

REFLEXIONES SOBRE EL “MOBBING” INMOBILIARIO

*“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada.” (art.47 CE)
Los inquilinos de renta antigua también*

Bajo la denominación de “mobbing” inmobiliario, conocido en los países anglosajones como “blockbusting” (revientacasas), se engloban todas aquellas conductas de hostigamiento y acoso (v. gr. falta de mantenimiento del inmueble, negativa a cobrar la renta, acoso personal; deficiencias en los suministros básicos (agua, luz), problemas higiénicos...) que ejercidas frente a los legítimos ocupantes de una vivienda pretenden conseguir el desalojo expeditivo de la misma.

Los destinatarios de estas prácticas ilegales (aunque también alcanzan a propietarios) son mayoritariamente, inquilinos de avanzada edad que habitan en el centro de las grandes ciudades a cambio de una exigua renta mensual y cuyos contratos arrendaticios son de los llamados de duración “indefinida”, al haber sido otorgados bajo la vigencia del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Efectivamente la mencionada Ley arrendaticia en su artículo 57 regula el derecho del arrendatario a la prórroga legal forzosa, derecho de carácter imperativo e irrenunciable, que ha venido perpetuando la duración de los arrendamientos permitiendo, salvo causas tasadas de denegación de la prórroga forzosa, que se transmitan de generación en generación.

Con el Real Decreto Ley 2/1985 de 30 abril, llamado Decreto Boyer, se suprimió el carácter imperativo de la prórroga forzosa para los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor sometiendo la duración contractual a la autonomía de la voluntad recogida en el artículo 1255 de nuestro Código Civil, pudiendo las partes fijar la duración que libremente convengan e incluso someterse voluntariamente a la llamada “prórroga forzosa”. Dicho Real Decreto no afectaba, sin embargo, a los contratos anteriores a su promulgación que continuaban sujetos a la prórroga forzosa del artículo 57.

La entrada en vigor del Decreto Boyer dio lugar a los que, a nuestro juicio, podríamos catalogar como primeros casos de “mobbing” inmobiliario (aunque dicho término se acuñaría mucho más tarde), consistentes en la proposición bajo engaño a los arrendatarios de la firma de prórrogas o subrogaciones contractuales de sus antiguos contratos, contratos prorrogados que al ser posteriores al 9 de Mayo de 1985 pretendían los propietarios someter al nuevo régimen de duración contractual que excluía el carácter imperativo de la prórroga forzosa, por lo que instaban una vez finalizado el plazo fijado en el documento locativo y realizado requerimiento denegatorio de la tácita reconducción, el correspondiente procedimiento de desahucio por expiración del plazo. Por suerte, nuestros Tribunales supieron detectar dicho fraude, denegando la resolución contractual sobre la base de que al contrato prorrogado (idéntico al anterior) le serían de aplicación todas las estipulaciones del contrato inicial incluida la prórroga forzosa, ya que no nos encontramos con una novación extintiva. (SSTS 19 de Diciembre de .2001, 27 de Julio de.2002 y 29 de Diciembre de 2.003, entre otras)

Finalmente, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 ha previsto en su régimen transitorio la progresiva supresión de la prórroga forzosa limitando en los arrendamientos de vivienda de persona física las subrogaciones *mortis causa* al cónyuge supérstite, descendiente y ascendiente y, estableciendo un sistema escalonado de actualización de la renta para adecuar la misma a los incrementos del coste de la vida, medidas con una clara vocación de futuro que no han acabado con los contratos de larga duración y de rentas bajas pues éstas, aún actualizadas, resultan ostensiblemente inferiores a las de mercado, por lo que se convierten en viviendas de escasa rentabilidad económica para sus propietarios.

Con dichos antecedentes legislativos, lo cierto es que hoy en día existen en nuestro país más de 300.000 contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos de 1964, circunstancia ésta que unida al “boom inmobiliario” constituye un campo abonado para la proliferación en España

del “mobbing” inmobiliario, hasta el punto de haber sido objeto de una especial llamada de atención por parte de la Organización de Naciones Unidas, cuyo relator para asuntos de vivienda Miloon Khotari en su informe de 10 de Marzo de 2008 instó a las autoridades españolas para que protegieran a las víctimas de este fenómeno frente a los especuladores.

Desde el punto de vista de las víctimas conviene resaltar que las ilegales prácticas de acoso suelen recaer sobre personas desvalidas por su avanzada edad y escasos recursos, desvalimiento que lleva a que en la mayoría de los casos no denuncien su situación y del que se aprovechan los acosadores - denominados “asustaviejas”- para obtener su fin sin ser castigados, lo que imprime a su conducta un especial desvalor, merecedor de un especial reproche punitivo dentro del marco del Derecho Penal.

Sin embargo, el castigo penal del “mobbing” inmobiliario se ha hecho esperar, habiendo derivado los jueces penales dichas conductas al orden jurisdiccional civil, siendo la primera resolución recaída el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 27 de Abril de 2004 por la que acordó admitir a trámite una querrela por acoso inmobiliario revocando el Auto que en sentido adverso había dictado el Juzgado de Instrucción nº 17 de Barcelona por entender que las actuaciones denunciadas *“pudieran revestir ribetes criminales y que han de ser investigados por el Juzgado a fin de dilucidar si constituyen o no un mecanismo indirecto para forzar espureamente a la querellante a desalojar la vivienda”*

Tras ella, le han seguido otras resoluciones penales que han calado en el Legislador de tal manera que incluso previó en el Proyecto de reforma del Código Penal de 2006 la introducción de un segundo párrafo en el apartado 1 del artículo 173 para recoger expresamente los supuestos de acoso moral, tanto laboral como inmobiliario, modificación que finalmente no llegó a aprobarse, pero que no es obstáculo para aplicar el Código Penal a las conductas de acoso ya sea a través del delito de coacciones (art. 172), del trato degradante (art. 173), del delito de lesiones (art.147), amenazas (art. 169), incendio, allanamiento de morada (art. 202) , calumnias (art.205) injurias (art.208) daños (art. 263), incendios (art. 351) e incluso estafa (art.248).

Por supuesto que el Derecho Civil debe aplicarse (v.gr. requiriendo al propietario para que cumpla su obligación de mantener la vivienda en el estado de habitabilidad necesario para que sirva al uso convenido evitando la ruina técnica de la misma, acudiendo al expediente de consignación de rentas en aquellos supuestos de falta de cobro...) pero cuando la gravedad de las conductas o la reiteración de aquellas que aisladamente consideradas no merecerían el reproche penal convierten la figura en un auténtico acoso moral es el derecho penal el que debe intervenir incardinando el supuesto de hecho concreto en el tipo penal más adecuado.

Hay que señalar que el acoso inmobiliario genera además un problema social pues buena parte de los desalojados por esta vía, amén de verse desarraigados del entorno en el que han vivido casi toda su vida suelen, por sus escasos recursos y la imposibilidad de acceder a ocupar una nueva vivienda ni siquiera en régimen de alquiler, pasar a engrosar las listas de los ciudadanos sin techo necesitados de los servicios sociales que viven por debajo del umbral de la pobreza.

Precisamente por respeto a los derechos de tales ciudadanos y al deber de la administración de remover los obstáculos que impidan su ejercicio, se debe exigir a las administraciones publicas además de una adecuada política urbanística y de vivienda social una especial atención para prevenir y atajar estos casos haciendo uso de las normas y potestades que tienen a su disposición, tales como velar por el cumplimiento de los propietarios del casco urbano de su deber de conservación de los inmuebles en orden a mantener las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, instando las oportunas ordenes de ejecución, multas coercitivas y realizando ejecuciones subsidiarias para el supuesto de incumplimiento, impidiendo así que el progresivo deterioro de los inmuebles acabe en un expediente de ruina.

Afortunadamente en los últimos años, algunas administraciones están desarrollando medidas para detectar y castigar esta nueva forma de acoso. El Ayuntamiento de Barcelona creó en el año 2004 un servicio para atender a las víctimas de acoso inmobiliario dentro de su Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) y el Ayuntamiento de Cádiz en el año

2006 llevó a cabo una serie de medidas como la creación de un servicio integral de atención municipal al inquilino (SIAMI), la confección de un código ético que prevé la mediación de las asociaciones de vecinos en los conflictos entre propietarios e inquilinos, y la firma de un convenio de asesoramiento con el Colegio de Abogados de Cádiz.

Por su parte, la Ley 18/2007 de 28 de Diciembre del Derecho a la vivienda en Cataluña define en su artículo 45.3 c) el acoso inmobiliario castigando dichas conductas tipificadas como infracciones muy graves con multa de hasta 900.000 euros, sin perjuicio de dar traslado al ministerio fiscal cuando las mismas revistan indicios de criminalidad.

Por otro lado, el Ministerio de la Vivienda firmó en Febrero de este año un acuerdo de colaboración con los Ayuntamientos Hospitalet de Llobregat, Fuenlabrada, Gijón, Denia, La Coruña, Vitoria, Getafe, Córdoba, Elche y Las Palmas para combatir el acoso inmobiliario facilitando un teléfono gratuito en el que denunciar las citadas prácticas, quejas que el Ministerio pondrá en conocimiento del correspondiente Ayuntamiento que se compromete a ofrecer al afectado asistencia social y jurídica. Sería bueno que dicha experiencia piloto, a la que otros cabildos han mostrado su interés en sumarse, se extendiera al resto de los municipios del territorio español.

El pasado mes de Julio fue nombrado Fernando Rodríguez Rey, Fiscal especial contra el acoso inmobiliario en Barcelona quién actuará en colaboración con el Ayuntamiento de la ciudad condal y con la unidad de la policía judicial adscrita a la fiscalía.

No cabe duda de que queda mucho por hacer y de que todos los sectores de la sociedad tenemos algo que aportar, los Colegios de Abogados formando a sus colegiados sobre el contenido de esta figura e informando y asesorando a los justiciables sobre las acciones judiciales a emprender.

Quiero terminar este artículo, poniendo el acento en otra vertiente de “mobbing” inmobiliario que no por más desconocida merece menos atención, vertiente a la que se ha referido Marina Parés Soliva, Presidenta del Servicio Europeo de Información sobre Mobbing (Sedisem) y de la que la que he sido testigo de excepción en mi despacho profesional. Se trata de aquel acoso que no pretende un fin económico (la rentabilidad de los inmuebles desalojados) sino social (la exclusión de una familia de una comunidad de vecinos) y que es ejercitado por otro vecino que movido por razones de enemistad o envidia, hostiga a dicha familia mediante conductas como insultos, comentarios vejatorios, ridiculizaciones que van “increscendo” con el propósito de conseguir el abandono de su vivienda, contando con el apoyo o el silencio del resto de los vecinos a los que previamente y mediante engaño consistente en la propagación de falsos rumores, ha convencido de la iniquidad de la familia en cuestión, con un *modus operandi* similar al del acoso escolar y que mantiene el mismo denominador común de todos los supuestos de acoso consistente, según José Manuel Villegas Fernández, Magistrado del Juzgado de Instrucción nº 2 de Bilbao en *“una persecución sistemática emprendida contra un ser humano con la finalidad de desplazarlo. En la empresa de su puesto de trabajo, en la escuela de su grupo de amigos, en el inmobiliario de su vivienda.”*

Pues bien, cuando dichas prácticas se desarrollan en el ámbito de los acuerdos comunitarios, las mismas han obtenido la respuesta de nuestros Tribunales civiles aplicando la Doctrina del abuso de derecho y del agravio comparativo (SSTS de 31 de Octubre de 1990 y 5 de Marzo de 1998), en virtud de la cual al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal no se puede por razones de enemistad negar a un vecino lo que a otros se ha permitido, pero ¿ qué ocurre cuando las conductas de hostigamiento se desarrollan hacia un vecino al margen de los mencionados acuerdos y constituyen una verdadera situación de acoso moral ? entonces deben ser los jueces penales los que las conozcan y juzguen como un supuesto más de “mobbing” inmobiliario, que no debe confundirse con las aisladas rencillas vecinales. Conviene que los distintos operadores jurídicos no perdamos de vista esta figura (cada vez más frecuente) para que sepamos reconocerla y actuar en consecuencia.

M^a Eugenia Lara Gómez
Abogada del ICA Málaga