

Cómo citar este trabajo: García-Hernández, J. S., Armas-Díaz, A., & Díaz-Rodríguez, M.^a C. (2020). Home dispossession and touristification in Santa Cruz de Tenerife (Canary Islands-Spain): tenant evictions in the neighborhood of El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87). <https://doi.org/10.21138/bage.2982>

Desposesión de vivienda y turistificación en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): los desahucios a inquilinos en el barrio de El Toscal

Home dispossession and touristification in Santa Cruz de Tenerife
(Canary Islands-Spain): tenant evictions in the neighborhood of El Toscal

Juan Samuel García-Hernández 

jgarciah@ull.edu.es

*Departamento de Geografía e Historia
Universidad de la Laguna (España)*

Alejandro Armas-Díaz 

alejandro.arms_diaz@uni-leipzig.de

*Institut für Geographie
Universidad de Leipzig (Alemania)*

M^a del Carmen Díaz-Rodríguez 

cdiazrod@ull.edu.es

*Departamento de Geografía e Historia
Universidad de la Laguna (España)*

Resumen

Se analiza la incidencia de los procesos de acumulación por desposesión en Santa Cruz de Tenerife a partir de una de sus principales manifestaciones: los desahucios a inquilinos. Con tal finalidad se evalúa su distribución a escala intraurbana y su repercusión en un barrio histórico, El Toscal. La hipótesis que se explora es que los desalojos por impago de alquiler agudizan los conflictos de clase al constituir una estrategia central para la difusión de nuevas oleadas de gentrificación. Con una metodología mixta, que combina la información sobre desalojos de la base de datos Atlante del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y la obtenida a partir de entrevistas semiestructuradas, se indaga la entidad que alcanzan los desahucios en el centro urbano y su vinculación con el desplazamiento de las clases populares en los sectores donde el uso turístico y vacacional de la vivienda se ha extendido. La desposesión vía turistificación interviene en El Toscal, aunque todavía no es percibida como un factor que motive el desplazamiento de los residentes, ni genera resistencia. En el barrio hay indicios de una previsible oleada de gentrificación turística, sobre todo en sus manzanas centrales donde hay mayor desinversión y número de viviendas vacías.

Palabras clave: acumulación por desposesión; segregación socioespacial; gentrificación; turistificación; alquiler a corto plazo.

Abstract

This paper examines tenant evictions as a main expression of accumulation by dispossession in Santa Cruz de Tenerife. We analyze the spatial distribution of forced tenant evictions and its outcomes in the historical neighborhood of El Toscal. Our study focus on the interplay between tenant evictions, new waves of gentrification and class struggles in the city center. By drawing on official statistics of the General Council of the Judiciary and on interviews, we explore the interlinked nature of evictions, the expansion of short-term rentals for touristic scopes, and the displacement of popular classes in El Toscal. We found that dispossession via touristification in the neighborhood occurs but it is neither perceived as a factor displacing residents, nor protest or resistance by neighbors. Nevertheless, our findings show that a new wave of gentrification in the central areas of El Toscal, where disinvestment and vacant dwellings concentrate, will take place in the coming years.

Key words: accumulation by dispossession; socio-spatial segregation; gentrification; touristification; short-term rental.

El espacio estratégico permite simultáneamente repeler a los grupos inquietantes hacia la periferia; reducir el espacio central con el fin de encarecer el precio de los volúmenes disponibles; organizar el centro como lugar de decisión, riqueza, de poder e información (Lefebvre, 2013, p. 407)

1 Introducción

Los espacios urbanos son lugares en los que se materializan las conflictivas y asimétricas relaciones de poder entre los agentes con capacidad de decisión y acción y las personas o colectivos más debilitados por tales relaciones de poder y al margen de la capacidad de decidir y actuar. Con la complicidad de las administraciones públicas, tales conflictos se resuelven a favor de los intereses del capital mediante la cesión a las instituciones financieras, promotores y grandes propietarios de vivienda del derecho ciudadano de crear ciudad de acuerdo a sus deseos (Harvey, 2007; Lefebvre, 2013). De esa manera, la profunda transformación espacial que acompaña a la producción urbana neoliberal responde a una reorganización del capital que, en el marco del régimen de acumulación financiarizado (Chesnais, 2004; Aalbers, 2013), tiene consecuencias sociales negativas al dejar al margen los objetivos de bienestar colectivo (Brenner & Theodore, 2002; Hackworth, 2013; Alonso & Fernández, 2018).

Desde una perspectiva mercantil, la ciudad en su conjunto carece de valor y solo una parte de ella resulta rentable para la producción de rentas (Capdevielle et al., 2013). Puesto que la facultad para intervenir en el espacio es proporcional al poder de cada grupo social y los más poderosos tienen mayor capacidad de influencia, las transformaciones urbanas serían más intensas en aquellos lugares de mayor centralidad social, simbólica y funcional (Domínguez et al., 2009). Tales espacios se convierten en sectores codiciados y su reconquista pasa a ser un propósito central de los actores que controlan el mercado inmobiliario que, mediante los procesos de gentrificación y acumulación por desposesión (Harvey, 2003), visibilizan los conflictos o lucha de clases inherentes a la producción de ciudad en el marco del capitalismo actual (Smith, 2010a; Cocola-Gant et al., 2016).

Uno de los problemas sociales con mayor entidad y repercusión desde la crisis de 2008 es el que ocasionan los desalojos derivados del impago de la hipoteca y el alquiler. Sobre ellos se ha desarrollado en España una fructífera línea de investigación orientada, de modo preferente, a evaluar el creciente protagonismo de las ejecuciones hipotecarias (Vives-Miró et al., 2015; Méndez & Plaza, 2016; Gutiérrez & Delclòs, 2017; Gutiérrez & Domènech, 2018; Parreño-Castellano et al., 2018). No obstante, también ha cobrado interés la cuestión de los alquileres,

pues la subida de sus precios, sobre todo en sectores revalorizados de los centros urbanos, se está convirtiendo en un fenómeno que puede cimentar una nueva burbuja inmobiliaria vinculada, ahora, al incremento del coste de los arrendamientos (Vives-Miró & Rullan, 2017; Yrigoy, 2019). De hecho, no conviene olvidar que el mercado del alquiler actúa durante la crisis, ante la paralización del crédito hipotecario, como un mecanismo eficaz para la extracción de rentas (Méndez, 2019, p. 212), contribuyendo, a la vez, a intensificar las desigualdades intraurbanas.

Este estudio examina la incidencia de los desahucios a inquilinos en Santa Cruz de Tenerife como expresión relevante de los procesos de acumulación por desposesión.¹ En primer lugar, se analiza su evolución temporal y su distribución a escala intraurbana con el objeto de comprobar si, en esta ciudad, los impagos de alquiler adquieren en particular desde 2008, mayor protagonismo en los barrios céntricos como ha sucedido en otros casos de estudio (Vives-Miró et al., 2015). En segundo lugar, se explora mediante el análisis de caso la repercusión de esta modalidad de desalojo en el barrio de El Toscal, localizado en el centro histórico de la ciudad, para determinar si la burbuja de precios actúa en aquellos sectores renovados, como un mecanismo inherente a nuevas oleadas de gentrificación, reforzando así el desarrollo urbano desigual.

El interés de esta investigación se sustenta, de un lado, en valorar el significado que pueden alcanzar en la ciudad de Santa Cruz de Tenerife los desahucios a inquilinos en el proceso general de cercamiento que viene experimentando la vivienda (Hodkinson, 2012; Vives-Miró & Rullan, 2014) y, de otro, en explorar cómo dicho proceso puede estar favorecido, entre otros factores, por la emergencia del alquiler vacacional² y el incremento del precio de los arrendamientos urbanos. En tal sentido, la integración cartográfica de los datos oficiales de desalojos a escala intraurbana con la localización de la vivienda turística se postula como un procedimiento valioso para interpretar y comprender las “geografías de la desposesión”.

El artículo se estructura en las siguientes partes: primero, se reflexiona sobre las claves socioespaciales de los procesos de desposesión, desplazamientos y turistificación que se

1 En Santa Cruz se parte de la inexistencia de investigaciones que aborden la espacialidad de los impagos de alquiler, a excepción de una aproximación que valoraba su repercusión en los grandes sectores sociourbanos de la ciudad (Díaz-Rodríguez et al., 2018).

2 Los datos contenidos en el informe “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018” revelan que en las zonas urbanas y, en particular, en las capitales insulares crece con mayor fuerza el número de plazas. Mientras en el conjunto del archipiélago entre 2015 y 2018 la cifra de alojamientos en pisos turísticos ha aumentado en un 14,6 %, en Santa Cruz el incremento ha sido del 83,6 % con un total de 3265 plazas en 2018 (Gobierno de Canarias, 2018).

producen en los espacios urbanos gentrificados o en vías de ello; en segundo lugar, se presenta la metodología y las principales fuentes de consulta; a continuación, se contextualiza la ciudad y el barrio de estudio justificando su elección; seguidamente, se exponen los resultados relativos a las lógicas socioespaciales de los desahucios a inquilinos y, por último, se plantean la discusión de resultados y las conclusiones.

2 Desposesión, desplazamientos y turistificación en áreas urbanas gentrificadas

Desde la década de 1970 las áreas centrales y otros espacios desvalorizados de las ciudades del mundo desarrollado experimentan una profunda transformación tendencialmente clasista, que tiene entre sus efectos el desplazamiento y el cambio en la composición social de sus habitantes (Charnock et al., 2017). Esta tendencia llevó aparejada una homogeneización de las clases sociales que se alojan en estos ámbitos, en los que se concentran las clases medias y altas y de los que se excluyen o expulsan a los colectivos desfavorecidos, que son desposeídos de sus espacios de vida y sometidos a estrategias de disciplinamiento (Smith, 2010a; Díaz-Parra, 2011; Harvey, 2013). Estos procesos han afectado en gran medida a los barrios populares de antigua formación y con niveles variables de deterioro, por medio de intervenciones dirigidas a la rehabilitación, renovación y construcción de nuevas edificaciones.

La identificación de los agentes pioneros en los procesos de transformación ha sido una cuestión no exenta de polémica, aunque el papel de la administración pública como agente político, económico e ideológico del proceso en las escalas local, nacional e internacional queda fuera de toda duda (García-Herrera, 2003; Duque, 2011; Smith, 2010a; Secchi, 2015). De hecho, su intervención se considera esencial para el cambio social, es decir, para la recuperación de la ciudad por las clases medias (Slater, 2017). El estudio de la gentrificación en las ciudades españolas ayuda a comprender que las políticas urbanas contemporáneas son, a un tiempo, exclusivas y excluyentes, a la vez que contribuyen a estimular los efectos espaciales de la creciente desigualdad social y a perpetuar la segregación de clase en el espacio urbano (Janoschka et al., 2014); una injusticia social que se expresa en forma de injusticias espaciales (Secchi, 2015).

La generación y captura de la renta urbana, de la que habla Neil Smith en la teoría del *rent gap*, precisa de la gentrificación y de los desplazamientos que esta conlleva, pues el capital solo es atraído si se garantiza la sustitución de los residentes actuales por otros con mayor capacidad de consumo (Smith, 1979). Siguiendo a Vives-Miró & Rullan (2017), los desahucios a inquilinos son

los principales mecanismos de expulsión que se emplean desde la crisis de 2008 para llevar a cabo los desplazamientos y poder crear y capturar nuevas rentas urbanas. De ese modo, tanto el incremento del valor del suelo y de la vivienda como la renta potencial que activan los procesos de gentrificación, a los que se alude con términos positivos como «renovación urbana» para ocultar su condición de conflicto de clase (Smith, 2010a), propician el desplazamiento forzoso de quienes no pueden hacer frente a la subida de precios. Resulta pertinente, por tanto, la interpretación de tal proceso como una manifestación de la “acumulación por desposesión”; concepto acuñado por D. Harvey para identificar la profunda reestructuración neoliberal que desde la década de 1970 garantiza la continuidad del sistema capitalista (Harvey, 2003). Tales cambios se visibilizan a través de la financiarización de la economía y de la privatización y/o mercantilización de ámbitos como la sanidad, la educación o la vivienda que hasta ese momento se mantenían al margen del mercado. La obtención y apropiación de plusvalías procedentes de la vivienda no se detienen con la crisis de 2008, ni tampoco sus repercusiones directas y negativas sobre los grupos desfavorecidos, lo que pone de relieve las estrategias a menudo violentas inherentes al régimen de acumulación flexible (Vives-Miró & Rullan, 2014; Gutiérrez & Delclòs, 2017).

Se ha constatado la importante magnitud de los impagos del alquiler en aquellos sectores donde se está produciendo una revalorización inmobiliaria vinculada a la extensión de los usos turísticos y vacacionales (Vives-Miró & Rullan, 2017; Yrigoy, 2017 y 2019). Entender la expansión del turismo en las ciudades como un proceso conflictivo se sostiene, entre otros factores, por el vínculo de los procesos de desposesión de vivienda con la turistificación urbana. Los estudios sobre la gentrificación turística (Gotham, 2005) se ocupan de la conversión del turismo en un problema para la ciudad, por la presión que dicha actividad genera sobre los barrios y sus habitantes que, en ocasiones, son desplazados y desposeídos de sus lugares habituales de vida (Cocola-Gant, 2016; Chamusca et al., 2019).

En la última década, el turismo ha saturado los destinos tradicionales y se ha expandido a otros lugares con fórmulas que responden a las tácticas del capital para reproducirse y que se sustentan en la aplicación de los desarrollos tecnológicos al turismo (Murray, 2015). La irrupción de las viviendas de uso turístico en el mercado inmobiliario, comercializadas a través de plataformas digitales como Airbnb y otras similares, al tiempo que facilita el contacto entre detentadores de viviendas y turistas (Richards, 2017; Chamusca et al., 2019), introduce nuevas pautas en el funcionamiento de la ciudad que se traducen en lo que se ha denominado “gentrificación 4.0”. Esta se produce cuando la población tradicional se sustituye por una

población cambiante que carece de vínculos afectivos hacia el espacio, en un proceso que parece imponerse a pesar de la contestación social que despierta en muchas ciudades (Sorando & Ardura, 2018). De este modo, el alquiler vacacional se convierte en un negocio en auge incluso en aquellas ciudades, como ocurre en Santa Cruz, donde la implantación del alojamiento turístico convencional no ha tenido un peso relevante (García-Herrera et al., 2007).

Se asiste, pues, a un reforzamiento de la mercantilización de la vivienda mediante el desarrollo de nuevas modalidades de arrendamiento en detrimento del residencial. Estas diferentes fórmulas de alquiler, vinculadas al turismo y asistidas por la incursión de canales de publicidad e intermediación, facilitan la irrupción de la ciudad en la estrategia urbana global (Smith, 2010b), propiciando nuevas oleadas de gentrificación asociadas al denominado «capitalismo de plataforma» (Srnicek, 2017; Aalbers, 2019). Las plataformas de alquiler de viviendas a corto plazo ilustran bien la alineación entre turismo y desarrollo tecnológico al cumplir la función de conectar de modo ágil a viajeros y anfitriones. Tal es así que se han revelado como uno de los principales vehículos que impulsan la turistificación de ciertos vecindarios, canalizando más inflación de capital y vivienda (Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018; Aalbers, 2019). De este modo, la previsible diferencia de plusvalías entre el alquiler turístico y el residencial se traduce en el descenso del parque de viviendas disponible para ciertos estratos de la población local y en el encarecimiento de sus precios que, con frecuencia, deriva en desplazamientos ocasionados por la no renovación de los contratos de alquiler o por un aumento del precio que resulta inasumible (Yrigoy, 2017; Cocola-Gant, 2016; Cocola-Gant & Gago, 2019). A ello se suma la profunda alteración que experimentan los entornos cotidianos de vida de las clases populares (mercados, comercios de cercanía, espacios públicos, etc.) que se reconvierten para adaptarse a los requerimientos del turista (Atkinson, 2003; García-Herrera et al., 2013; González, 2018).

Por tanto, en la ciudad actual se produce una intensificación de la desigualdad socioespacial a dos niveles: por un lado, en los espacios céntricos revalorizados coexisten las nuevas clases medias y altas y una población de estratos sociales más bajos que vive con el riesgo de que las transformaciones urbanas la expulse, directa o indirectamente, de su vivienda y de sus espacios de cotidianeidad; y, por otro, surgen o se amplían las periferias desfavorecidas, en las que pasan a residir los colectivos que quedan al margen de los beneficios o ventajas comparativas que registran los ámbitos gentrificados.

3 Metodología

El análisis se sustenta en la información de distinta naturaleza que proporcionan las estadísticas del CGPJ sobre desalojos a inquilinos y en las entrevistas semiestructuradas que se realizaron a diferentes actores. Los datos que aporta el CGPJ sobre las demandas de desalojo por impago de alquiler, a partir de los procedimientos judiciales registrados en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, constituyen el soporte del análisis cuantitativo sobre el proceso de desposesión. En el caso de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife se ha consultado, en concreto, la base de datos Atlante³ en la que figuran los domicilios en los que se notifica un desahucio por tal motivo. El detalle a escala de calle y número que se obtiene de esta fuente ha posibilitado valorar su impronta a nivel intraurbano en los diferentes barrios de la ciudad. El periodo examinado comprende entre 2001 y 2015, fechas que facilitan la caracterización de la situación antes y después de la crisis, es decir, tanto los años previos a 2008, como en los posteriores en los que se dispara el número de desalojos.⁴ El análisis comparado sobre la intensidad de los desahucios se efectúa mediante el uso de frecuencias relativas por cada mil habitantes, un procedimiento empleado en investigaciones previas (Méndez & Plaza, 2016; Díaz-Rodríguez et al., 2017) que elimina el efecto del distinto tamaño demográfico de las áreas objeto de estudio y su influencia sobre el número absoluto de desalojos. En el análisis cartográfico de este fenómeno se ha prestado atención a la detección de los patrones espaciales en su distribución a través del método de estimación de densidad de Kernel que permite extender los valores puntuales de entrada para mostrar, mediante una superficie continua, en qué sectores de la ciudad se concentran las mayores densidades.

Otras fuentes secundarias han sido los Padrones, los Censos, el Atlas de Vulnerabilidad Urbana de España, los informes de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias y el Proyecto Datahippo.⁵ Esta información de naturaleza estadística ha servido para ilustrar a escala de barrio

3 Información suministrada por el Servicio de Modernización de la Dirección General de Relación con la Administración de Justicia (DGRAJ) del Gobierno de Canarias.

4 Las Estadísticas de Arrendamientos Urbanos que publica la Dirección General del Poder Judicial (DGPJ) revelan la importancia que adquiere este fenómeno hasta 2015, año a partir del cual se reduce el número de lanzamientos, tanto por ejecución hipotecaria como por impago de alquiler, registrado en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de la provincia y de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife.

5 Proporciona datos sobre las viviendas de uso turístico obtenidos mediante diferentes técnicas de web-scraping de las plataformas que publicitan dichas viviendas. A través de la identificación de la ubicación de la oferta disponible de Airbnb —la principal plataforma de vivienda vacacional— en 2018 en El Toscal se exploran los vínculos entre los desahucios a inquilinos y la turistificación urbana.

desde las previsible relaciones entre el número de desahucios y el perfil social de los residentes hasta los vínculos entre los desahucios y la importancia de la vivienda vacacional.

Una perspectiva diferente y complementaria a la información cuantitativa indicada es la que se obtiene a partir de las entrevistas realizadas. El contacto con los informantes se llevó a cabo, de un lado, a través de la plataforma de Airbnb mediante una petición dirigida a 56 personas de las que 11 aceptaron realizar la entrevista y, de otro, solicitando directamente la participación a tres informantes cualificados; a dos de ellos por su conocimiento sobre el mercado inmobiliario y el alquiler para uso turístico y a un tercero por su condición de residente y dirigente vecinal en el barrio seleccionado para el estudio. En la realización de este trabajo se han empleado las declaraciones de los tres informantes cualificados, dos gestores de viviendas vacacionales y cuatro propietarios de una o varias viviendas. En las entrevistas, efectuadas en noviembre de 2019, se siguió el procedimiento habitual de grabación y posterior codificación y análisis de las declaraciones. Las opiniones, puntos de vista y apreciaciones que se consiguieron sobre los temas propuestos para su posterior estudio han sido relevantes para valorar, desde esa dimensión cualitativa, por un lado, el efecto de la vivienda vacacional en la vida vecinal y, por otro, para explorar su relación con los procesos de desplazamiento motivados por los desahucios a inquilinos.

4 Caracterización socioespacial de Santa Cruz de Tenerife y el barrio de El Toscal

La ciudad de Santa Cruz de Tenerife es capital de su isla y comparte con Las Palmas de Gran Canaria la capitalidad autonómica. Su población se cifra a comienzos de 2019 en 207 mil habitantes, lo que supone casi una cuarta parte de la población insular. La ciudad propiamente dicha se extiende al pie del Macizo de Anaga, entre el mar y los límites con los términos vecinos de San Cristóbal de La Laguna y El Rosario. En este espacio, en el que reside el 95 % de la población del término, se han diferenciado tres grandes ámbitos (Díaz-Rodríguez et al., 2002) fruto del dilatado proceso de construcción urbana: centro-ensanches, primera y segunda periferia obreras (Figura 1). El primero de ellos, lugar preferente de residencia de las clases medias y altas, corresponde al casco histórico y a los ensanches que se desarrollan hasta la segunda mitad del pasado siglo XX. Bajo esa inicial uniformidad se encierra, no obstante, un conjunto de barrios con rasgos morfológicos y sociales diversos que responden a la distinta antigüedad y a la diferente intensidad de los procesos de transformación urbana a los que se han visto sometidos. Destaca en tal sentido su frente marítimo, pues ha sido objeto desde 1980

de una intensa renovación, impulsada por la renta potencial del suelo, mediante operaciones de modificación de su imagen, acordes con las políticas urbanas de corte neoliberal al uso, que tienen un alcance especial sobre el tejido urbano cercano al puerto (Díaz-Rodríguez et al., 2009; García-Herrera et al., 2013; Armas-Díaz & Sabaté-Bel, 2020). Es en este ámbito próximo al área portuaria donde se localiza El Toscal; un barrio, en origen popular, que ha sido uno de los que han conocido un intenso proceso de gentrificación (García-Herrera & Díaz-Rodríguez, 2000) y en el que, también, tienen entidad los desalojos por impago de alquiler, al tiempo que se constata el incremento del precio de los arrendamientos y la irrupción de las plataformas digitales de comercialización de las viviendas vacacionales; razones que justifican su elección para el estudio en detalle.

En contraste con este sector, las periferias registran dinámicas marcadas con frecuencia por el incremento de las dificultades económicas y la propagación de las situaciones de exclusión social. Es lo que ocurre con la primera periferia obrera, conformada por los barrios de autoconstrucción y las promociones públicas levantadas entre las décadas de 1950 y 1980, integrada hoy en la trama continua de la ciudad. Muchos de sus barrios se han incluido en 2001 y 2011 en el *Atlas de Vulnerabilidad Urbana de España* (Ministerio de Fomento) por las deficientes condiciones de las viviendas o por la frágil situación laboral y cultural de sus residentes. La segunda periferia obrera, situada al suroeste, está bien definida y delimitada, pues se encuentra físicamente separada del resto de la ciudad. Es un amplio sector que ofrece la particularidad de ser el ámbito donde se concentra el crecimiento urbano desde finales del siglo XX (Díaz-Rodríguez et al., 2002). Es una unidad con espacios aun vacíos, incluso los más alejados con una cierta funcionalidad rural que mantienen las señas de identidad de su origen. Es aquí donde se localizaron, desde 1980, primero varios polígonos de vivienda pública y, después, a partir de los últimos años del siglo XX, las promociones de iniciativa privada, muchas de ellas en régimen de protección, dirigidas a grupos de escaso o moderado poder adquisitivo. Es esa actividad inmobiliaria reciente la que explica la importancia que adquieren los desalojos motivados por el impago de la hipoteca tras la crisis de 2008 (García-Hernández & Ginés de la Nuez, 2020). Un fenómeno que testimonia cómo la desposesión de la vivienda interviene reforzando la situación de precariedad de aquellos ámbitos urbanos tradicionalmente más desfavorecidos.

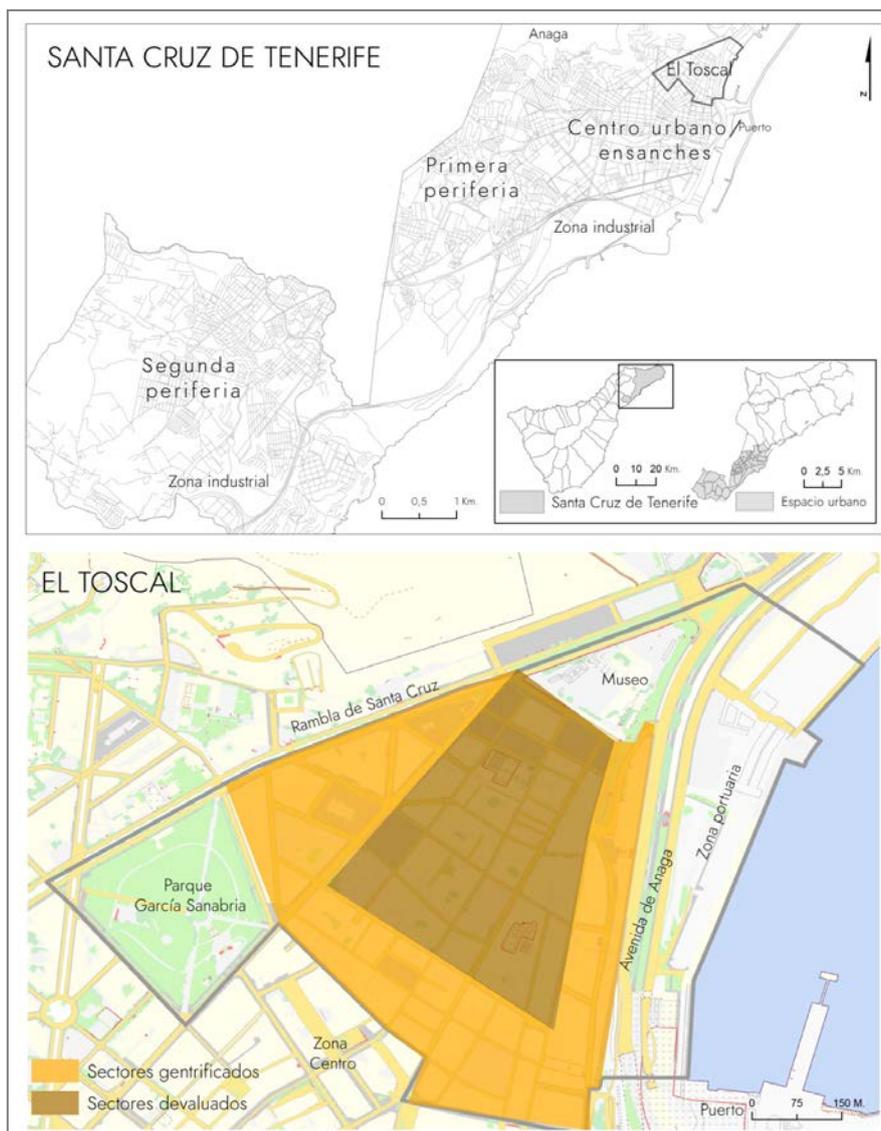
El barrio que se ha elegido como caso de estudio, El Toscal, se localiza en el centro urbano, cercano al área portuaria y aunque su origen se remonta al siglo XVIII, no será hasta finales del XIX e inicios del XX cuando se produce su compactación definitiva ligada a la dinámica portuaria

(Murcia, 1975). Su transformación morfológica se inicia en la década de 1980, a través de actuaciones en las que prevaleció la renovación frente a la rehabilitación de edificios antiguos, lo que se acompañó de una reestructuración social definida por el incremento de la clase media urbana (García-Herrera & Díaz-Rodríguez, 2000). Este proceso no se desarrolla de manera homogénea, pues la gentrificación y la actividad inmobiliaria de las últimas décadas del siglo XX se concentran en el perímetro del barrio, en particular en el sector más próximo al centro de la ciudad y al puerto (Figura 1), donde, al menos hasta inicios del siglo actual, se sustituyen las casas terreras por edificaciones en altura que provocan una notable densificación y cambio morfológico (García-Herrera & Díaz-Rodríguez, 2000).

Según García-Herrera & Díaz-Rodríguez (2000), este proceso de inversión público y privado que favorece al contorno del barrio, al penetrar en ese sector los usos propios del área comercial y de negocios de la ciudad, es simultáneo a otro de signo contrario, es decir, de desinversión, que actúa todavía hoy en las manzanas situadas en su interior. En ese ámbito destaca la presencia de viviendas antiguas, de superficie reducida, en mal estado de conservación y, en muchos casos, en ruina y deshabitadas.⁶ Unas deficiencias que motivaron que en 2011 se incluyera a El Toscal en el Atlas de Vulnerabilidad Urbana, pues en aquella fecha los inmuebles en estado ruinoso o malo representaban el 19 % de las 3620 viviendas del barrio (Ministerio de Fomento, 2011). Si bien El Toscal ha ido perdiendo población, en torno al 14 % de sus habitantes en los últimos quince años hasta los 9488 de 2019, el proceso de cambio social iniciado en la década de los noventa continúa en los sectores más transformados y con ello la llegada de nuevos residentes, aspecto que conocen e identifican bien los que han residido a lo largo de su vida en el barrio. “En estos últimos años ha habido un gran trasvase de gente nueva al barrio, porque se han estado rehabilitando edificios antiguos, no casas, sino edificios y ya se están ofreciendo a un precio mejor” (Entrevista a representante de una asociación de vecinos de El Toscal, 7 de noviembre de 2019).

6 En 2011 el 23 % de las viviendas de este sector estaban en estado ruinoso, malo o deficiente, frente al 12 % de las situadas en las secciones más renovadas y gentrificadas, donde también las viviendas unifamiliares, en su mayoría representadas por casas terreras de una o dos plantas, apenas suponían el 3 %, frente al 11 % de las localizadas en las secciones sometidas a procesos de desinversión.

Figura 1. Áreas sociourbanas de Santa Cruz de Tenerife y El Toscal



Fuente: elaboración propia a partir de García-Herrera & Díaz-Rodríguez (2000) y de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN)

El elevado grado de deterioro que presenta hoy el interior del barrio,⁷ gestado durante largo tiempo, responde a las lógicas especulativas que operan sobre este espacio urbano, como parece desprenderse de las propuestas del Plan General de Ordenación aprobado de forma definitiva parcial en 2013.⁸ Sus medidas fueron muy contestadas a través de diversas

7 Una parte importante de este sector fue declarado en 2007 como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 2015, p. 44). En 2008 se inicia la tramitación de un Plan Especial que en 2019 ha sido declarado nulo de pleno derecho por el Gobierno de Canarias (Torres, 2019).

8 La completa aprobación del PGO de Santa Cruz de Tenerife quedó condicionada, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), a la subsanación de una serie de

movilizaciones y protestas por los vecinos y vecinas de distintos ámbitos de la ciudad, entre ellos los residentes en El Toscal, pues consideraban que a la vez que dañaban el patrimonio, favorecían los procesos especulativos. El deterioro y abandono de lo que algunos residentes consideran como el corazón del barrio ha hecho que la principal reivindicación vecinal, desde hace años (García-Herrera & Sabaté Bel, 2007),⁹ sea la aprobación de un Plan Especial adecuado a las necesidades de sus vecinos y vecinas (Entrevista a representante de una asociación de vecinos de El Toscal, 7 de noviembre de 2019). En definitiva, las diferencias que resultan de la evolución particular que registran los distintos ámbitos de El Toscal son, en este caso concreto, un aspecto esencial para evaluar la desigual incidencia espacial de los procesos de desposesión.

5 Resultados

Entre las expresiones más significativas de la acumulación por desposesión (Harvey, 2003) ocupan un lugar destacado los desahucios a inquilinos. En la ciudad de Santa Cruz su estudio tiene interés tanto por la magnitud que alcanzan desde 2008, como por las pautas que muestra su distribución y por su incidencia sobre los grupos en situaciones socio-económicas más precarias. El análisis que sigue plantea, primero, la evolución de tales procesos a escala de ciudad y su reparto intraurbano y, después, lo que ocurre en el caso de El Toscal. La intención es identificar el papel de los desalojos en la producción de la ciudad tras la crisis de 2008 y entender las lógicas que explican su espacialidad.

5.1 Crisis e impagos de alquiler: análisis intraurbano de los desahucios en Santa Cruz de Tenerife

Los desahucios a inquilinos constituyen una parte importante del proceso de desposesión de vivienda en Santa Cruz de Tenerife. Entre 2001 y 2015 se producen 6209 desalojos de los cuales, poco más de la mitad, 3349 (53,9 %), tienen su origen en el impago de las rentas de alquiler. Al observar su evolución se comprueba que el 68 % de los desahucios se registran entre 2008–2015 con una frecuencia de 10,7 por cada mil habitantes (Tabla 1). Llama la

reparos y rectificaciones relativas a diversos temas, entre ellos: los de ordenación pormenorizada, los referentes a la admisión de usos terciarios o a la edificabilidad residencial y/o turística de determinadas áreas, sectores y ámbitos de la ciudad (<https://www.urbanismosantacruz.es/es/vigentes-en-tramite#PGO>).

⁹ Se trata de un plan que ha sido muy cuestionado por diferentes sectores y no ha visto su aprobación total. En 2018 el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife decidió promover, entre otras razones para su adaptación y cumplimiento de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación (PGO).

atención su rápido aumento durante los primeros años de la crisis, pues el número de procedimientos iniciados se multiplica por cinco entre 2008 y 2012, pasando de 195 a 933. A partir de ahí, aunque con algunas fluctuaciones, su cuantía se mantiene en torno a esos valores elevados, pues en 2015 la cifra (673) continuaba muy por encima de la media anual del periodo anterior a la crisis. Parece, por tanto, que durante esas fechas el recorte de los ingresos familiares, tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, repercute negativamente en la capacidad de sujetos y hogares para afrontar el pago de la hipoteca o del alquiler, como ocurre en otras ciudades españolas (Vives-Miró et al., 2015; Gutiérrez & Delclòs, 2017; Gutiérrez & Domènech, 2018).

Tabla 1. Número, proporción y tasas de desahucios a inquilinos en Santa Cruz de Tenerife por periodos (2001–2015)

Periodos	Número	%	Tasas (‰)
2001–2007	1081	32,3	5,0
2008–2015	2268	67,7	10,7
2001–2015	3349	100,0	7,9

Nota: Las tasas se obtienen mediante el cociente entre el número de desahucios y la población media estimada a partir de la información de los Padrones Municipales de Habitantes.

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante (CGPJ)

Una cuestión importante es el peso de los impagos de alquiler en las distintas áreas urbanas, pues los valores medios a escala de la ciudad ocultan el alcance del fenómeno en determinados espacios. Al evaluar la magnitud de los desahucios en los barrios de Santa Cruz se comprueba su mayor peso en aquellos pertenecientes al centro urbano. Tal es así, que ocho de los diez barrios con las tasas de desahucios más elevadas forman parte de esa unidad y se supera la frecuencia de 20 desahucios por cada mil habitantes en Los Llanos, El Cabo y Zona Centro (Figura 2). Los dos primeros, situados en el frente marítimo al sur del núcleo fundacional, eran barrios históricos en los que residían jornaleros, pescadores y artesanos, que fueron expropiados a mediados del siglo XX con el objeto de sustituir el uso residencial por el terciario y por nuevas edificaciones para clases medias y altas (García-Herrera, 2003). En la década de 1990, coincidiendo con la denominada tercera oleada de la gentrificación (Smith, 2010a), es cuando el proyecto se pudo desarrollar con la participación de los grandes grupos inmobiliarios nacionales e internacionales (García-Herrera et al., 2007). Desde 2008, la fuerte presencia de

desahucios a inquilinos de este sector de la ciudad contribuye a reforzar su carácter exclusivo, pues los grupos sociales de menor renta se ven excluidos del mercado del alquiler, lo que conduce en no pocas ocasiones a la pérdida de la vivienda.¹⁰ Por su parte, Zona Centro es el ámbito en torno al puerto más emblemático de la ciudad; un lugar donde los procesos de renovación han sido también intensos y en el que la burbuja de precios es notable.¹¹ Ante tal situación, no es de extrañar que en el periodo examinado este barrio registre el mayor volumen de desahucios de Santa Cruz, con un total de 235 procedimientos y una frecuencia de 25 por cada mil habitantes.

Por su parte, en los barrios de la primera periferia la incidencia de los desahucios es menor, pues la mayoría de ellos presentan tasas reducidas (Figura 2). Las razones de este hecho se encuentran en los rasgos de su origen y evolución urbana, pues la mayoría son el resultado de la autoconstrucción y de los polígonos de vivienda pública levantados antes de 1980 (García-Herrera, 2005). Sus viviendas, que fueron ocupadas en régimen de propiedad diferida, no han experimentado procesos de revalorización por su localización y condiciones (Díaz-Rodríguez et al., 2002). No obstante, aunque en muchos de ellos la frecuencia de desahucios no llega al 12% en los situados más cerca del centro urbano, el volumen de desalojos es en términos comparativos elevado.¹²

Finalmente, en los barrios que se localizan en la segunda periferia también las tasas de desahucios son reducidas (inferiores en la mayoría al 12 %). Se trata, en este caso, del sector de la ciudad que se expande desde la década de 1980 al amparo de los modos neoliberales de producción del espacio urbano (García-Hernández & Ginés de la Nuez, 2020) pues es, como ocurre en otros muchos espacios de similares características, un buen ejemplo de urbanización sin ciudad donde se ceban las ejecuciones hipotecarias a partir de la crisis (Méndez, 2019, p. 58). Por tanto, tal y como sucede en otros contextos, se refuerza con la financiarización la apuesta por la vivienda en propiedad y, en consecuencia, aunque es un ámbito afectado con

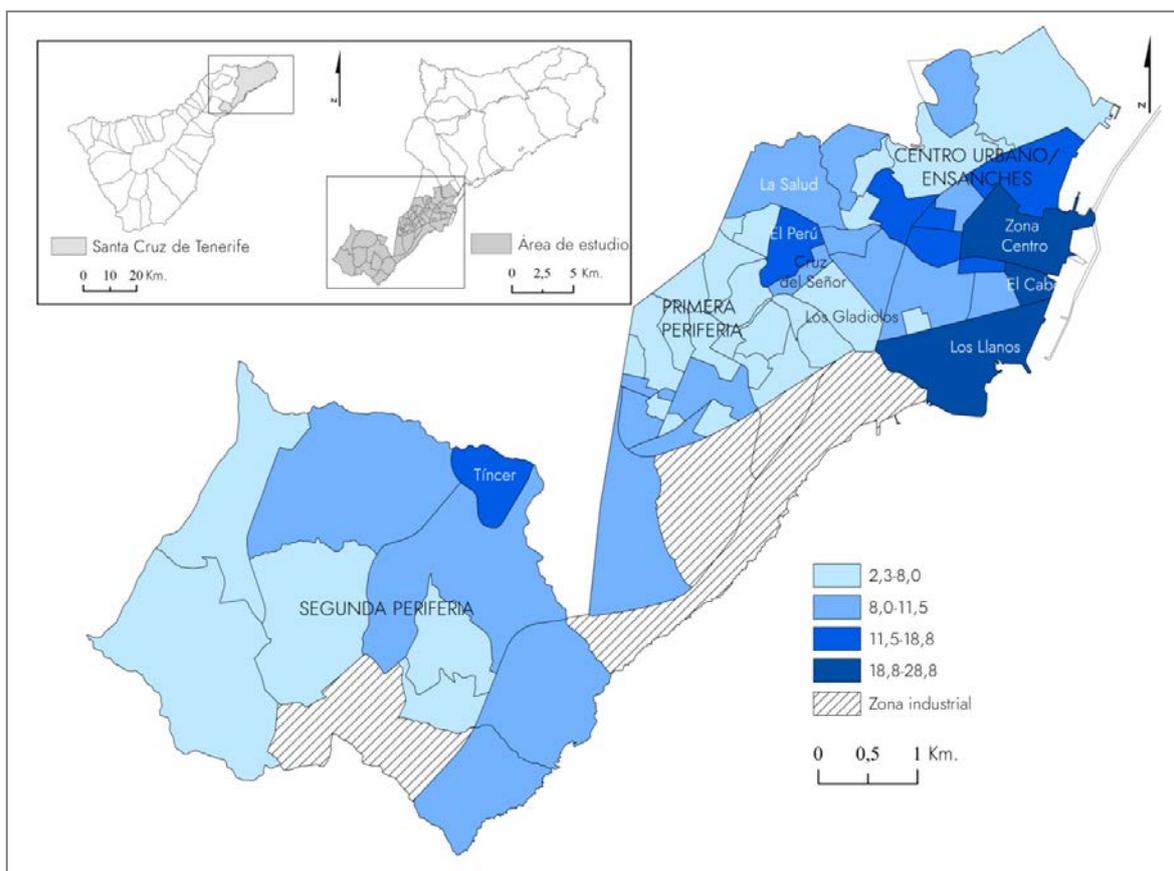
10 Entre 2008 y 2015 se inician en estos dos barrios 86 procedimientos asociados al impago de alquiler, con tasas en Los Llanos del 28,8 % y en El Cabo del 21,4 %.

11 En 2018 la vivienda en Zona Centro alcanza uno de los valores más elevados de la ciudad (2053 €/m²) (Cohispania, 2018).

12 134 en La Salud (10,9 %), 72 en El Perú (13,3 %), 61 en Los Gladiolos (7,4 %) y 48 en Cruz del Señor (11,1 %).

dureza por la crisis,¹³ la menor entidad de la modalidad de alquiler explica en buena medida las reducidas tasas de desahucios. Constituye una excepción en este sector el barrio de Tíncer que con una tasa del 19 ‰ se sitúa en torno a los valores que se obtienen en el centro urbano. A falta de un estudio en profundidad sobre este caso, su situación junto a la autovía que conecta las autopistas del norte y del sur de la isla, unido a la llegada de una de las dos líneas de tranvía con las que cuenta la ciudad y la relativa mejora de su conectividad, podrían ser uno de los factores que está propiciando un encarecimiento de los alquileres en la zona. De hecho, es el barrio que presenta dentro del sector urbano en el que se localiza el precio por m² de la vivienda más caro; en torno a un 56 % más con respecto al importe medio del área (Cabildo Insular de Tenerife, 2018).

Figura 2. Tasas de desahucios por mil habitantes en los barrios de Santa Cruz de Tenerife (2008–2015)



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante (CGPJ)

13 La segunda periferia se sitúa a la cabeza en porcentaje de hogares con ingresos más bajos, en la proporción de parados de larga duración y es, además, el sector de la ciudad que ha experimentado un mayor crecimiento de la cifra de desempleados entre 2009 y 2012 (Sociedad de Desarrollo, 2013).

Una de las variables que ha servido para ilustrar la incidencia de la desposesión de vivienda en función del perfil de los residentes es la importancia de dicho proceso entre la población extranjera no europea.¹⁴ La distribución en el tejido urbano de este colectivo se debe explorar a la hora de evaluar las dificultades a las que deben hacer frente en materia laboral, formativa y residencial (Egea et al., 2008; Díaz Hernández et al. 2018; Gutiérrez & Domènech, 2018). En Santa Cruz, los extranjeros no europeos se localizan preferentemente en el centro urbano y en algunos barrios de la primera periferia obrera, siendo puntual su presencia en la segunda periferia. Mientras el centro urbano registra una presencia similar de población asiática y latinoamericana —vinculada a la antigua emigración canaria pero atraída también por las oportunidades de empleo en servicios de atención a personas mayores—, las periferias acogen, sobre todo, a la de origen latinoamericano.¹⁵ En los tres sectores sociourbanos mencionados es posible comprobar que la densidad de los impagos de alquiler es mayor en aquellos lugares con una proporción elevada de residentes no europeos (Figura 3). El grado de dependencia entre ambas variables es expresivo, pues mientras que para el conjunto de la ciudad el coeficiente de correlación alcanza un valor de 0,542, en el caso de los barrios céntricos sometidos a un mayor proceso de gentrificación, como ocurre con los que ocupan el frente litoral, esto es, El Toscal, Zona Centro, El Cabo y Los Llanos, el coeficiente se eleva hasta el 0,976. Si a este primer ámbito se suman los sectores que a modo de ensanche se extienden hacia el interior, a través de los barrios de Los Hoteles, Zona Rambla y Salamanca, se comprueba que dicha relación disminuye, pero sigue siendo significativa (0,582). En el caso de la ciudad de Santa Cruz conviene apuntar que la inmigración no europea tiene, además, una componente adicional de género que se debe contemplar, pues añade una dosis mayor de fragilidad a la condición de inmigrante no comunitario. Es el caso de las mujeres procedentes de América Latina y Asia; un colectivo que tropieza con crecientes dificultades porque a su mayor inestabilidad laboral, se añade muchas veces la ausencia de apoyo familiar ante sus problemas económicos lo que, en ocasiones, tiene como expresión extrema la pérdida de la vivienda.¹⁶

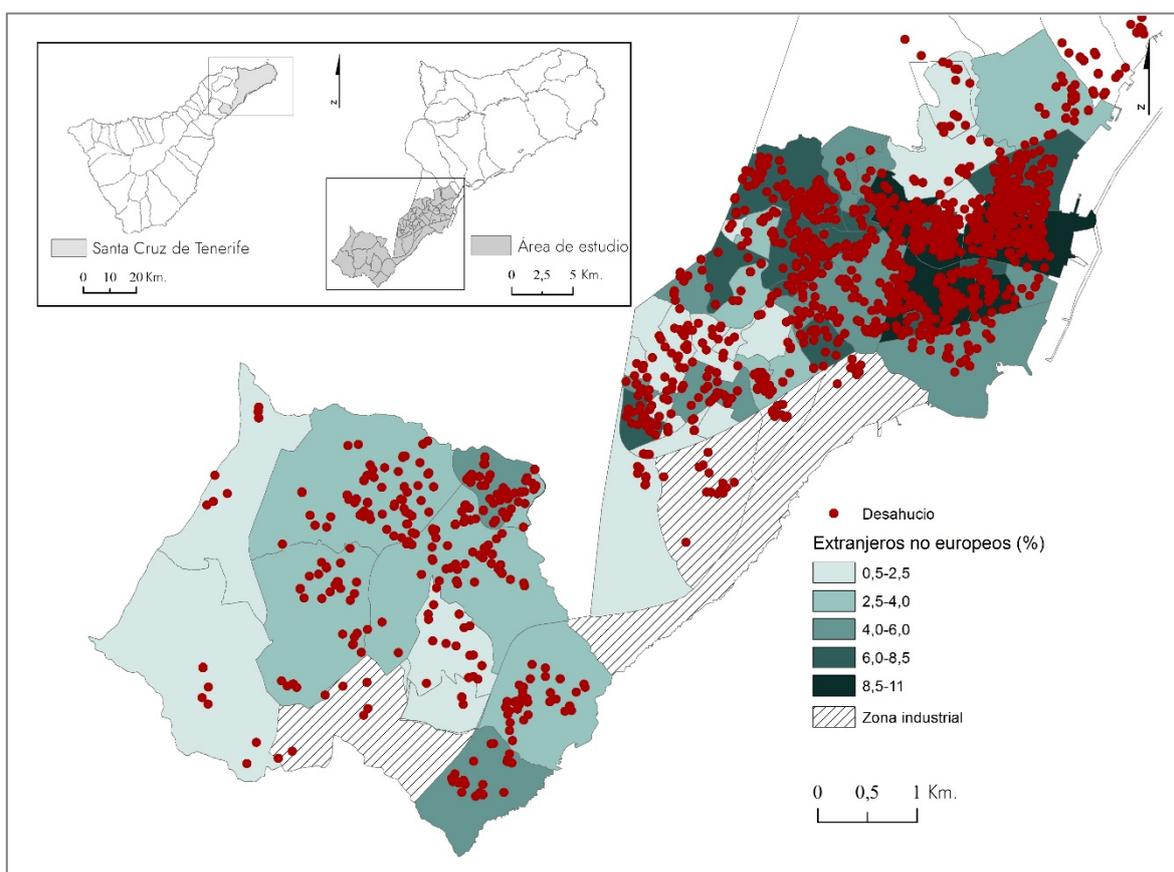
14 Los datos arrojan para la ciudad de Santa Cruz una cifra de 12 097 residentes no europeos en 2011; el 5 % de la población del municipio.

15 Entre las personas venidas de Asia prevalecen aquellas de origen chino, indio y filipino. Por su parte, los países de procedencia mayoritarios de los residentes latinoamericanos son Venezuela, Cuba, Colombia y Bolivia.

16 Los datos obtenidos por Cáritas de Tenerife a través del proyecto “Base 25” indican la fuerte incidencia de los desahucios entre la población femenina, como efecto de la brecha salarial de género, la inestabilidad laboral y los múltiples obstáculos para conciliar el mundo laboral y el familiar (Alfaya, 2018).

En síntesis, el análisis intraurbano permite identificar la relevancia de los desahucios a inquilinos en los espacios céntricos y, en particular, en los barrios que han conocido procesos de gentrificación desde hace décadas. También la periferia urbana cuenta con algunos sectores afectados por los desalojos ocasionados por el impago del alquiler, pues se aprecia su magnitud en los de clase trabajadora y en los que residen inmigrantes no europeos. Este hecho expresa la fuerte incidencia de los procesos de desposesión entre aquellas personas y colectivos que carecen de recursos o de redes sociales y familiares para la superación de situaciones adversas, lo que lleva a destacar su papel en el agravamiento de los desequilibrios de clase.

Figura 3. Porcentaje de población extranjera no europea (2011) y desahucios a inquilinos (2008–2015) en los barrios de Santa Cruz de Tenerife



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante (CGPJ) y el Padrón Municipal de Habitantes de 2011

5.2 Gentrificación y desposesión en las áreas urbanas centrales

Las áreas centrales han experimentado desde hace décadas procesos de gentrificación. La revalorización del parque inmobiliario y la remodelación de sus edificaciones genera espacios adecuados a una demanda de mayor renta (Sequera, 2013). La crisis de 2008 no ha supuesto

un freno a una producción de ciudad marcada por los intereses de las clases dominantes, ni tampoco a la reapropiación de los centros urbanos por parte de las élites, más bien al contrario, pues desde ese momento los desahucios a inquilinos se convierten, en muchos casos, en una estrategia previa de vital importancia para la generación y captura de nuevas rentas urbanas (Janoschka et al., 2014).

En la ciudad de Santa Cruz se puede comprobar que la densidad de los impagos del alquiler adquiere más intensidad en aquellos sectores situados entre las Ramblas de la ciudad y su litoral (Figura 4). Resulta razonable plantear que los desahucios a inquilinos pueden estar facilitando que se desencadenen nuevas oleadas de gentrificación, pues los residentes de menor poder adquisitivo se ven forzados a irse. Tal proceso se hace visible en la evolución de los indicadores laborales y sociodemográficos de las áreas centrales de Santa Cruz (Tabla 2). Resulta sintomático que en el contexto de crisis social y empobrecimiento que se inicia en 2008, los indicadores de empleo de los sectores más emblemáticos de la ciudad no registren variaciones reseñables. Asimismo, la incorporación de profesionales con elevado nivel de instrucción, procedentes en muchos casos del continente europeo, es expresiva del avance de la sustitución social que estaría afectando a la población local y a los inmigrantes extracomunitarios o incluso, como ha sucedido en otros lugares, a los primeros gentrificadores (López-Gay & Cocola-Gant, 2016).

Tabla 2. Indicadores laborales y sociodemográficos (%) de la población residente en el centro urbano de Santa Cruz de Tenerife en 2001 y 2011

	Tasa de empleo	Profesionales cualificados	Extranjeros europeos	Estudios universitarios
2001	59,0	37,0	28,0	24,8
2011	57,9	47,0	30,2	34,2
Variación porcentual	-1,9	27,0	7,9	37,9

Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011

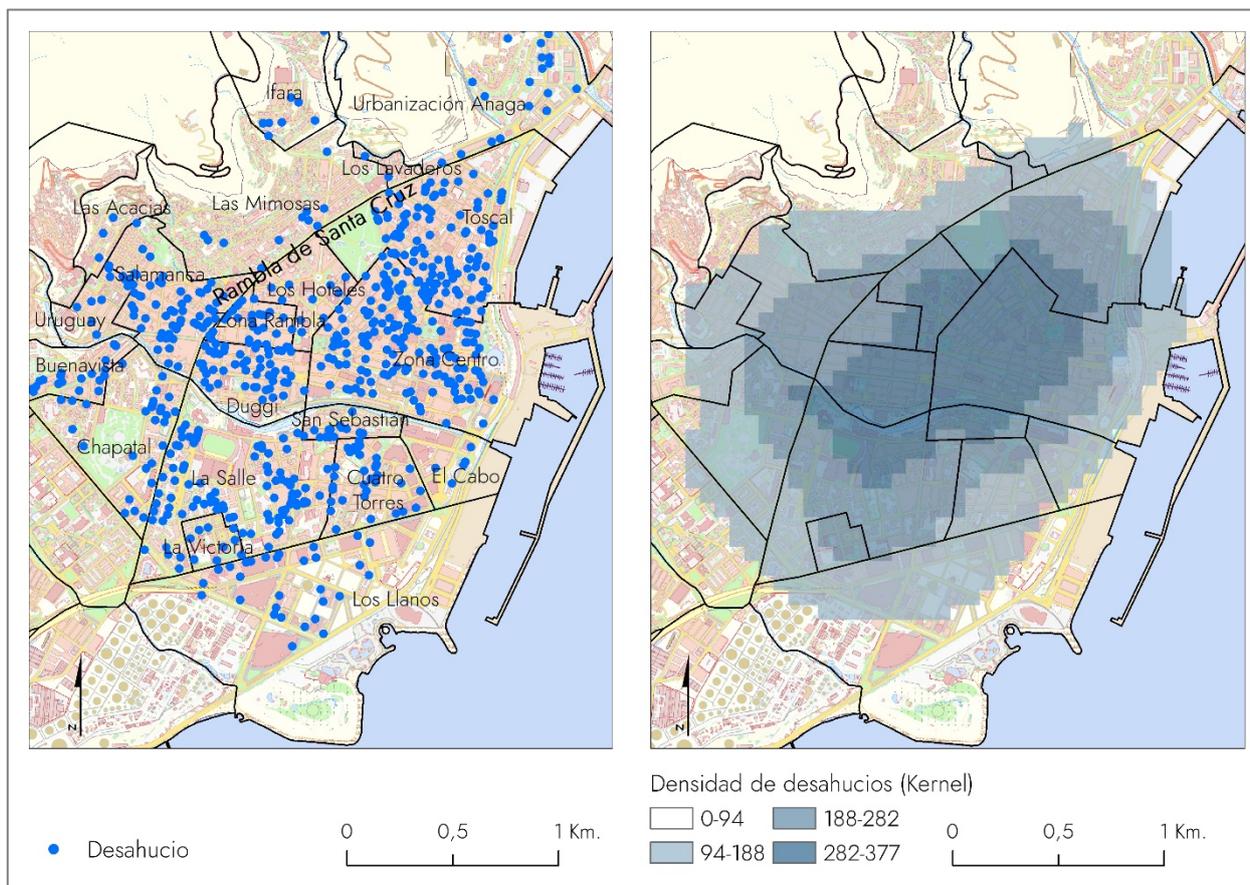
En Santa Cruz, esta línea argumental se refuerza con las informaciones que señalan un encarecimiento de los precios del alquiler de viviendas, lo que puede guardar relación con el incremento del número de demandantes con elevados ingresos y con el número de viviendas

que se destinan al mercado del alquiler vacacional.¹⁷ Si esta tendencia se consolida, la existencia de arrendamientos con precios cada vez más elevados continuará expulsando, o evitando la incorporación, de los inquilinos de menor poder adquisitivo en el centro urbano. Resulta previsible, además, que continúe el proceso de difusión espacial de los desahucios desde los ámbitos centrales más emblemáticos hacia el ensanche. De hecho, su densidad ha comenzado a ser significativa en las manzanas de algunos de estos barrios (Salamanca, Chapatal) que lindan con la Rambla de Santa Cruz. Siguiendo los planteamientos de Vives et al. (2017) resulta indelible la desposesión de vivienda de los procesos de acumulación de las rentas urbanas, esto es, los desahucios y la exclusión de determinadas capas sociales de un barrio son necesarios para la revalorización del parque inmobiliario y, si fuera el caso, para su turistificación. No obstante, ciertos sectores del ensanche (Las Mimosas, Ifara), se muestran más resistentes a los procesos de desposesión (Figura 4), lo que estaría relacionado, al menos en parte, con su carácter de espacios residenciales de calidad donde, bajo modalidades diferentes de vivienda unifamiliar dirigidas a las clases medias y altas, se registra una abrumadora presencia de la tenencia en propiedad (Díaz-Rodríguez et al., 2002).

En definitiva, el análisis espacial de los procesos de desposesión de viviendas a partir de la crisis pone de manifiesto que la fragmentación y la segregación social se están intensificando. En los espacios mejor posicionados de Santa Cruz de Tenerife los desahucios a inquilinos estarían expulsando a los residentes de menor poder adquisitivo que, en contextos de pérdida de empleo y reducción salarial, no pueden asumir los costes del alquiler. Ello puede ser, como se ha apuntado, un paso previo a los procesos de gentrificación (Vives-Miró et al., 2015) y hacia una ciudad más dual. Siguiendo el planteamiento desarrollado por Sorando (2014), mientras los lugares habitados por las clases altas refuerzan su carácter exclusivo, en los sectores del centro urbano socialmente heterogéneos la revalorización inmobiliaria y la llegada de nuevas clases medias, al afectar a las rentas y a los precios de las viviendas, generan efectos excluyentes, como así ocurre con los desplazamientos directos que ocasiona el encarecimiento del alquiler.

17 La evolución en los últimos años de los precios del alquiler en el archipiélago canario apunta en esa dirección, pues sus dos capitales se sitúan entre las que registran mayores incrementos. De hecho, en 2017 el precio del arrendamiento se aproximaba o incluso superaba los valores máximos registrados en 2007 (Banco de España, 2019, p. 8)

Figura 4. Número y densidad de desahucios a inquilinos en el centro urbano de Santa Cruz de Tenerife (2008–2015)



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante (CGPJ)

5.3 Turistificación urbana y desahucios: el caso de El Toscal

En Canarias la presencia del alquiler a corto plazo representa algo más del 3 % de las viviendas que se ofertan en la modalidad de arrendamiento (Entrevista con representante de asociación de alquiler vacacional, 8 de noviembre de 2019), y es un fenómeno creciente en Santa Cruz de Tenerife, pues a pesar de que su incidencia no es comparable a la que adquiere en otras áreas de la isla con larga tradición turística, como Arona o Adeje, constituye una forma más de extracción de rentas. A este respecto, según datos de la web Airdna, las primeras viviendas de alquiler a corto plazo de la ciudad de Santa Cruz anunciadas en el portal de Airbnb aparecen a partir de 2010 y su número se incrementa con rapidez entre 2018 y principios de 2020, al pasar de 736 a 1200, de las cuales alrededor del 74 y del 81 %, respectivamente, correspondía a viviendas completas (Airdna, 2018 y 2020).

Cerca del 85 % de los que integran la asociación del alquiler vacacional en Canarias son pequeños propietarios, aunque se está incrementando el número de empresas que gestionan

varias propiedades (Entrevista con representante de asociación de alquiler vacacional, 8 de noviembre de 2019) y con ello la profesionalización de este negocio (Wachsmuth & Weisler, 2018). Lo que indica que Airbnb permite nuevas oportunidades para que otros actores saquen beneficios del mercado inmobiliario (Cocola Gant & Gago, 2019), al tiempo que se incorporan agentes que ya venían interviniendo como empresas del sector inmobiliario, hasta hace poco dedicadas a la compra-venta de inmuebles y el alquiler tradicional, grupos hoteleros y también nuevas empresas de gestión de reservas (Entrevista a representante de asociación de agentes inmobiliarios, 11 de noviembre de 2019). Estos datos ponen de relieve que este fenómeno, no solo se aleja de una forma de economía colaborativa tal como identifican algunos autores en otras ciudades (Kim et al., 2019), sino que es una forma de acumulación de la que participan más actores y suma modos más variados de extracción de rentas urbanas a las ya existentes (Yrigoy, 2017). En la ciudad de Santa Cruz aún predominan los pequeños propietarios del archipiélago, mientras que en las áreas turísticas también aparecen ciudadanos europeos, en particular aquellos con una importancia relativa notable entre la población foránea: italianos, alemanes y británicos (Entrevista a representante de asociación de alquiler vacacional, 8 de noviembre de 2019). De entre los propietarios pequeños se verifica la existencia, por un lado, de rentistas que ya tenían propiedades en alquiler a largo plazo y que han optado por incorporar todas o algunas de sus propiedades a la modalidad de corto plazo y, por otro, la aparición de nuevos rentistas que adquieren una vivienda para destinarla al alquiler vacacional (Entrevista a gestores de alquiler vacacional, 13 y 20 de noviembre).

Además de los motivos económicos, otra de las razones para escoger esta forma de alquiler es la flexibilidad y el control que ofrece a los propietarios en aquellas situaciones en las que se registra un elevado número de impagos del alquiler o cuando la legislación, como ocurre con la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece una ampliación de los contratos de arrendamiento (Entrevista a representante de agentes inmobiliarios, 11 de noviembre de 2019). Tal como comenta una gestora sobre quiénes y los motivos que les lleva a preferir esta forma de alquiler: “son inversores que ven la vivienda como una forma de ahorro, pero que la quieren tener disponible para vender o para hacer otro... o sea que es más bien una inversión, pero no la quieren explotar en el alquiler tradicional porque tienen miedo a que no les paguen, también tenemos muchas viviendas que usa el propietario una parte del año” (Entrevista a gestora de alquiler vacacional, 13 de noviembre de 2019). En este sentido, la irrupción de Airbnb impulsa las inversiones dirigidas a comprar para alquilar, pues esta modalidad de *buy-to-*

let expande las posibilidades de acumulación y ahonda en la condición de la vivienda como bien financiarizado (Cocola Gant & Gago, 2019).

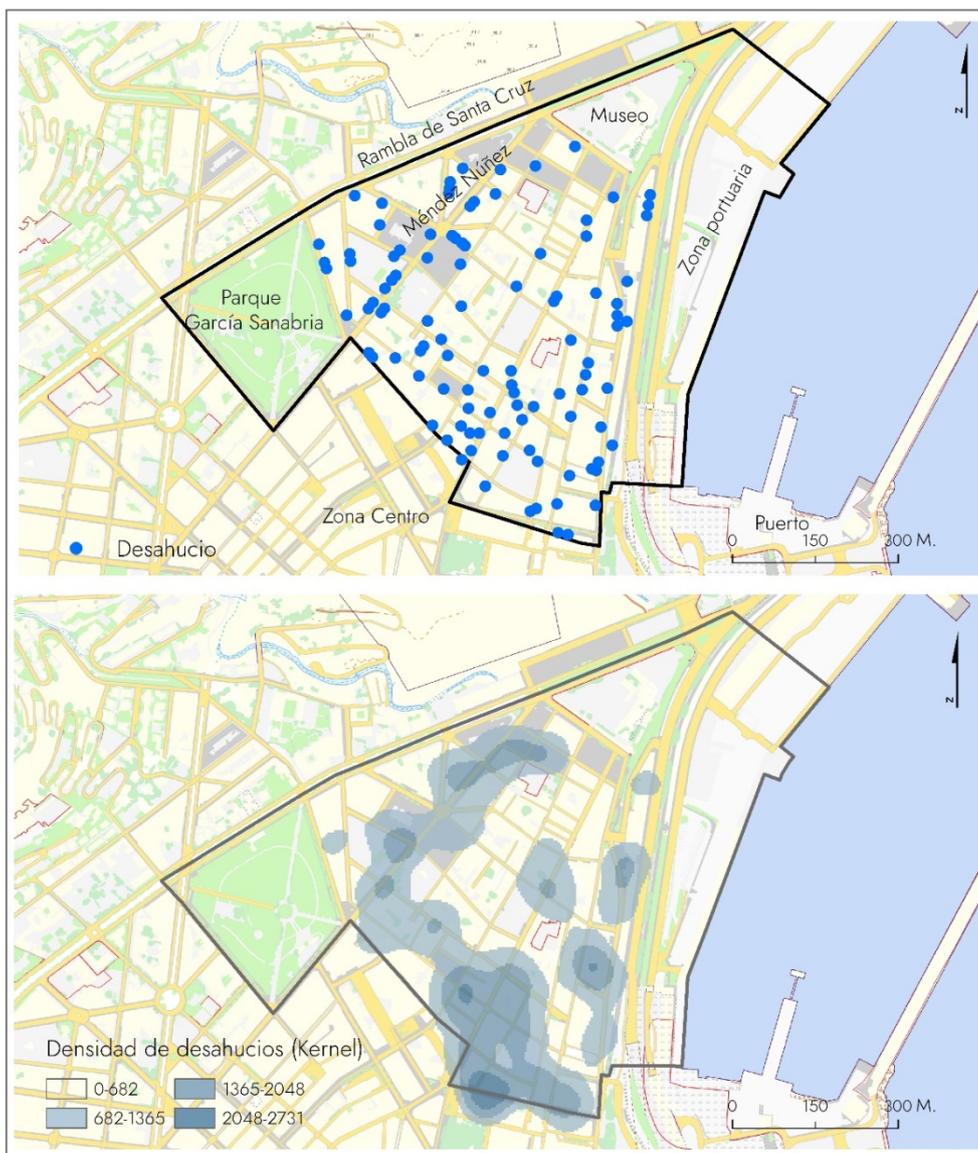
En Santa Cruz de Tenerife las dimensiones de su centro urbano aconsejan focalizar la atención en un barrio para examinar este particular en un ámbito territorial bien definido que ayude a interpretar los desahucios desde la perspectiva de la turistificación de los espacios residenciales. Este proceso, visible también en los espacios públicos centrales (García-Herrera et al., 2013), unido a la fuerte incidencia que adquieren en El Toscal los desahucios,¹⁸ lo convierten en un espacio interesante para su estudio en detalle. El hecho de que su tasa de impagos de alquiler (14,4 %) sea sensiblemente inferior a la de otros barrios del entorno obedece a la heterogeneidad interna del barrio y a la desigual incidencia del proceso de gentrificación que ha experimentado, lo que se traduce en un dispar volumen de casos entre los distintos sectores sociourbanos que lo integran. La Figura 5 muestra que las manzanas que forman parte del perímetro del barrio, próximas al centro comercial y de servicios tradicional de la ciudad y al puerto, registran una importante densidad de desalojos. Este hecho está relacionado con la distribución del régimen de tenencia y con la situación del parque inmobiliario en El Toscal. De hecho, el alquiler predomina en los sectores externos más renovados, mientras que en su interior lo hace la propiedad: “generalmente el índice de alquiler, es decir los alquileres son más bien lo que es el cinturón del barrio, los edificios que colindan con Pilar, con la Avenida de Anaga, que colindan con Rambla cuanto más te acercas al centro del barrio más es la propiedad” (Entrevista a representante de una asociación de vecinos de El Toscal, 7 de noviembre de 2019). En este ámbito central, sometido a un largo proceso de desinversión, la antigüedad y deterioro de una parte significativa de sus inmuebles ha determinado que la presión ejercida por la burbuja turística sea irrelevante lo que explica que también tengan escasa importancia los desalojos y los desplazamientos asociados a ellos.

Aunque en El Toscal la modalidad del alquiler a corto plazo vinculado al uso vacacional no alcanza la magnitud adquirida en las áreas céntricas de otras urbes (Yrigoy, 2019; Cocola Gant & Gago, 2019), es previsible su potencial desarrollo si atendemos a las expectativas que parecen tener algunos propietarios que poseen inmuebles en este barrio: “hay inversores que han comprado y sobre todo hay mucha espera por parte de los propietarios para no meter eso en un mercado y están confiando en el plan, te lo digo porque la gente en el barrio se me

18 Entre 2008 y 2015 se produjeron un total de 145 desahucios a inquilinos, lo que lo sitúa como el tercer barrio con un mayor volumen de procedimientos.

acerca y me dicen: ‘oye que mi familia es propietaria de..., ¿sabes cómo va el plan? Quiero rehabilitar esto, quiero hacer una remonta...’ más bien hay una expectativa, se quiere invertir, pero se quiere hacer cuando puedan obtener mayor beneficio” (Entrevista a representante vecinal, 7 de noviembre de 2019).

Figura 5. Número y densidad de desahucios a inquilinos en El Toscal (2008–2015)



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante añadir (CGPJ)

Lo que sí que confirman y de forma rotunda los datos es que las áreas que han registrado mayor densidad de desalojos son las que han conocido una importante expansión de la vivienda vacacional en los últimos años (Figura 6). El diferencial de rentas entre el uso residencial y el turístico propicia, con un marco regulatorio flexible, el cambio del uso del inmueble hacia la

modalidad más rentable para el propietario.¹⁹ Este proceso se identifica con claridad en las zonas cercanas al centro histórico y resulta probable su difusión hacia los sectores que todavía hoy continúan manteniendo un notable carácter residencial para la población local. No obstante, los datos de desalojos por impago de alquiler no dan cuenta de la magnitud del desplazamiento forzado de quienes no pueden afrontar el incremento de su precio, pues el procedimiento legal se inicia cuando se deja de abonar la renta, pero no cuando el inquilino se ve obligado a irse sin haber sido denunciado. En este sentido, el representante vecinal advierte: “[desalojos] obligados no, salvo en dos zonas concretas en el centro del barrio, pero porque estaban ocupando infraviviendas, ocupando, en el sentido de ocupación, y sencillamente por razones de seguridad y demás los han desalojado, pero desalojo así bancario, evidente que la plataforma antidesahucios haya...no, en el barrio todavía no [...] Pero si tuviéramos, como nosotros tenemos relaciones con la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, pues hubiéramos tenido algún tipo de noticia, pero por subida de alquiler tenemos bastante, gente que llevaba mucho de alquiler, gente que vivía con familia y al fallecer la persona que llevaba el contrato pues han tenido que desalojar, de esos sí, me conozco bastantes. Y el precio del alquiler ha subido, te lo digo porque un sobrino intentó alquilar en el barrio y se le subía por encima de sus posibilidades.”

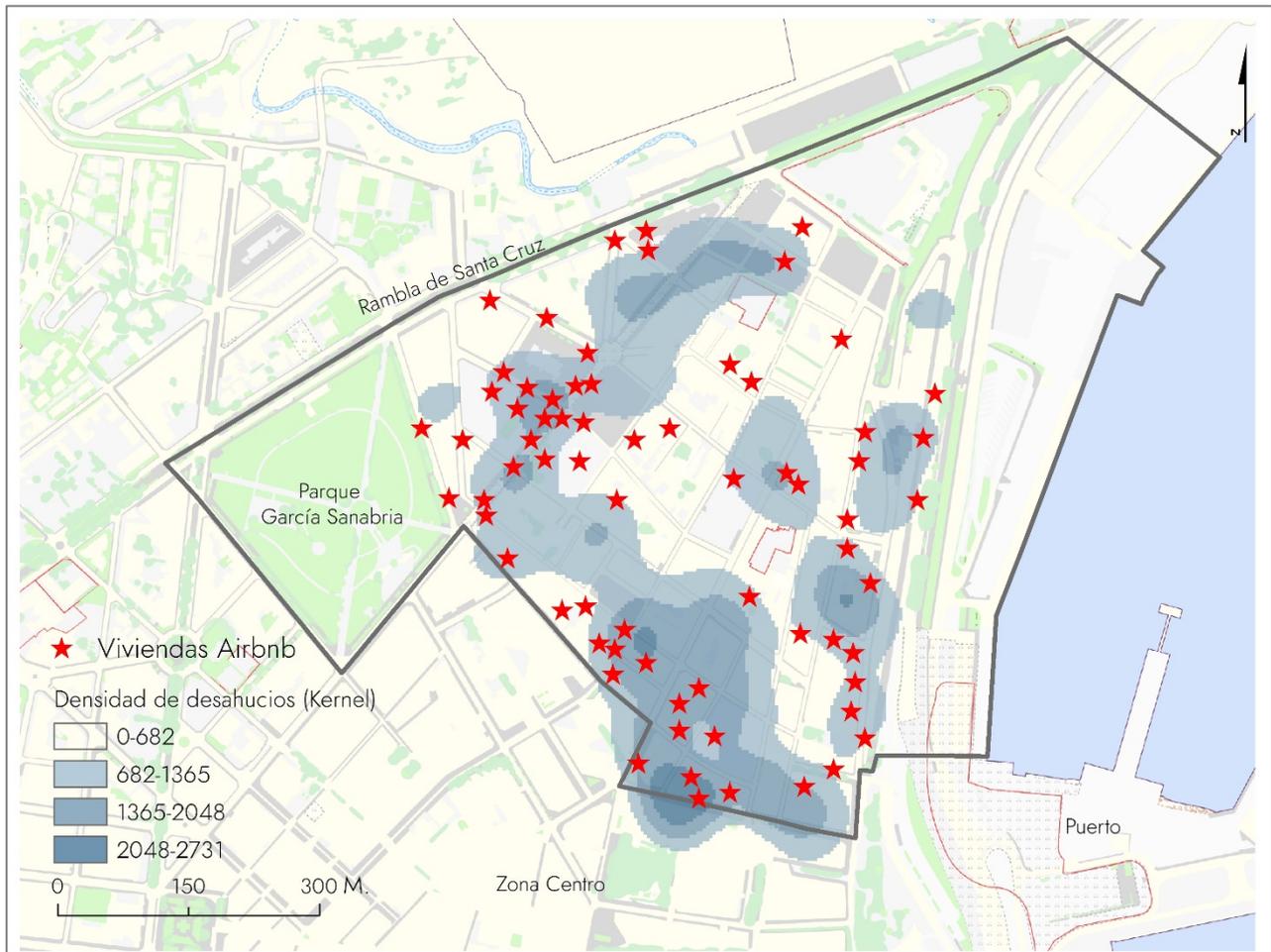
Según relata una gestora, la sustracción de rentas obtenidas mediante un alquiler a corto plazo no es tan significativa en Santa Cruz por el elevado número de viviendas respecto a la demanda de este tipo de alquileres.²⁰ Se afirma que “el alquiler turístico tiene el hándicap que está funcionando mejor, está dando mayor rentabilidad alquilarlo a largo plazo, en otras ciudades funciona bien... en el centro de Madrid, en el centro de Sevilla, eso aquí no da tanta rentabilidad y al final funciona mejor a la larga” (Entrevista a gestora profesional de viviendas vacacionales, 13 de noviembre de 2019). Algo que no sorprende teniendo en cuenta el incremento del precio de los alquileres de la capital (Banco de España, 2019). En esa misma dirección se pronuncia uno de los propietarios que ha adquirido una vivienda en El Toscal para destinarla al alquiler a corto plazo “Lo hacemos todo nosotros con ayuda de una empleada del hogar... cuando compré la vivienda quería hacerlo a alquiler tradicional, dejarlo un año y ver si es interesante económicamente porque la verdad es que puedes cobrar mucho más, el doble

19 Se ha señalado que el alquiler turístico de corta duración puede llegar a ser hasta cuatro veces más rentable que el alquiler de larga duración (Arias, 2018).

20 Cabe destacar que buena parte (88 %) de las viviendas anunciadas por Airbnb localizadas en el barrio se encuentran disponibles durante más de tres meses (Airdna, 2020).

fácilmente, pero hay tantos gastos y tanto trabajo que mucha gente vuelven para atrás y dice: finalmente no es tan maravilloso como parecía..yo estoy en este punto” (Entrevista a propietario de vivienda en alquiler a corto plazo, 14 noviembre de 2019).

Figura 6. Densidad de desahucios a inquilinos (2008–2015) y localización de las viviendas ofertadas en Airbnb (2018) en El Toscal



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Atlante (CGPJ) y el Proyecto Datahippo

Estos relatos ponen de relieve algunas de las razones que derivan en la profesionalización de la gestión de este tipo de viviendas, que en Canarias se sitúa en torno al 15 % pero con una tendencia creciente (Entrevista con representante de asociación de alquiler vacacional, 8 de noviembre de 2019). En el municipio de Santa Cruz de Tenerife, los gestores con más de una vivienda en Airbnb acaparaban algo más de la mitad de las viviendas de esta plataforma (Airdna, 2018), lo que invita a pensar que la profesionalización pueda estar actuando aquí, al igual que en otras ciudades, como un factor relevante en la expansión de los procesos de acumulación (Cocola Gant & Gago, 2019). Hay indicios de la incorporación de nuevos propietarios que

adquieren edificios completos para dedicarlos a uso turístico, bien inversores con trayectoria en el sector inmobiliario y turístico o profesionales que conocen las posibilidades de acumulación de este tipo de inversión. En cuanto al primer tipo de propietario, un vecino del barrio que dispone de varias viviendas en él relataba “mi tía vendió el edificio al lado nuestro y lo han comprado íntegro, los seis apartamentos y los están explotando como alquiler vacacional” (Entrevista 13 de noviembre de 2019). Otro perfil de propietario distinto es el representado por un profesional del sector médico que “construyó el edificio en el 2008, lo preparó todo, contrató un decorador para decorarlo, el edificio está espectacular, pero nunca lo alquiló a nadie, hasta que cedió en vacacional las siete viviendas a mi empresa. En realidad, son diez viviendas, siete ya nos las ha dado, tres están por venir. Se compró la parcela, se tiró el edificio viejo y se construyó todo nuevo” (Entrevista a gestor de viviendas, 14 de noviembre de 2019).

En síntesis, el análisis de la repercusión del alquiler vacacional en los desalojos a inquilinos, muestra la existencia en El Toscal de una clara confluencia entre las áreas que registran una mayor densidad de desahucios y las que concentran la mayor parte de la oferta de esta modalidad de arrendamiento. El fenómeno tiene una distinta incidencia espacial, pues se localiza en las calles y manzanas próximas al área central que habían sido gentrificadas con anterioridad, contribuyendo de esta forma a la profundización de la sustitución social que implica tal proceso. Aunque el negocio del alquiler a corto plazo es todavía relativamente reciente, tanto en la ciudad de Santa Cruz como en el barrio analizado, se advierte ya su acelerada expansión y su decidida deriva profesional lo que tenderá, sin duda, a agravar el efecto de expulsión inherente al proceso de acumulación por desposesión de las clases populares y de los sectores más débiles de las clases medias.

6 Discusión de resultados

El papel central del espacio urbano en la producción de rentas y en la acumulación de capital se debe examinar desde una perspectiva que contemple la incidencia de la mercantilización de la ciudad sobre la vida cotidiana de sus residentes (Harvey, 2007; Smith, 2010b; Lefebvre, 2013). Las transformaciones urbanas de las últimas décadas implican la creación de una imagen de marca de ciudad y llevan aparejada una agudización de la gentrificación, con el desplazamiento físico y simbólico de aquellos grupos incómodos en el marco de la estrategia urbana global (Smith, 2010b). La gentrificación constituye una de las dos vertientes del proceso de segregación pues, al mismo tiempo que se “recualifican” unas áreas, las que se someten a un proceso de desinversión y devaluación son las que acogen a los grupos que han sido

previamente desplazados de otros sectores, al contar con alojamientos que resultan más asequibles por el deterioro de las áreas urbanas en las que se insertan o sus malas condiciones de habitabilidad (Hannigan, 1995; Janoschka et al., 2014).

Desde la crisis de 2008, los desahucios a inquilinos se convierten en un mecanismo de desposesión de vivienda con un papel central en el proceso de sustitución social (Díaz-Parra, 2011; Cocola-Gant et al., 2016; Vives-Miró et al., 2018). En sintonía con lo que sucede en otros territorios (Vives-Miró et al., 2015; Vives-Miró & Rullan, 2017), en la ciudad de Santa Cruz tales procesos destacan en el centro urbano, pero su incidencia es significativa también en determinados barrios de la primera y la segunda periferia urbana. En particular, su volumen es considerable en aquellos lugares en los que la proporción de población extranjera no europea es destacada, un colectivo especialmente frágil ante situaciones de vulnerabilidad residencial (Gutiérrez & Domènech, 2018).

El examen del centro urbano y del barrio de El Toscal informa sobre cómo los desahucios a inquilinos intervienen en aquellos espacios que han experimentado una gentrificación previa, agudizada durante la crisis mediante la desposesión y expulsión de las capas sociales más bajas que residen en esos sectores. La pérdida de la vivienda y los desplazamientos forzados a partir de 2008 revalidan los planteamientos que señalan la dimensión de clase de la crisis y su contribución a la intensificación del desarrollo urbano desigual (Aalbers, 2009; Gutiérrez & Delclòs, 2017). Asimismo, se percibe la progresiva difusión de los impagos de alquiler desde los sectores más próximos al puerto hacia el interior, lo que lleva a plantear su actuación como mecanismo precursor de nuevas oleadas de gentrificación. El alquiler a corto plazo de uso turístico tiene incidencia en el barrio, pero no es percibido aún entre sus vecinos y vecinas, ni por sus representantes, como un motivo que esté desplazando a los residentes. No obstante, las bases para convertir al Toscal en un lugar con destacada presencia de esta modalidad de alquiler parece que ya se han establecido. Por un lado, con la publicitación y comercialización, a través de las plataformas digitales, de parte de su parque de viviendas para el alquiler a corto plazo y, por otro, con las perspectivas del aumento de la renta diferencial del suelo que se abren con la renovación de aquellos espacios hasta ahora con mayor desinversión y viviendas vacías.

Resulta oportuno tener presente el papel que desempeñan en estos procesos los agentes que producen ciudad. El gobierno urbano, a través de intervenciones y proyectos de gran calado, genera las condiciones adecuadas para el desarrollo del *rent gap* que implican, al igual que en

otros contextos, la especulación y mercantilización con el espacio urbano (Lees et al., 2016; Chamusca et al., 2019; Yrigoy, 2019). A un tiempo, los inversores impulsan la gentrificación mediante nuevas fórmulas del capitalismo de plataforma vinculadas a la turistificación urbana (Wachsmuth & Weisler, 2018; Aalbers, 2019; Cocola-Gant & Gago, 2019).

7 Conclusiones

Los procesos de desposesión y gentrificación que tras el inicio de la crisis en 2008 se reproducen en las áreas urbanas confirman la orientación mercantilista que envuelve a las políticas y que impera en la producción del espacio en la etapa neoliberal (Harvey, 2007; Aalbers, 2013; Hackworth, 2013). El análisis reciente de la ciudad evidencia que el proyecto igualitario ideal que garantice la condición de ciudadanía es interceptado por el inmobiliario que busca el beneficio máximo mediante la segregación espacial y la reubicación de los habitantes en función de sus rentas (Alguacil et al., 2014).

La renta diferencial del suelo y su incidencia en los precios de la vivienda actúa como filtro para restringir o permitir a determinados grupos la movilidad residencial, pues la capacidad de elección de los más desfavorecidos es menor que la de los privilegiados. En la ciudad de Santa Cruz de Tenerife tales procesos se materializan en la incidencia de los desahucios sobre las clases sociales de menor poder adquisitivo, como resultado de la creciente presión que sobre ellas ejerce la evolución al alza de los precios de la vivienda. Ese proceso adquiere especial importancia en los barrios céntricos que han conocido desde hace décadas, como ocurre en El Toscal, procesos de gentrificación y en los que el avance de esa sustitución social se ve ahora favorecido por la penetración del alquiler con fines turísticos. Así pues, el funcionamiento del mercado inmobiliario se ha convertido en un factor esencial para ampliar las posibilidades de acumulación por desposesión e incrementar, en consecuencia, la segregación socioespacial. Tales procesos se producen con independencia de la escala de la ciudad e incluso de su orientación económica, por ello, la reconsideración de la política de vivienda parece, cada vez más, una cuestión ineludible si se quiere caminar hacia ciudades algo menos desiguales (Harvey, 2007; Nel.lo, 2009). Por último, como sugería Cocola-Gant (2016), es oportuno tener presente la necesidad de respuestas colectivas impulsadas “desde abajo” que defiendan el derecho a la ciudad de los sectores populares y que traten de contrarrestar los modos vigentes de producción del espacio urbano al servicio del capital inmobiliario y financiero.

Agradecimientos: El presente trabajo ha sido posible gracias a los proyectos de investigación del Plan Nacional de I+D+I: “Crisis y vulnerabilidad en ciudades insulares españolas: transformaciones en los espacios de reproducción social” (CSO2015- 68738-P), MINECO-Programa Retos (AEI/FEDER, UE), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad; “El conflicto urbano en los espacios de reproducción. La vivienda como escenario de conflictividad social” (RTI2018-094142-B-C22) financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. Agencia Estatal de Investigación. Así como al proyecto financiado por el programa de investigación e innovación de la Unión Europea Horizonte 2020 con la referencia Marie Skłodowska-Curie número 873082 (CONTESTED_TERRITORY). Se agradece, también, a las personas entrevistadas su tiempo y la información ofrecida para este estudio.

Declaración responsable: Las/os autoras/es declaran que no existe ningún conflicto de interés en relación con la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de la siguiente manera: la fundamentación teórica, así como la metodología, la caracterización del área de estudio, la discusión y las conclusiones se han compartido por igual entre los autores. En el análisis empírico la explotación de la información relativa a los desahucios ha corrido a cargo de J.S. García-Hernández; mientras que la realización de las entrevistas y su análisis cualitativo han sido llevados a cabo por A. Armas-Díaz. En ambos apartados ha colaborado M.C. Díaz-Rodríguez.

Bibliografía

- Aalbers, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Área*, 41, 34-42. Retrieved from <https://rgs-ibg.onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>
- Aalbers, M. (2013). Neoliberalism is dead... Long Live Neoliberalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1083-1090. Retrieved from <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/1468-2427.12065>
- Aalbers, M. (2019). Introduction to the Forum; From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1), 1-11. Retrieved from <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/tesg.12332>
- Airdna (2018, 2020). Overview. Retrieved from <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/santa-cruz-de-tenerife/santa-cruz-de-tenerife/overview>
- Alfaya, J. (2018, July, 23). Cáritas advierte de que los desahucios en Tenerife tienen rostro de mujer. *Cadena Ser*. Retrieved from https://cadenaser.com/emisora/2018/07/23/radio_club_tenerife/1532353715_506678.html
- Alguacil, J., Camacho, J., & Hernández-Aja, A. (2014). La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *EMPIRIA, Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, (27), 73-94. Retrieved from <http://revistas.uned.es/index.php/empiria/article/view/10863>
- Alonso, L.E., & Fernández, C.J. (2018). *Poder y sacrificio. Los nuevos discursos de la empresa*. Madrid: Siglo XXI.
- Arias, A. (2018). Turismo y gentrificación. Apuntes desde Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona. Territori, strategies, planejament*, 60, 130-139. Retrieved from <https://www.raco.cat/index.php/PapersERMB/article/view/339245>
- Armas-Díaz, A., & Sabaté-Bel, F. (2020). Struggles on the Port of Granadilla: Defending the right to nature. *Territory, Politics, Governance*. <https://doi.org/10.1080/21622671.2020.1773918>
- Atkinson, R. (2003). Domestication by Cappuccino or a Revenge on Urban Space? Control and Empowerment in the Management of Public Spaces. *Urban Studies*, 40(9), 1829–1843. <https://doi.org/10.1080/0042098032000106627>

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (2015). *Memoria de información del Plan Especial de Protección*. Aprobación definitiva. Gerencia Municipal de Urbanismo, Santa Cruz de Tenerife. Retrieved from <https://www.urbanismosantacruz.es/es/plan-especial-el-toscal-aprobacion-definitiva-13515>

Banco de España (2019). *Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España*. Boletín Económico, 3. Retrieved from <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/19/T3/descargar/Fich/be1903-art25.pdf>

Brenner, N., & Theodore, N. (Eds.) (2002). *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*. Malden, MA: Blackwell Publishing.

Cabildo Insular de Tenerife (2018). *Estrategia Integrada de Desarrollo Urbano Sostenible. Suroeste del Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife (SAMT)*. Retrieved from https://www.tenerife.es/portalcabtfe/images/PDF/cabildo/DUSI/Estrategia_DUSI_CTF_Aytos_LL_y_SC_V06.00.pdf

Capdevielle, J., Ceconato, D., & Mandrini, M.R. (2013). Segregación urbana y mercantilización del territorio. *Revista Iberoamericana de urbanismo*, (9). Retrieved from http://www.riurb.com/n9/09_03_CapdevielleCeconatoMadrini.pdf

Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L., & Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 2820. <https://doi.org/10.21138/bage.2820>

Charnock, G., March, H. Purcell, T., & Ribera-Fumaz, R. (2017). Urban regeneration, rent and labour: insights from Barcelona’s knowledge district. In A. Albet & N. Benach (Eds.), *Gentrification as a global strategy. Neil Smith and Beyond*. (pp.190-196). London & New York: Routledge.

Chesnais, F. (Dir.) (2004). *La finance mondialisée: racines sociales et politiques, configuration, conséquences*. Paris: La Decouverte.

Cocola-Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población*. [Project Report]. Barcelona. Retrieved from <http://orca.cf.ac.uk/96338/>

Cocola-Gant, A., Durán, G., & Janoschka, M. (2016). La ciudad en el siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11-18. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016>

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy to let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*. Retrieved from <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X19869012>

Cohispania (2018). *Mapa interactivo de precios de la vivienda en España*. Retrieved from <http://www.cohispania.com/mapa-interactivo-de-precios-de-la-vivienda-en-espana>

Díaz Hernández, R., Domínguez Mújica, J., & Parreño Castellano, J.M. (2018). Vulnerabilidad urbana y segregación residencial de la población extranjera no comunitaria en las ciudades más populosas de Canarias. *XXII Coloquio de Historia Canario Americana*, 1-16. Retrieved from <https://sdocument.ulpgc.es/bitstream/10553/25207/5/Vulnerabilidad%20de%20extranjer%20no%20comunitarios.pdf>

Díaz-Parra, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, (2), 48-68.

Díaz-Rodríguez, M.C., Delgado-Acosta, C.R., Calero-Martín, C.G., García-Herrera, L.M., Pérez, M., & Mejías, M.A. (2002). Ciudad oscura, ciudad luminosa. Santa Cruz de Tenerife (1980-2000). *Investigaciones Geográficas*, (28), 33-51. Retrieved from <https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/344/1/Diaz%20Rodriguez-Ciudad%20oscura.pdf>

Díaz-Rodríguez, M.C., García-Herrera, L.M., Delgado-Acosta, C.R., Calero-Martín, C.G., & Armas-Díaz, A. (2009). Mutaciones del paisaje portuario y estrategias urbanas: el caso de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife (Canarias). In F. Pillet Capdepón, M. C. Cañizares Ruiz & A. R. Ruiz Pulpón (Coords.), *Geografía, territorio y paisajes: el estado de la cuestión* (pp. 975-988). Ciudad Real: Asociación de Geógrafos Españoles, Universidad de Castilla La Mancha.

Díaz-Rodríguez, M.C., García-Herrera, L.M., García-Hernández, J.S., Armas-Díaz, A., & Ginés de la Nuez, C. (2018). Acumulación por desposesión en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): los desahucios de inquilinos. In *La Península Ibérica en el Mundo: problemas y desafíos para una intervención activa de la geografía* (pp.51-58). Actas del XVI Coloquio Ibérico de Geografía. Lisbon, November, 5-7.

Domínguez, J., Egea, C., & Nieto, J.A. (2009). Espacio urbano y vulnerabilidad comunitaria. Efectos socio-ambientales de la estructura urbana en las áreas desfavorecidas de Andalucía. *Zainak*, (32), 897-913. Retrieved from <http://www.euskomedia.org/PDFAnlt/zainak/32/3208970913.pdf>

- Duque, R. (2011). *Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España: El Albaicín de Granada* (Doctoral dissertation, Universidad de Granada, Spain). Retrieved from <http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/15460/19657602.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Egea, C., Nieto, J. A., Domínguez J., & González, R.A. (2008). *Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces.
- García-Hernández, J.S., & Ginés de la Nuez, C. (2020). Geografías de la desposesión en la ciudad neoliberal: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad social en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España). *Revista EURE*, 46(138). Retrieved from <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/3036/1292>
- García-Herrera, L.M., & Díaz-Rodríguez, M.C. (2000). La transformación morfológica y social en el barrio de El Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Canarias). *Ería*, (53), 231-246. Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=34918>
- García-Herrera, L.M., Díaz-Rodríguez, M.C., & Armas-Díaz, A. (2013). Social practices and gender in a historic public space: the Alameda in Santa Cruz de Tenerife (Canary Islands, Spain). *Urban Research & Practice*, 6(2), 158-173. <https://doi.org/10.1080/17535069.2013.809913>
- García-Herrera, L.M. (2005). *Santa Cruz de Tenerife. La formación de la ciudad marginal*. Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Idea.
- García-Herrera, L.M., Smith, N., & Mejías, M.A. (2007). Gentrification, displacement and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- García-Herrera, L.M., & Sabaté-Bel, F. (2007). Planeamiento urbano, participación ciudadana y gobernanza: el plan general de Santa Cruz de Tenerife (Tenerife, Canarias). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 9. Retrieved from <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/999>
- García-Herrera, L.M. (2003). ¿De cabañas a palacios? Vivienda y proceso de elitización en El Cabo-Los Llanos (Santa Cruz de Tenerife, Canarias). *Scripta Nova*, 7, (146). Retrieved from [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(075\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(075).htm)
- Gobierno de Canarias (2018). *El turismo en Canarias. El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018*. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Retrieved from

<http://www.datosdelanzarote.com/itemDetalles.asp?idFamilia=26&idItem=8341>

González, S. (2018) (Ed.). *Contested markets, contested cities: gentrification and urban justice in retail spaces*. New York: Routledge.

Gutiérrez, A., & Delclòs, X. (2017). Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova*, 21(557). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>

Gutiérrez, A., & Domènech, A. (2018). The mortgage crisis and evictions in Barcelona: identifying the determinants of the spatial clustering of foreclosures. *European Planning Studies*, 26(10), 1939-1960. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1509945>

Hackworth, N. (2013). *The neoliberal city. Governance, ideology and development in American urbanism*. Ithaca: Cornell University Press.

Hannigan, J.A. (1995). The postmodern city: a new urbanization? *Current sociology*, 43(1), 151-217.

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. New York: Oxford University Press.

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital*. Madrid: Akal.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana* [Translated by Juanmari Madariaga]. Ediciones Akal.

Hodkinson, S. (2012). The new urban enclosures. *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 16(5), 500-518. <http://dx.doi.org/10.1080/13604813.2012.709403>

INE (2020). Resultados detallados por secciones censales. Periodo 1996-2019. Retrieved from https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=resultados&idp=1254734710990#!:tabs-1254736195461

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>

Kim, A.J., Brown, A., Nelson, M., Ehrenfeucht, R., Holman, N., Gurran, N., ... Kresse, K. (2019). Planning and the So-Called 'Sharing' Economy. *Planning Theory & Practice*, 20(2), 261-287. <https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1599612>

Lees, L., Shin, H.B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.

- Lefebvre, H. (2013) [1974]. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- López-Gay, A., & Cocola-Gant, A. (2016). Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barrio Gòtic de Barcelona. In J. Domínguez-Mújica & R. Díaz Hernández (Eds.), *Actas del XV Congreso Nacional de la Población Española* (pp. 399-413). Fuerteventura: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Méndez, R., & Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (71), 99-127. <https://doi.org/10.21138/bage.2276>
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: Publicacions de la Universitat de València.
- Ministerio de Fomento, Gobierno de España (2011). *Atlas de la vulnerabilidad urbana en España*. Portal de suelo y políticas urbanas. Retrieved from http://siu.vivienda.es/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=103&Itemid=157&lang=es
- Murcia, E. (1975). *Santa Cruz de Tenerife, un puerto de escala en el Atlántico*. Tenerife: Aula de la Cultura del Cabildo Insular de Tenerife.
- Murray, I. (2015). *Capitalismo y turismo en España. Del "milagro económico" a la "gran crisis"*. Barcelona: Alba Sud Editorial.
- Nel.lo, O. (2009). Contra la segregación urbana y por la cohesión social: la ley de barrios en Cataluña. *Ciudades*, (17), 33-46. Retrieved from https://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/imagenes9/5_Ley_de_barrios_de_catalunya.pdf
- Parreño-Castellano, J.M., Domínguez-Mújica, J., Armengol-Martín, M., Pérez, T. & Boldú, J. (2018). Foreclosures and evictions in Las Palmas de Gran Canaria during the Economic Crisis and Post-Crisis Period in Spain. *Urban Science*, 2(109). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2413-8851/2/4/109>
- Richards, G. (2017). The new geographies of tourism: Space, place and locality. In D. Dredge & S. Gyimóthy (Eds.), *Tourism and Collaborative Consumption: Perspectives, Politics, Policies and Prospects* (pp. 169-184). Springer.
- Secchi, B. (2015). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid: Los Libros de la Catarata.

- Sequera, J. (2013). *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal: nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid* (Doctoral dissertation, Universidad Complutense de Madrid, Spain). Retrieved from <https://eprints.ucm.es/23816/1/T34970.pdf>
- Slater, T. (2017). Revanchism, ignorance and class struggle in austerity Britain. In A. Albet & N. Benach (Eds), *Gentrification as a global Strategy* (pp. 112-131). Routledge.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2010a). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños.
- Smith, N. (2010b). *Uneven development: Nature, capital and the production of space*. University of Georgia Press.
- Sociedad de Desarrollo (2013). Santa Cruz de Tenerife: Situación socioeconómica y crisis: datos actualizados a mayo de 2013. Retrieved from <http://www.sociedad-desarrollo.com/es/me-interesa/informacion-socioeconomica/informes-especificos/documents/present-datos-socioecon-distritos.pdf>
- Sorando, D. (2014). *Espacios en conflicto: un análisis relacional del cambio social en los centros estigmatizados* (Doctoral dissertation, Universidad Complutense de Madrid, Spain). Retrieved from <https://eprints.ucm.es/29473/1/T35930.pdf>
- Sorando, D., & Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers. Regió metropolitana de Barcelona. Territori, estratègies, planejament*, 60, 35-47. Retrieved from <https://www.raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339239/430199>
- Srnicek, N. (2017). *Platform capitalism*. Cambridge/Malden: Polity Press.
- Torres, N. (2019, August, 8). Santa Cruz se plantea borrón y cuenta nueva con el Plan Especial de El Toscal. *Diario de Avisos*. Retrieved from <https://diariodeavisos.lespanol.com/2019/08/urbanismo-baraja-elaborar-de-nuevo-el-plan-especial-de-el-toscal/>
- Vives-Miró, S., & Rullan, O. (2014). La vivienda en el tránsito de la reproducción ampliada del capital a la acumulación por desposesión en España. In *Territorios inconclusos y sociedades rotas*.

(pp. 1-16). Actas del XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (AGE). Madrid, June 10-14.

Vives-Miró, S., González, J.M., & Rullan, O. (2015). Home dispossession: the uneven geography of evictions in Palma (Majorca). *Die Erde*, 146(2-3), 113-126. <https://doi.org/10.12854/erde-146-10>

Vives-Miró, S., & Rullan, O. (2017). Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el centro histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 53-71. Retrieved from <http://www.revistanortegrande.uc.cl/ojs/index.php/nortegrande/article/view/460/4>

Vives-Miró, S., Rullan, O., & González, J.M. (2018). *Geografies de la desposseïó d'habitatge a través de la crisi: els desnonaments Marca Palma*. Barcelona. Icaria Editorial.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(580). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>

Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>