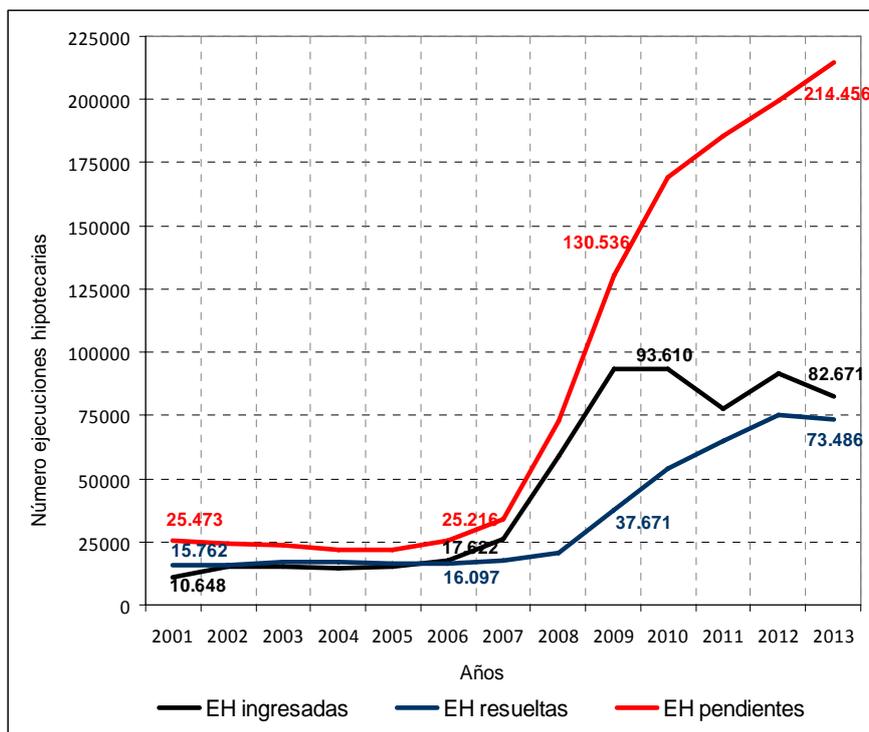
presentaron un total de 497.680 ejecuciones hipotecarias ¹⁴, lo que equivale a un promedio de 227 diarias y a un incremento del 380% respecto a las iniciadas en el sexenio anterior (103.693).

Tabla 3. Evolución de las ejecuciones hipotecarias en España, 2001-13.

Años	Ejecuciones hipotecarias ingresadas	Ejecuciones hipotecarias resueltas	Ejecuciones hipotecarias pendientes
2001	10.648	15.762	25.473
2002	15.150	15.701	24.399
2003	15.237	17.207	23.520
2004	14.346	17.271	21.743
2005	15.411	16.379	21.959
2006	17.622	16.097	25.216
2007	25.927	17.397	34.015
2008	58.675	20.545	72.886
2009	93.286	37.671	130.536
2010	93.610	54.236	169.250
2011	77.823	64.761	185.499
2012	91.615	75.343	199.290
2013	82.671	73.486	214.456

Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

Figura 5. Evolución de las ejecuciones hipotecarias en España, 2001-2013.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

¹⁴ Como el año 2007 marca el cambio de fase dentro del ciclo económico en España, en bastantes ocasiones se incluye dentro del periodo de crisis, lo que elevaría esa cifra por encima del medio millón (523.607) de ejecuciones ingresadas.

La rápida difusión espacio-temporal de un fenómeno con consecuencias tan negativas como tiene este permite calificarlo de verdadera *pandemia social*, pero la acumulación de expedientes en unos juzgados con recursos limitados para hacer frente al aluvión recibido añade a lo anterior un daño colateral derivado. Pese al innegable esfuerzo que ha supuesto pasar de las 17.397 ejecuciones hipotecarias resueltas en 2007 a cuatro veces esa cifra en los dos últimos años (73.486 en 2013), las que quedan pendientes al finalizar cada anualidad han crecido de forma constante y espectacular hasta superar esa cifra en más de seis veces (214.456 al finalizar 2013).

Eso significa que la maquinaria judicial que pone en marcha y tramita los procedimientos que pueden conducir al desahucio tiene combustible acumulado para seguir funcionando a pleno rendimiento en los próximos años, incluso en el dudoso caso de que una mejora de la situación económica y del empleo redujese la tasa de morosidad y, con ello, de nuevos ingresos. Al efecto inmediato de la *explosión* que acompaña las elevadas cifras anuales de ejecuciones hipotecarias, que de forma periódica atraen el interés de los medios de comunicación, hay que añadir un efecto retardado que continuará haciendo sentir sus efectos si no tiene lugar un cambio de mayor calado en el marco normativo y la acción política que los producidos hasta ahora.

La multiplicación de ejecuciones hipotecarias registrada en estos años no sólo ha ampliado su radio de influencia hasta afectar a grupos sociales que en el pasado reciente parecían ajenos a estas amenazas. También ha difundido sus efectos por buena parte del territorio, aunque una primera aproximación a escala provincial confirma que su presencia es muy variable, tanto si se considera su volumen total, su densidad en relación al número de habitantes o su ritmo de crecimiento desde el inicio de la crisis.

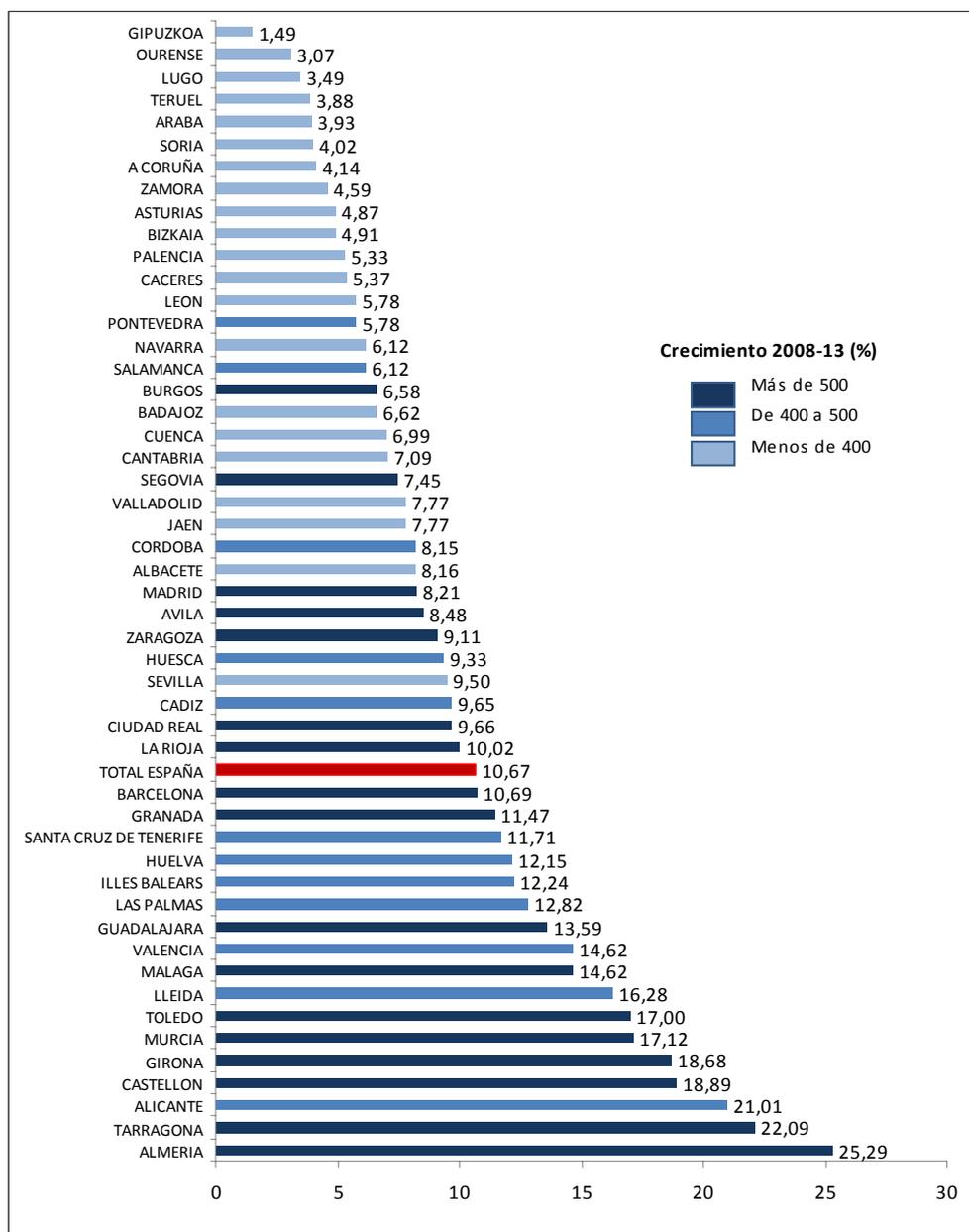
Las provincias de Barcelona (59.030 ejecuciones hipotecarias ingresadas) y Madrid (52.276) se sitúan muy por delante del resto, tal como corresponde a su mayor población y parque inmobiliario, reuniendo un 22,45% del total. Esa proporción representa casi una de cada dos presentadas en España (47,50%) si se añaden las otras cuatro provincias que también superan las 20.000 ejecuciones hipotecarias (Alicante, Valencia, Murcia y Málaga), lo que confirma un elevado nivel de concentración territorial y apunta ya la primacía del Eje Mediterráneo, protagonista destacado de la actual crisis.

Esa intensidad del fenómeno en las áreas litorales y turísticas se aprecia mucho mejor al calcular su número por cada mil habitantes (Figura 5). El *tsunami urbanizador*¹⁵ padecido por buena parte de esas áreas y el uso como segunda

¹⁵ En expresión de Ramón Fernández Durán (2006)

residencia de muchas de las viviendas construidas –al margen de la población residente- acentúa ese protagonismo. En consecuencia, Almería es la provincia donde

Figura 6. Ejecuciones hipotecarias ingresadas por mil habitantes 2008-2013 y evolución respecto a 2002-2007.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

la intensidad relativa del problema resulta mayor, con 25,29 ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes desde el inicio de la crisis que duplican ampliamente la media española (10,67)¹⁶, y las cinco provincias que le siguen en importancia (Tarragona,

¹⁶ Para calcular esa densidad se sumaron todas las ejecuciones hipotecarias presentadas en el sexenio 2008-2013, calculando el cociente respecto al promedio de la población de los seis

Alicante, Castellón, Girona y Murcia) se ubican igualmente en ese Eje Mediterráneo, además de Málaga y Valencia que también están entre las diez primeras. Un perfil similar, aunque con densidades algo inferiores, corresponde a las tres provincias insulares que se sitúan a continuación. Los únicos casos con densidades muy elevadas y que son ajenos a esa localización son los de Toledo y Guadalajara, en la periferia de la aglomeración metropolitana de Madrid, además de Lleida, pero en todos ellos la mejor comprensión de los procesos subyacentes exige precisar el análisis territorial, tal como se hará a continuación.

Al otro extremo de la escala son diez las provincias donde las ejecuciones hipotecarias ingresadas por cada mil habitantes fueron menos de cinco, con una distribución igualmente bien definida pues aquí se sitúan las tres vascas, otras tres gallegas (menos Pontevedra) y Asturias, todas ellas pertenecientes al Eje Atlántico. El resto corresponde a provincias interiores escasamente pobladas y que apenas conocieron un crecimiento significativo de la producción de viviendas como Teruel, Soria o Zamora.

La moderada presencia de ejecuciones hipotecarias antes del inicio de la crisis justifica que esa jerarquía provincial según densidades guarde estrecha relación con la tasa de crecimiento registrada entre el sexenio 2002-2007 y el posterior. No obstante, el orden de las provincias sufre algunas variaciones y así, por ejemplo, aunque Almería es también la que registró una tasa más elevada (929,30%), las provincias de Toledo (730,63%), Murcia (701,54%) y Guadalajara (629,50%) se situaron a continuación. La que registró, en cambio, un crecimiento más moderado fue Bizkaia (198,21%), seguida por Gipúzkoa (201,79%), mientras las de Zamora, Asturias y Lugo se situaron a continuación. Merece destacarse que las provincias que albergan las dos mayores aglomeraciones metropolitanas registraron un fuerte incremento de sus ejecuciones hipotecarias, muy superior al promedio español (440,17%), con Barcelona (564,31%) por delante de Madrid (549,22%). Se pone así de manifiesto la presencia en su interior de grupos sociales y sectores metropolitanos altamente vulnerables, aspecto este último que pudo precisarse al aproximar el *zoom* y trasladar el análisis a la escala de los partidos judiciales.

años según el Padrón Municipal de habitantes y ese mismo criterio se utiliza más adelante en el caso de los partidos judiciales.

4. EL MAPA DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS: VULNERABILIDAD TERRITORIAL Y NUEVAS DESIGUALDADES.

Tal como se ha señalado, la posibilidad de desagregar por primera vez la información sobre ejecuciones hipotecarias para los 431 partidos judiciales en que se divide el territorio español no sólo permite dibujar un mapa bastante más preciso que hasta ahora de cómo se reparten los efectos provocados por los procesos de desahucio que se inician con el ingreso de una solicitud de ejecución hipotecaria. Supone avanzar también en la explicación de la lógica que subyace a esas distribuciones y dar sentido a unas cifras agregadas que ocultan, a menudo, una elevada diversidad en el interior de cada provincia o Comunidad Autónoma.

Analizar los tres indicadores ya considerados a escala provincial para un número de unidades territoriales tan elevado provoca que sean muchas las cifras que se manejan y también el riesgo de caer en una descripción demasiado prolija de las mismas, que no diferencie con claridad lo importante de lo accesorio. Por eso se optó por ceder al mapa el protagonismo en la identificación de las tendencias generales, representar en las tablas estadísticas adjuntas los valores extremos para cada indicador y centrar el comentario en aquellos aspectos más novedosos respecto a lo ya dicho, o que puedan ayudar a comprender mejor el significado de las profundas desigualdades territoriales que se observan y revisar de forma crítica las causas que las han generado.

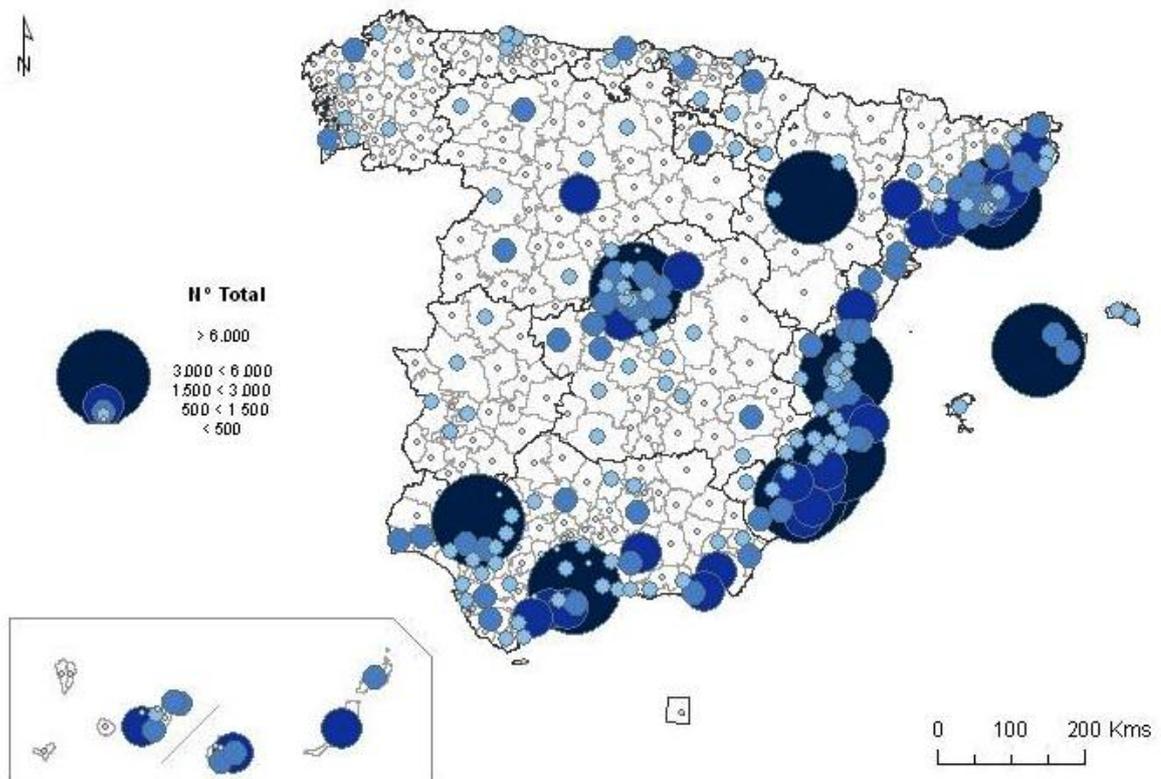
En relación al número total de ejecuciones hipotecarias ingresadas durante los años de crisis (Tabla 4 y Figura 7), el partido judicial de Madrid –que se corresponde con la ciudad capital- se sitúa muy por delante de cualquier otro con un total de 23.276, que equivalen a algo más de diez diarias durante los últimos seis años. El segundo lugar lo ocupa la ciudad de Sevilla (8.958), por delante de Barcelona (8.895) pese a tener un tamaño poblacional bastante inferior, lo que confirma la especial gravedad que alcanzan los procesos de desahucio en la capital andaluza. A partir de aquí, la hegemonía de partidos judiciales ubicados en provincias mediterráneas resulta lo más significativo, con los de Valencia, Orihuela, Murcia, Palma de Mallorca, Alicante, Málaga, Almería, Torrevieja, Elche o Castellón en los primeros lugares y hasta 19 partidos entre los 25 con cifras más altas. El mapa que representa ese reparto de las ejecuciones hipotecarias mediante círculos proporcionales refleja con claridad esa disimetría entre el oeste y el este, con una península que parece bascular hacia el Mediterráneo por el peso de los desahucios y unos archipiélagos también con niveles muy elevados.

Fuera de ese ámbito, y además de Madrid, el inicio de este tipo de procedimientos también resulta demasiado frecuente en ciudades que desarrollaron un proceso de urbanización intensiva de su periferia como Zaragoza (7.080 ejecuciones hipotecarias), Granada, Lleida o Valladolid, junto a otras de la aglomeración barcelonesa (Sabadell, Terrassa, Granollers...) y madrileña (Illescas, Guadalajara...).

Tabla 4. Volumen de ejecuciones hipotecarias ingresadas en España por partidos judiciales, 2008-13.

Valores máximos	Total EH	Valores mínimos	Total EH
Madrid	23.276	Almadén	39
Sevilla	8.958	Almazán	39
Barcelona	8.895	Celanova	38
Valencia	8.760	Villablino	37
Orihuela	7.838	Vitigudino	34
Murcia	7.638	Xinzo de Limia	31
Palma de Mallorca	7.127	Cangas del Narcea	29
Zaragoza	7.080	Molina de Aragón	23
Alicante	7.047	Sahagún	23
Málaga	6.765	Puebla de Sanabria	19
Almería	5.632	Tineo	19
Torre Vieja	5.434	Pobra de Trives (A)	17
Granada	5.403	Fonsagrada (A)	11
Elche	4.672	Becerreá	10
Castellón de la Plana	4.653	Bande	10

Figura 7. Volumen de ejecuciones hipotecarias ingresadas, 2008-2013.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

Caso opuesto es el de 25 partidos judiciales que no alcanzaron el medio centenar de ejecuciones hipotecarias en estos seis años, con valores mínimos en algunos del interior de Galicia (Bande, Becerreá, A Fonsagrada, A Pobra de Trives, Xinzo de Limia, Celanova...), Asturias (Tineo, Cangas del Narcea, Castropol...) y pequeños centros comarcales de ambas Castillas (Puebla de Sanabria, Sahagún, Molina de Aragón, Vitigudino, Villablino...), ajenos en gran medida al crecimiento tumoral de la construcción en los años de la *burbuja* y ahora también a sus más negativas consecuencias.

Esa misma primacía del litoral mediterráneo, acompañado ahora por algunos partidos judiciales canarios (sobre todo de Fuerteventura y el sur de Tenerife y Gran Canaria) que también se caracterizan por una marcada especialización turística, resulta aún más evidente cuando lo que se calcula es el volumen de las ejecuciones hipotecarias presentadas respecto a la población empadronada en cada caso (Tabla 5 y Figura 8). De nuevo aquí la codicia de promotores y constructores, junto a la permisividad a menudo cómplice de numerosos gobiernos locales a través del planeamiento, o mediante la dejación de sus funciones reguladoras a favor de agentes urbanizadores privados, se tradujo en una edificación generalizada y ambientalmente insostenible de unos espacios litorales que ahora añaden a esos costes la proliferación de desahucios.

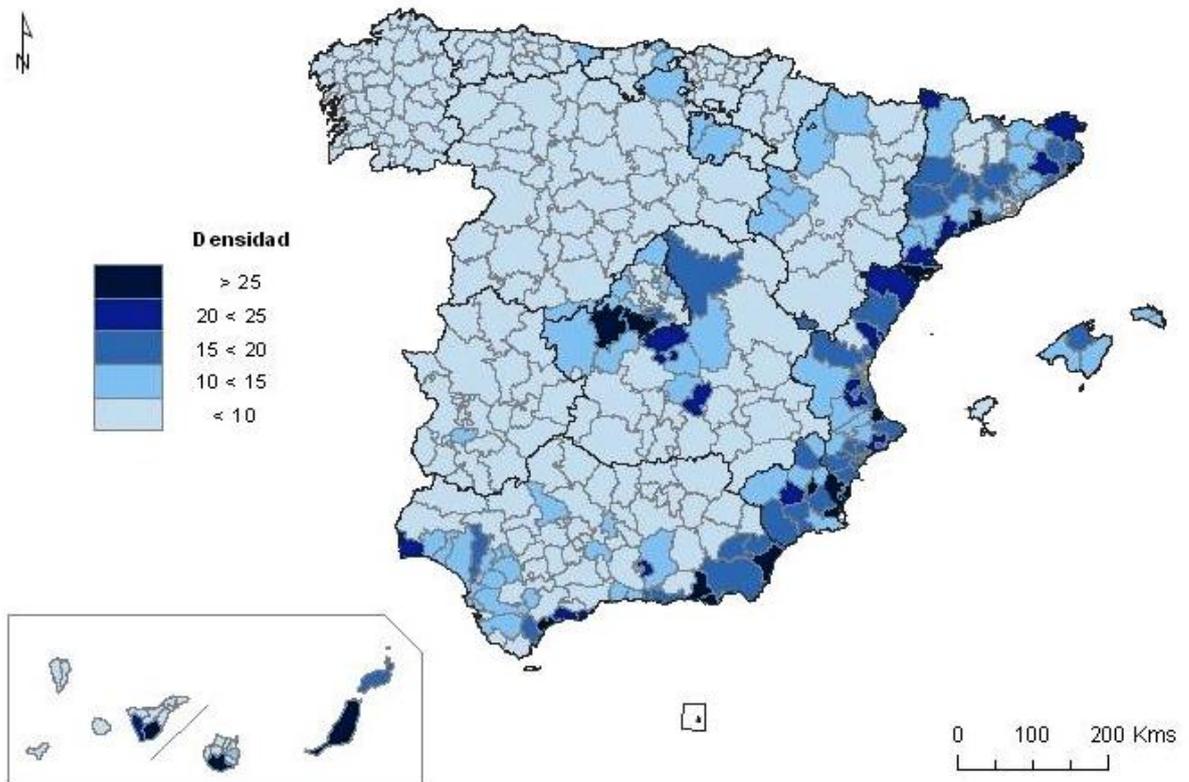
Los partidos judiciales almerienses de Roquetas de Mar (máximo de 43,93 ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes), Vera (39,08) o El Ejido (32,27) lideran este triste ranking, junto con otros tan bien conocidos por su función de destinos turísticos como Estepona (36,95), Torrevieja (36,02), Orihuela (33,77) o San Javier (33,06), todos ellos en el cuadrante sureste peninsular. Más allá de la práctica continuidad que presentan las altas densidades de ejecuciones hipotecarias a lo largo de toda la costa mediterránea, el mapa también identifica valores próximos en otras áreas turísticas del litoral onubense (Ayamonte) o el Pirineo catalán (Vielha). Parece así apuntarse que los efectos más negativos se han concentrado allí donde proliferaron urbanizaciones masificadas y destinadas a grupos de renta media o media-baja, mientras aquellas otras áreas orientadas a productos de mayor calidad y con compradores de mayores ingresos se enfrentan a menores dificultades para que estos mantengan al día el pago de sus hipotecas. No obstante, poder afirmar esto con mayor rotundidad exigiría disponer de información más precisa sobre la localización de los inmuebles afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria, algo que por el momento no es posible.

Pero el mapa de densidades permite observar también con bastante nitidez una nueva manifestación de lo que hace más de dos décadas se calificó como *efecto frontera* en torno a la región metropolitana de Madrid. La invasión de urbanizaciones residenciales, polígonos industriales y áreas logísticas en los municipios próximos de las provincias de Toledo (Sagra, Mesa de Ocaña) y Guadalajara (valle del Henares),

Tabla 5. Densidad de ejecuciones hipotecarias por mil habitantes en los partidos judiciales, 2008-13.

Valores máximos	Densidad	Valores mínimos	Densidad
Roquetas de Mar	43,93	Getxo	2,03
Vera	39,08	Bergara	1,97
Estepona	36,95	Puebla de Sanabria	1,94
Torre Vieja	36,02	Ceuta	1,93
San Bartolomé de Tirajana	33,98	Vitigudino	1,80
Orihuela	33,77	Verín	1,74
San Javier	33,06	Cangas del Narcea	1,67
Ejido (El)	32,27	Melilla	1,66
Illescas	30,69	Tineo	1,46
Granadilla de Abona	30,03	Azpeitia	1,46
Puerto del Rosario	29,85	Xinzo de Limia	1,40
Amposta	29,44	Fonsagrada (A)	1,33
Vendrell (El)	28,12	Pobra de Trives (A)	1,25
Torrijos	27,47	Becerreá	0,90
Sant Feliu de Guíxols	27,20	Bande	0,77

Figura 8. Densidad de ejecuciones hipotecarias por mil habitantes, 2008-13.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

para albergar sobre todo familias jóvenes y pequeñas empresas sin recursos suficientes para localizarse en áreas interiores y más accesibles de la aglomeración, pero también más caras, tiene ahora su traducción en la rápida multiplicación de los procesos de desahucio que afectan a todo tipo de inmuebles. Los partidos judiciales toledanos de Illescas (30,69 ejecuciones hipotecarias por mil habitantes) y Torrijos (27,47) alcanzan los niveles más elevados, pero los de Ocaña, Tarancón y Guadalajara se caracterizan por valores bastante próximos.

Esto contrasta con las muy bajas densidades que presentan los partidos judiciales limítrofes con el sector noroccidental de la Comunidad de Madrid y que se prolongan por buena parte de las regiones interiores y el litoral atlántico, que se mostraron mucho más resistentes. De nuevo son algunos partidos gallegos (Bande, Becerreá, A Pobra de Trives...), vascos (Azpeitia, Bergara, Getxo...) y asturianos (Tineo, Cangas del Narcea...) los que se sitúan en el nivel inferior de la escala, con densidades inferiores a las dos ejecuciones hipotecarias por mil habitantes que suponen entre quince y veinte veces menos que los del extremo contrario.

Un último apartado en esta exploración sobre la huella que están dejando los procesos de desahucio en el territorio corresponde a la comparación entre el volumen de ejecuciones hipotecarias en el sexenio de la crisis (2008-2013) con las presentadas en el sexenio anterior (2002-2007), para poder así calcular el ritmo de crecimiento (Tabla 6 y Figura 9). El mapa presenta indudables similitudes con el anterior, pero también algunas diferencias por dos tipos de motivos principales.

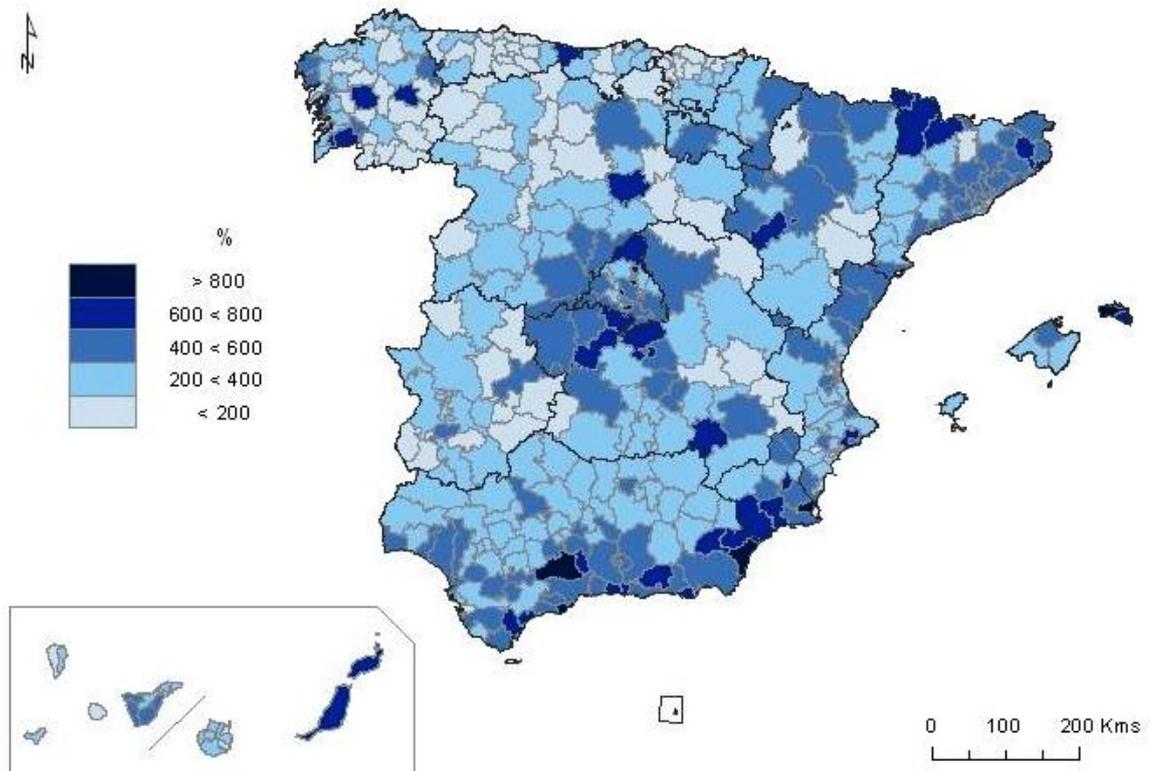
En las áreas costeras que se caracterizan por tener las mayores densidades, la continuidad espacial anterior se rompe a veces porque en algunos partidos judiciales las ejecuciones hipotecarias ya habían comenzado a presentarse antes de que la crisis se desencadenase con su mayor virulencia, poniendo así tempranamente de manifiesto la fragilidad de esa pretendida *sociedad de propietarios*. Al mismo tiempo, en esas regiones interiores o del litoral atlántico que en conjunto parecen bastante más ajenas al actual drama de los desahucios que el resto, este análisis evolutivo permite identificar núcleos concretos que partían de valores muy bajos pero en donde políticas locales expansivas pusieron en marcha procesos de urbanización acelerada, ajenos a la demanda real de vivienda, que acentuaron el riesgo hipotecario y tienen ahora su contrapartida.

Si se consideran los crecimientos más fuertes, de nuevo son partidos judiciales del litoral mediterráneo los que se sitúan en cabeza, con Fuengirola (crecimiento del 1129,02%), Vera (1140,10%) y Ciutadella de Menorca (1072,92%) en las primeras posiciones, multiplicando en más de diez veces el número de ejecuciones hipotecarias presentadas con anterioridad a la crisis. En el extremo opuesto, el partido lucense de Becerreá registró tan sólo 10 ejecuciones hipotecarias en 2008-2013, que es el mismo número registrado entre 2002-2007, y otros quince partidos judiciales de las mismas regiones ya mencionadas en el anterior indicador no alcanzaron una tasa del 100%.

Tabla 6. Crecimiento de las ejecuciones hipotecarias en 2008-13 respecto a 2002-07 por partidos judiciales (%).

Valores máximos	%	Valores mínimos	%
Fuengirola	1229,02	Getxo	96,10
Vera	1140,10	Laviana	92,86
Ciudadella de Menorca	1072,92	Cistierna	87,50
San Javier	836,52	Carrión de los Condes	87,10
Roquetas de Mar	829,79	Almadén	85,71
Antequera	814,77	Monforte de Lemos	79,63
Estepona	796,48	Chantada	76,47
Totana	793,47	Tineo	72,73
Órgiva	769,23	Mieres	54,29
Maó	768,57	Ceuta	49,04
Arrecife	763,58	Grado	36,84
Seu d'Urgell (La)	760,00	Herrera del Duque	12,50
Purchena	750,82	Villablino	12,12
Vielha e Mijaran	744,44	Sahagún	9,52
Daroca	730,00	Becerreá	0,00

Figura 9. Evolución de las ejecuciones hipotecarias en 2008-13 sobre 2001-06.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

Al observar el mapa, se pone en evidencia que dentro de las áreas litorales el ritmo de incremento resultó extremo en partidos judiciales del Campo de Gibraltar (Algeciras, San Roque...), Costa del Sol (Fuengirola, Estepona; Torremolinos...), Levante Almeriense (Vera, Purchena, Huércal.Overa...), Campo de Cartagena-Mar Menor e interior de Murcia (San Javier, Totana, Lorca, Molina de Segura...), prolongándose por el interior por la Hoya de Antequera y la Vega de Granada, así como por la bahía de Cádiz y la costa de Huelva. También en sectores de la Costa Brava y el Baix Empordá de Girona, o del Baix Maestrat en Castellón. En el caso de las islas, el crecimiento de las ejecuciones hipotecarias fue muy superior en Menorca que en Mallorca y más aún que en Ibiza o Formentera, mientras en Canarias tanto Lanzarote como Fuerteventura se sitúan muy por encima del resto.

Pero el mapa también muestra rápidos crecimientos en las áreas turísticas pirenaicas, desde Cataluña a Navarra, el valle del Ebro y las aglomeraciones metropolitanas de Barcelona y Madrid, prolongándose en este último caso a lo largo de las grandes vías de comunicación radiales y hasta distancias que por el sur superan ampliamente el centenar de kilómetros. Finalmente, entre los núcleos aislados interiores que también registraron altas tasas de aumento de las ejecuciones hipotecarias derivadas de sus estrategias inmobiliarias expansivas en el pasado reciente, pueden destacarse los casos de Lalín, Sarria, O Porriño y Ponteareas en Galicia, Llanes en Asturias, Daroca y Calatayud en Aragón, Aranda de Duero en Castilla y León, Almendralejo en Extremadura, o Albacete y Alcaraz en Castilla-La Mancha, aunque en este último caso a partir de valores absolutos muy bajos.

Para completar el estudio e incorporar algunas cuestiones de importancia social y política poco visibles aún en lo presentado hasta ahora, las últimas páginas se dedican a profundizar en dos direcciones complementarias. Por un lado, en lo ocurrido dentro de la aglomeración urbana madrileña y su entorno para confirmar en qué medida los procesos de desahucio refuerzan o modifican los procesos de desarrollo desigual en el interior de los espacios metropolitanos. Por otro, a considerar de forma separada las dos fases que comprende este periodo que de forma genérica se vincula con la crisis económica, para comprobar posibles cambios de tendencia entre ambas en lo relativo a ejecuciones hipotecarias.

5. VULNERABILIDAD SOCIAL Y POLÍTICAS DE AUSTRERIDAD: ¿QUÉ EFECTO SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS?

La lente de aproximación que utilizemos en cada caso para observar la realidad condiciona qué aspectos de la misma resultan más visibles y cuáles, en cambio, quedan ocultos o desdibujados hasta que se utiliza el enfoque adecuado. Una panorámica sobre las ejecuciones hipotecarias en el conjunto del territorio español permite localizar sus principales concentraciones y definir algunas tendencias consolidadas que –tal como se comentó en páginas anteriores- se relacionan principalmente con el grado de exposición provocado por los modelos de crecimiento aplicados en cada región y/o localidad. Resulta menos evidente a esa escala identificar el efecto que provoca la diversa vulnerabilidad de los grupos sociales ante el riesgo de desahucio, algo que sería probablemente mucho más visible si la información permitiera su localización a escala intraurbana.

Como ya se explicó, la información que ofrece por el momento una mayor desagregación territorial es la publicada por el Consejo General del Poder Judicial, aunque sin descender nunca por debajo del partido judicial. No obstante, si se acerca el objetivo a las grandes aglomeraciones metropolitanas, cobran su verdadera importancia los fuertes contrastes socioeconómicos existentes en su interior que tienen su reflejo en el desigual volumen, densidad y crecimiento de las ejecuciones hipotecarias desde el inicio de la crisis. Como simple aproximación al análisis de esa desigual vulnerabilidad se ha centrado la atención sobre la mayor de esas aglomeraciones, definiendo a estos efectos como *región urbana de Madrid* (RUM) aquella que comprende los 21 partidos judiciales en que se subdivide la Comunidad de Madrid más los 10 contiguos a su territorio (Tabla 7 y Figura 10).

Al cuantificar el número total de ejecuciones hipotecarias durante los años de crisis resalta, ante todo, la primacía de la ciudad-capital, que con 23.276 sextuplica la del partido que le sigue en importancia. Pero al descender en el rango, se hace patente que el inicio de los procesos de desahucio guarda menos relación con el tamaño poblacional que con las características sociolaborales de los residentes en cada área de la región. De este modo, el segundo partido judicial en importancia es Illescas (3.878 ejecuciones hipotecarias), seguido por Guadalajara (3.426), ambos en la franja periurbana externa al territorio regional, lo mismo que Torrijos (2.249). Entre los partidos judiciales internos a la *frontera* madrileña, los del Sur Metropolitano son protagonistas, con Parla (2.601), Fuenlabrada (2.543), Móstoles (2.449) y Valdemoro (1.901) entre los diez primeros, junto con partidos del Corredor del Henares como Alcalá (2.500) y Torrejón de Ardoz (2.117). Los niveles más bajos de ejecuciones hipotecarias corresponden, en cambio, a sectores suburbanos y periurbanos del cuadrante noroccidental, de mayor nivel medio de ingresos y/o menor grado de urbanización, con Torrelaguna (294) y Pozuelo de Alarcón (351) en el extremo inferior de esa escala.

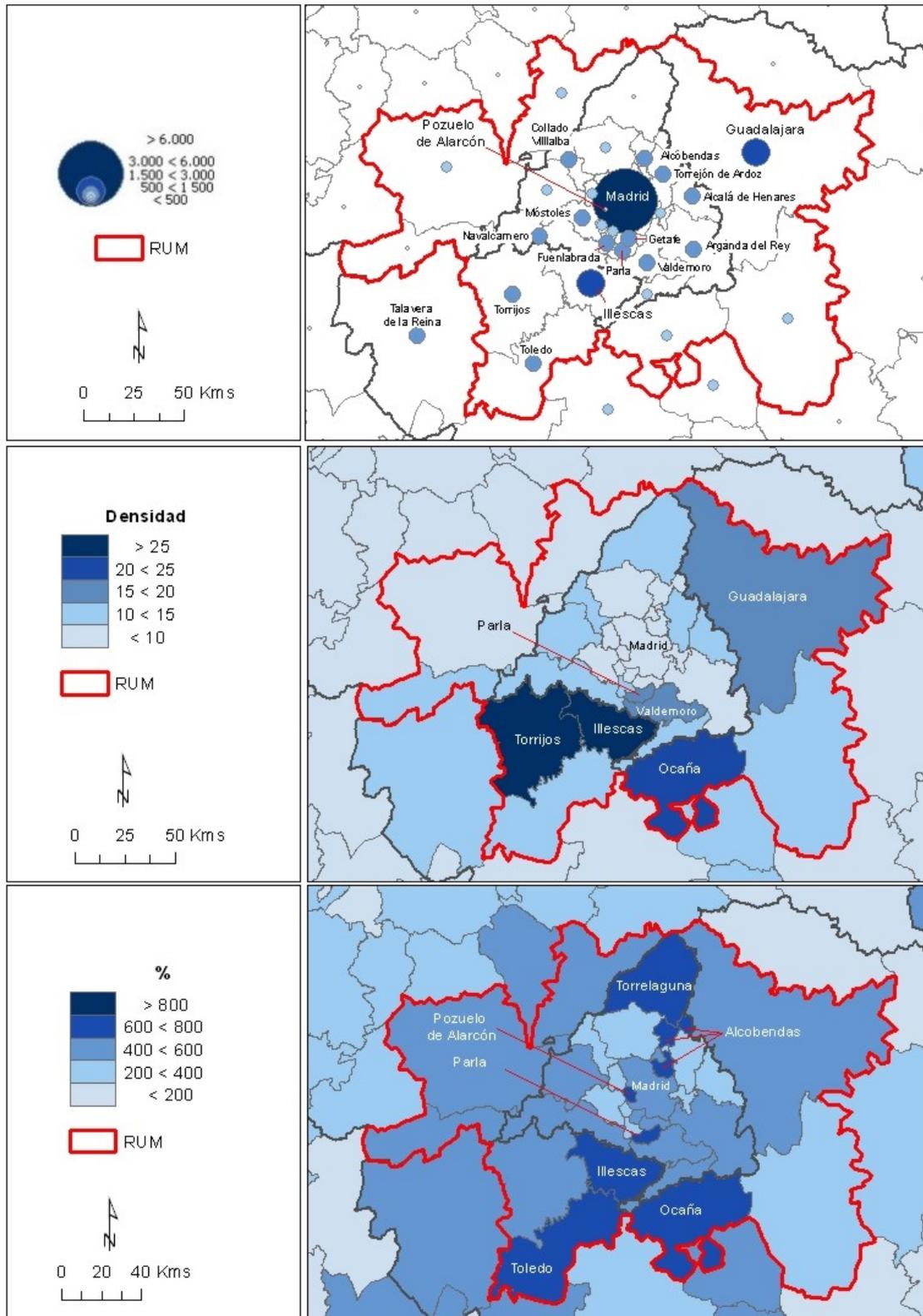
Tabla 7. Evolución de las ejecuciones hipotecarias ingresadas en la Región Urbana de Madrid, 2008-2013.

Número de Ejecuciones Hipotecarias			
<i>Valores máximos</i>	<i>Total</i>	<i>Valores mínimos</i>	<i>Total</i>
Madrid	23.276	Colmenar Viejo	861
Illescas	3.878	San Lorenzo El Escorial	824
Guadalajara	3.426	Ávila	813
Parla	2.601	Segovia	788
Fuenlabrada	2.543	Aranjuez	763
Alcalá de Henares	2.500	Majadahonda	734
Móstoles	2.449	Tarancón	593
Torrijos	2.249	Arenas de San Pedro	493
Torrejón de Ardoz	2.117	Pozuelo de Alarcón	351
Valdemoro	1.901	Torrelaguna	294
Densidad de Ejecuciones Hipotecarias por mil habitantes			
<i>Valores máximos</i>	<i>Por mil</i>	<i>Valores mínimos</i>	<i>Por mil</i>
Illescas	30,69	Móstoles	8,03
Torrijos	27,47	Segovia	7,99
Ocaña	24,12	Alcobendas	7,55
Parla	16,67	Madrid	7,34
Valdemoro	15,80	Coslada	7,06
Guadalajara	15,58	Colmenar Viejo	5,92
Navalcarnero	14,57	Leganés	5,88
Arenas de San Pedro	14,21	Alcorcón	5,76
Tarancón	13,23	Majadahonda	4,80
Fuenlabrada	11,90	Pozuelo de Alarcón	3,81
Evolución de las Ejecuciones Hipotecarias 2008-13 respecto a 2002-07			
<i>Valores máximos</i>	<i>%</i>	<i>Valores mínimos</i>	<i>%</i>
Pozuelo de Alarcón	723,7	Fuenlabrada	397,7
Illescas	718,1	Alcorcón	391,9
Parla	705,3	Torrejón de Ardoz	381,1
Torrelaguna	673,7	Tarancón	370,6
Ocaña	664,0	Collado Villalba	354,8
Alcobendas	639,1	Colmenar Viejo	346,1
Toledo	621,3	Alcalá de Henares	331,0
Torrijos	592,0	Móstoles	321,5
Guadalajara	577,1	Coslada	301,7
Ávila	571,9	Majadahonda	230,6

Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

Los datos sobre densidades acentúan la intensidad del problema a que se enfrentan muchos núcleos periurbanos de la Sagra y la Mesa de Ocaña toledanas, o del valle del Henares en la provincia de Guadalajara. En ellos el volumen total de población es aún reducido, pero en cambio es elevada la proporción de nuevos residentes (y PYMES), en su mayoría jóvenes de ingresos medios o bajos, que constituyeron su hipoteca en los últimos años de crecimiento y después han debido enfrentarse al desempleo o la precariedad creciente.

Figura 10. Ejecuciones hipotecarias en la región urbana de Madrid, 2008-13.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*.

El partido judicial de Illescas, que integra a otros municipios con situaciones similares a la cabeza de partido (Seseña, Esquivias, Yeles, Yepes, Yuncles, Yuncos, Ugena, etc.), es su mejor exponente, con un valor máximo de 30,69 ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes, pero los de Torrijos, Ocaña, Guadalajara o Tarancón reproducen el mismo perfil. Otros partidos del Sur Metropolitano, que corresponden a núcleos de la segunda o tercera coronas, presentan cocientes algo inferiores por su mayor tamaño poblacional, aunque su volumen de residentes en riesgo sea también importante.

En cambio, las densidades más bajas, reflejo de estructuras sociales con mayor presencia de grupos de altos ingresos, mayor cualificación y/o empleo más estable, se localizan sobre todo en el Noroeste Metropolitano (partidos de Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Colmenar Viejo, Alcobendas), donde el riesgo de desahucio parece bastante moderado. Valores también inferiores al promedio presentan la ciudad de Madrid y algunos municipios de su primera corona metropolitana (Alcorcón, Leganés, Coslada) donde el aumento de centralidad supuso un cambio progresivo de su perfil sociolaboral hacia una mayor presencia de clases medias.

Finalmente, la evolución registrada durante el sexenio de la crisis respecto al anterior repite esa acusada segmentación del territorio metropolitano que ha pervivido en el tiempo, aunque con una novedad respecto a lo ya comentado. En este caso, entre los partidos judiciales con mayores tasas de crecimiento aparecen también algunos como Pozuelo de Alarcón, Alcobendas o Torrelaguna, que partían de niveles mínimos de ejecuciones hipotecarias antes de la crisis y de ahí sus altas tasas posteriores ¹⁷ que desdibujan la tradicional dualidad entre noroeste y sureste que la crisis no ha reducido sino profundizado.

Pero si las visiones generales pueden precisarse y matizarse cuando se profundiza en la escala espacial de análisis, otro tanto ocurre si se hace lo mismo con el periodo temporal utilizado hasta este momento. Es habitual considerar la crisis como un tiempo que se define por determinados rasgos comunes y contrapuestos a los de la etapa de crecimiento económico anterior. Pero en países como España, sometidos en los últimos años a la imposición de políticas neoliberales de austeridad fiscal como respuesta a la *gran recesión* y el endeudamiento provocados por la desregulación de los mercados financiero e inmobiliario que promovió la propia ideología neoliberal, resulta necesario diferenciar dos fases de la crisis, con causas y efectos muy diversos, también en el plano territorial ¹⁸.

¹⁷ Llama especialmente la atención Pozuelo de Alarcón, partido judicial que se identifica con el municipio que tiene el mayor PIB por habitante de España, donde sólo se registraron 38 ejecuciones hipotecarias entre 2002-2007, que aumentaron a 351 en el sexenio posterior, lo que justifica la mayor tasa de crecimiento (723,7%) de toda la región urbana aunque ese volumen sea el segundo más bajo entre los 31 partidos incluidos en ella.

¹⁸ Obras como las de Economistas Frente a la Crisis (2012), o Álvarez Peralta, Luengo y Uxó (2013) ofrecen un panorama crítico de interés que puede servir de introducción a estudios de

La crisis financiera, estrechamente vinculada con el estallido de las *burbujas* inmobiliaria e hipotecaria, afectó sobre todo a aquellas áreas litorales que basaron su dinamismo en una hiperespecialización turístico-residencial, así como a sectores metropolitanos periféricos con elevada presencia de grupos sociolaborales relacionados con la construcción, las industrias maduras y los servicios al consumo de baja productividad. La *implosión* del modelo de crecimiento fue de tal magnitud que sus efectos aún pesan mucho al analizar la evolución del paro o las ejecuciones hipotecarias desde entonces y muchos de los resultados aquí obtenidos así lo confirman.

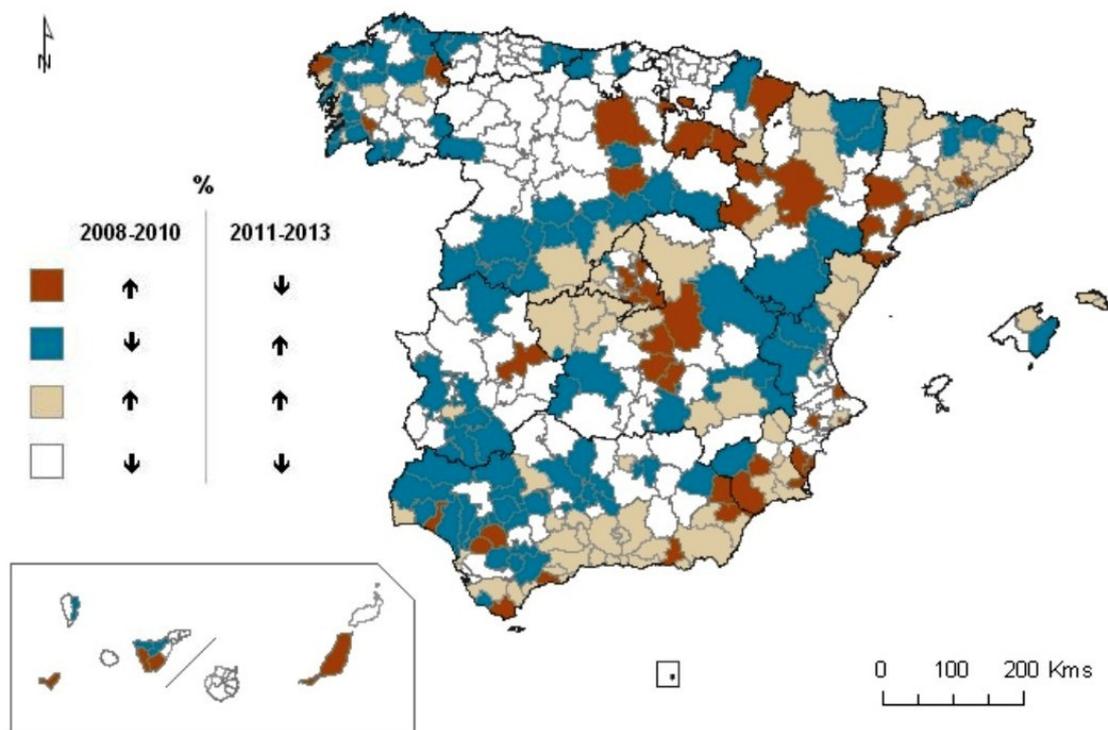
Pero la posterior *contrarreforma neoliberal*, que a la reducción del Estado mediante recortes de gasto público y nuevas privatizaciones de servicios añade un aumento de la desregulación y una erosión de los sistemas de protección bajo el eufemismo de las *reformas estructurales*, tiene ya su propia geografía. A partir del ataque al empleo público, junto a la reducción de recursos para la sanidad, la educación, la investigación o la cultura, el impacto se deja sentir de forma progresiva en sectores profesionales y clases medias que no padecieron de forma tan directa la primera fase de la crisis. El resultado previsible ha sido la difusión del desempleo, la precarización y, en determinados casos, una mayor dificultad para afrontar el pago de la deuda hipotecaria hacia nuevos territorios donde la presencia de esos grupos sociolaborales es significativa, o donde la caída del consumo destruye empleo en los servicios ligados de uno u otro modo a la distribución.

La desagregación de los datos sobre evolución de las ejecuciones hipotecarias durante el periodo de crisis (2008-2013), diferenciando dos trienios (2008-2010 y 2011-2013) que coinciden con la puesta en marcha de las políticas de austeridad desde mediados de 2010 permite comprobar un posible impacto que de otro modo suele quedar oculto. En este caso, el análisis se simplificó al máximo, limitándose a diferenciar los partidos judiciales que en cada trienio se situaron por encima o por debajo del promedio español para destacar no tanto aquellos que mantuvieron su posición relativa –ya sea con altos o bajos ritmos de crecimiento- como los que la modificaron. El mapa de la Figura 11 refleja su distribución en el territorio, identificando el comportamiento de cada partido judicial mediante flechas ascendentes (crecimiento superior al promedio) o descendentes (inferior al promedio).

Un total de 102 partidos judiciales se mantuvieron por encima de la tasa de crecimiento del conjunto de España en ambos trienios y hasta 165 mostraron esa misma estabilidad, aunque en niveles siempre inferiores al promedio, con unas pautas de localización que ya fueron comentadas en páginas anteriores. Pero lo que ahora interesa destacar es que 164 partidos judiciales (38% del total) cambiaron su posición relativa entre ambos trienios y su distribución territorial apunta algunas posibles claves explicativas.

carácter monográfico y más especializado. En el plano territorial, el estudio de Méndez (2013b) sobre la evolución del desempleo urbano en las dos fases de la crisis recoge esta misma idea.

Figura 11. Evolución de las ejecuciones hipotecarias durante la crisis según trienios.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial. *Estadística Judicial*, y elaboración propia.

En 56 casos, el aumento de sus ejecuciones hipotecarias en la primera fase de la crisis resultó muy elevado, superando el 238,58% del promedio español, pero esa tasa se moderó sustancialmente en la segunda fase, sin alcanzar ahora el 72,48% de España. Casi la mitad (26) de esa cifra corresponde a partidos judiciales localizados en provincias mediterráneas y con marcada especialización turística (desde Marbella a Benidorm, Torrevieja, Orihuela, San Javier, Gandía, Amposta o Tarragona entre otros), o del archipiélago canario (Puerto del Rosario, Arona, Granadilla de Abona), donde el efecto de la crisis inmobiliaria parece atenuarse con el paso del tiempo. Otros 11 partidos con similar evolución se sitúan en sectores caracterizados por rentas medias y bajas dentro de las aglomeraciones metropolitanas de Barcelona (Badalona, Sabadell, Terrassa) y, sobre todo, Madrid (Alcorcón, Arganda del Rey, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Torrejón de Ardoz, Valdemoro, Tarancón). El resto aparece más disperso, aunque con un elevado número en el valle del Ebro (Zaragoza, Calatayud, Tarazona, Calahorra, Logroño, Lleida, Cervera).

Pero son casi el doble (108) los partidos judiciales que en el primer trienio conocieron un aumento moderado –al menos en términos relativos– de sus ejecuciones hipotecarias y, en cambio, superan ampliamente el promedio coincidiendo con la aplicación de políticas de austeridad. Su distribución territorial resulta bastante

dispersa y por ello una primera mirada al mapa puede ofrecer una apariencia algo caótica que dificulta encontrar regularidades. Pero cuando se analiza con más detenimiento la información, se constata que existe cierto orden bajo el ruido de las apariencias, pues en bastantes casos lo que en el mapa se presenta como una mancha de color que identifica a todo el partido judicial corresponde en realidad a tendencias que afectan a las ciudades medias o pequeñas que ejercen como cabeza de partido, con funciones de provisión de servicios para un entorno rural ajeno al ciclo inmobiliario.

El primer aspecto a destacar es que este comportamiento incluye hasta un total de 14 capitales provinciales o autonómicas donde el retroceso del empleo público directo e indirecto, junto con el freno del consumo, puede afectar de forma negativa a trabajadores de los servicios con muy diversa cualificación, pero que se enfrentan a crecientes dificultades para hacer frente al pago de sus hipotecas. En esta situación aparecen desde grandes ciudades como Barcelona, A Coruña o Córdoba, a otras capitales como Santiago de Compostela, Lugo, Pontevedra, Pamplona, Salamanca, Mérida, Badajoz, Ciudad Real, Huelva, Cuenca o Teruel.

Esta interpretación se refuerza al comprobar que la gran mayoría de partidos con este tipo de evolución corresponden a centros comarcales de servicios de las regiones interiores, afectados por un deterioro lento pero constante de sus economías locales. Son demasiado numerosos para enumerarlos, especialmente en algunas regiones, pero pueden citarse entre ellos ejemplos tan representativos como Arévalo, Burgo de Osma, Lerma, Cuellar, Sepúlveda, Puebla de Sanabria o Ciudad Rodrigo en Castilla y León; Zafra o Plasencia en Extremadura; Aracena, Arcos de la Frontera, Úbeda, Baeza, Martos, Ronda, Cabra, Écija o Carmona en Andalucía occidental; Olot, Puigcerdá o Ripoll en Cataluña; Redondela, Tui, Mondoñedo, Barco de Valdeorras o Xinzo de Limia en Galicia; Barbastro y Alcañiz en Aragón, etc.

A estos se suman, en menor número, algunos sistemas productivos locales de base industrial cuyas PYMES se enfrentan a dificultades graves para superar el actual marco competitivo con una restricción del crédito que ahoga su funcionamiento, con ejemplos como Vigo, Ubrique, Baena, Valverde del Camino, Alcalá de Guadaíra, Almansa, Béjar o Almazán. Lo que tienen en común todos estos casos es que en ellos las ejecuciones hipotecarias presentadas parecen relacionarse mucho más con primeras viviendas (o inmuebles empresariales) que con segundas residencias de uso temporal. La única salvedad correspondería a algunos partidos de la costa atlántica/cantábrica y especialización turística, donde el impacto de la crisis padecida por la construcción residencial ha sido más tardío y de menor entidad que en el mediterráneo, pero no por ello deja de hacer sentir sus negativos efectos (desde San Vicente de la Barquera y Llanes, a Castropol, Viveiro, Betanzos, Noia, Ortigueira, etc.). Aunque en bastantes casos existen claves locales indispensables para comprender lo ocurrido en ciudades concretas, la visión panorámica aquí ofrecida permite ya alcanzar algunas conclusiones con las que finalizar el estudio.

6. ALGUNAS CONCLUSIONES.

En momentos como los actuales, las ciencias sociales se enfrentan al reto de aportar toda una batería de interpretaciones teóricas y metodologías de análisis al estudio de los problemas que se derivan de la profunda crisis económica, social y política que padecemos, buscando mejorar nuestra comprensión de los mismos y aportar al debate sobre alternativas de salida algunas herramientas que puedan resultar de utilidad. Como complemento a diversos estudios publicados en los últimos años que se han aproximado al problema de los desahucios desde otras perspectivas, el objetivo de estas páginas ha sido dirigir la atención hacia su dimensión territorial, apenas abordada hasta el momento, que no sólo añade elementos para la descripción del fenómeno, sino que puede aportar algunas ideas para una interpretación más precisa y compleja. Pueden recordarse para finalizar algunos de sus principales resultados.

El anómalo crecimiento de la construcción residencial en España durante más de una década no hubiera sido posible sin el paralelo desarrollo de una *burbuja* hipotecaria de colosales dimensiones que alimentó el proceso, impulsada de forma consciente por unas entidades financieras que convirtieron el negocio inmobiliario en componente central de su actividad. Sólo entre 2001 y 2007 se constituyeron más de 6,7 millones de hipotecas por un importe que superó los 853.000 millones de euros, lo que pone de manifiesto la dimensión de ese endeudamiento. Con unas rentas salariales estancadas y un aumento acelerado en el precio de la vivienda, el crecimiento de la demanda solvente sólo fue posible mediante un elevado nivel de endeudamiento privado y la generalización de prácticas hipotecarias de riesgo que contaron con la pasividad de los reguladores institucionales y están en el origen del proceso aquí analizado.

Los desahucios derivados del impago de esa deuda hipotecaria contraída por familias y empresas en los años de crecimiento económico y altas tasas de ocupación son una de las manifestaciones del final de la fase expansiva del ciclo inmobiliario que mayor impacto ha provocado en la sociedad española, al tiempo que impulsores de la movilización social. Pese a la diversidad de fuentes existentes y las limitaciones informativas que presenta cada una de ellas, la rapidez con que han aumentado esos procesos y sus devastadores efectos en quienes los padecen son conclusiones comunes a todos los informes publicados. Pero la realización de un estudio capaz de desagregar la información desde el punto de vista espacial y analizar en su conjunto el periodo de crisis limita de forma notable la información útil, lo que aconsejó centrar la atención en el medio millón de ejecuciones hipotecarias presentadas en los juzgados de primera instancia localizados en los diferentes partidos judiciales en que se subdivide el territorio español desde 2007, a partir de los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial.

Lo primero que salta a la vista es que su distribución según regiones o áreas urbanas ha resultado bastante selectiva y supone, por tanto, un nuevo indicador de desigualdad entre territorios que, en líneas generales, responde a dos tipos de factores principales. En primer lugar, la gravedad del problema en la actualidad parece guardar estrecha relación con los excesos cometidos en el pasado reciente. Por esa razón, en aquellos territorios donde la actividad inmobiliaria y el nivel de endeudamiento alcanzaron sus máximas cotas –tal como ocurre en el litoral mediterráneo, las islas y las grandes aglomeraciones metropolitanas- la densidad y crecimiento de las ejecuciones hipotecarias también alcanzan sus valores más elevados. Por el contrario, en aquellos otros que mantuvieron una economía más diversificada, en bastantes casos gracias a la presencia de una industria renovada y generadora de demanda para servicios de valor añadido, la menor dimensión alcanzada por la *burbuja* inmobiliaria tiene ahora como resultado una mayor resistencia al crecimiento de los desahucios.

Pero en el interior de las grandes áreas urbanas –y probablemente de las grandes ciudades, aunque la información disponible no permite precisarlo por el momento- también se confirman importantes contrastes asociados a las características sociolaborales de los residentes. En definitiva, el mapa de las ejecuciones hipotecarias suma los efectos de la mayor vulnerabilidad que padecen determinados grupos sociales con la vulnerabilidad de determinados territorios derivada de su trayectoria reciente y del modelo de crecimiento que ha predominado en cada caso y que generó un diferente grado de exposición. Se necesitan, pues, políticas que atiendan a esos dos componentes del problema y que, al tiempo que refuerzan la protección de los sectores más frágiles, lleven a cabo acciones específicas en aquellas áreas donde la intensidad del fenómeno acentúa el riesgo de exclusión.

Finalmente, frente a la visión de la crisis como un periodo homogéneo, la diferenciación de lo ocurrido tras el estallido de las *burbujas* financiera e inmobiliaria y tras la segunda recesión provocada por la imposición de políticas de austeridad fiscal aporta nueva luz sobre los costes de estas últimas, que se añaden a los ya conocidos. De este modo, en la *era de austeridad* que identifica el último trienio analizado las ejecuciones hipotecarias se dispersaron para afectar de forma intensa a un mayor número de áreas y hacerse especialmente presentes en capitales administrativas y pequeñas ciudades de servicios. En ellas el *adelgazamiento del Estado* se ha traducido en reducción de empleo en servicios públicos y privados, así como en una creciente precarización que se difunde a nuevos sectores socioprofesionales.

Dice Muñoz Molina en la cita con que se inicia este texto que en los años en que se gestó la crisis que ahora padecemos escasearon las explicaciones de lo que ocurría o se acallaron las voces discrepantes. Profundizar en el diagnóstico de lo sucedido, de sus causas y su desigual reparto, para reforzar la convicción de que son necesarios modelos productivos y territoriales más equilibrados y sostenibles resulta ahora una necesidad y el estudio realizado ha pretendido contribuir a esa tarea.

BIBLIOGRAFÍA.

- ALGUACIL, J.; CAMACHO, J. y HERNÁNDEZ AJA, A. (2014): «La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables». *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, nº 27, 73-94.
- ALGUACIL DENCHE, A. et al. (2013): *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Madrid, Cáritas y Fundación FOESSA.
- ÁLVAREZ PERALTA, I.; LUEGO, F. y UXÓ, J. (2013): *Fracturas y crisis en Europa*. Madrid, Eudeba.
- ARREDONDO, R. Y PALMA, M.O. (2013): «Aproximación a la realidad de los desahucios. Perfil y características de las familias en proceso de desahucios en la ciudad de Málaga». *Alternativas*, nº 20, 113-140.
- BANCO DE ESPAÑA (2013): *Nota informativa sobre la presentación de una nueva estadística de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas*. Madrid, Banco de España.
- BURRIEL, E. (2008): «La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)». *Scripta Nova*, vol. XII, nº 270(64), 1 de agosto de 2008. Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270/sn-270-64.htm>
- BURRIEL, E. (2014): «El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio» en *Geografía de la crisis económica en España* (Albertos, J.M. y Sánchez, J.L., coords.). Valencia, Publicaciones Universidad de Valencia, 101-140.
- COLAU, A. (2012): «La vivienda en España: un derecho por conquistar» en *Ciudades, una ecuación imposible* (Belil, M.; Borja, J., y Corti, M., eds.). Barcelona, Icaria, 113-130.
- COLAU, A. y ALEMANY, A. (2012): *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona, Cuadrilátero de Libros.
- COLAU, A. y ALEMANY, A. (2013): *2007-2012: retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. Barcelona, Plataforma de Afectados por la Hipoteca.
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2013): «Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios». *Datos de Justicia. Boletín de Información Estadística*, nº 35, 1-9.
- DEFENSOR DEL PUEBLO (2012): *Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del defensor del Pueblo*. Madrid, Defensor del Pueblo. Disponible en http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido_1327485609380.html
- ECONOMISTAS FRENTE A LA CRISIS (2012): *No es economía, es ideología*. Barcelona, Ediciones Deusto.
- ETXEZARRETA, A.; HOEKSTRA, J.; DOL, K. y CANO, G. (2012): «De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, vol. XLIV, nº 174, 597-613.

- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*. Madrid, Ecologistas en Acción. Disponible en http://www.nodo50.org/ramonfd/tsunami_urbanizador.pdf.
- HARVEY, D. (2012): *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Madrid, Akal.
- HERCE, M. (2013): *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid, Alianza Editorial.
- HUMAN RIGHTS WATCH (2014): *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables*. Washington D.C., Human Rights Watch. Disponible en <http://www.hrw.org/es/reports/2014/05/28/suenos-rotos>
- LÓPEZ, I. y RODRÍGUEZ, E. (2010): *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- LÓPEZ GARCÍA, P. (2014): "La vivienda como bien de interés general". *Informes*, nº 90, Madrid, Fundación 1º de Mayo.
- MÉNDEZ, R. (2013a): "Las escalas de la crisis. Ciudades y desempleo en España". *Estudios*, nº 60, Madrid, Fundación 1º de Mayo.
- MÉNDEZ, R. (2013b): «Crisis económica, vulnerabilidad urbana y desempleo en España». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, vol. XLV, nº 178, 649-667.
- NAREDO, J.M. (2009): «La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias». *Revista de Economía Crítica*, nº 7, 313-340.
- NAREDO, J.M. (2010): «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias». *Boletín CF+S*, 44, 13-27. Disponible en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>.
- NAREDO, J.M.; CARPINTERO, O. y MARCOS, C. (2008): *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*. Madrid, FUNCAS.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (2013): *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- REGISTRADORES DE ESPAÑA (2013): *Panorama registral. Impagos hipotecarios de vivienda 2012*. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009): «La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos». *Papeles de Economía Española*, nº 122, 236-253.
- ROMERO, J. (2010): «Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias». *Cuadernos Geográficos*, nº 47, 17-46.
- VALENZUELA, M. (2013): «La vivienda tras la burbuja: grandes retos para un futuro incierto» en *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*. Madrid, Fundación Encuentro, 291-425.
- VALIÑO, V. (coord.) (2013): *Emergencia habitacional en el Estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos*. Barcelona, Observatorio DESC y Plataforma de Afectados por la Hipoteca.
- VINUESA, J. (2013): *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid, Díaz & Pons.