Oscar Fernández León

Abogado. Departamento de Derecho Inmobiliario y Urbanístico, León & Olarte Firma de Abogados

'Mobbing inmobiliario': una antigua práctica en el punto de mira

El denominado 'mobbing inmobiliario' puede definirse como la práctica seguida por parte del propietario de un inmueble arrendado frente al arrendatario consistente en determinadas conductas de presión y acoso realizadas con el fin de que lo abandone, bien de forma unilateral o a resultas de un desahucio.

El caldo de cultivo del 'mobbing inmobiliario' se produce en un contexto delimitado por barrios de la zona antigua de nuestras ciudades que por razones de política municipal han entrado en una fase de rehabilitación en el que los precios del suelo y de los edificios se ha incrementado vertiginosamente. En este escenario, los sujetos activos de dichas conductas lo constituyen ciertos propietarios a inquilinos que vienen pagando rentas antiguas. Si bien, esos propietarios pueden ser simples particulares del inmueble, lo habitual es que sean entidades inmobiliarias o multinacionales que han adquirido el inmueble con conocimiento de la existencia de inquilinos, quienes suelen ser personas de edad avanzada con escasos recursos económicos y , por tanto, con unas limitaciones psíquicas y físicas que les impiden acudir a los organismos públicos o ante los Juzgados en defensa de sus derechos.

La finalidad de dichas conductas de presión es conseguir que los moradores abandonen el inmueble para, previa su rehabilitación, proceder a su venta por pisos o como una unidad o, en caso de derribo del edificio, comenzar el desarrollo de una promoción inmobiliaria que reportará beneficios al amparo de los actuales precios.

Conductas asociadas

El elenco de conductas empleadas por el sujeto activo del 'mobbing' es muy variado, encontrando su razón de ser en propiciar en el estado anímico del inquilino una

frustración continua respecto a las actuales condiciones de habitabilidad del inmueble, frustración que en la mayor parte de los casos provoca, bien el abandono por agotamiento e incapacidad de dar una respuesta adecuada o la pérdida en proceso judicial a causa de un incumplimiento del propietario y no deseado por el inquilino. De entre dichas conductas destacamos:

✓ Modificación por parte del propietario del sistema de cobro de la renta, cambiando la forma o el lugar de pago, maniobras que son acompañadas de actitudes confusas y desconcertantes que generan la falta de pago de la renta por el inquilino y la consiguiente presentación de la demanda de desahucio.

✓ Actualización de la renta de forma abusiva; repercusión en el recibo de la renta de derramas inexistentes o excesivas, así como repercusión de la prorrata de obras de mejora realizadas en el recibo de renta en cuantías desorbitadas.

✓ No realizar las obras de conservación en el inmueble, permitiendo su deterioro hasta alcanzar unos niveles que autoricen su declaración de ruina y su demolición.

✓ Causar daños en la finca de forma intencionada como abrir boquetes y agujeros en tejados y zonas comunes que posteriormente no se reparan; destrozo de servicios comunes tales como interfonos y ascensores.

✓ Provocar inundaciones en el inmueble mediante la apertura indiscriminada de grifos en zonas comunes o pisos vacíos cuyos daños no se reparan; cortes intencionados de los suministros de energía eléctrica.

✓ No reparar incidencias que generan molestias a los inquilinos como los atascos de las tuberías generales de saneamiento, arquetas, etc....

✓ Producción de ruidos y molestias asociadas a actos de vandalismo en el edificio realizados por personas contratadas y que, en ocasiones, acceden al edificio, en connivencia con el propietario, habitándolo bien en régimen de precario o bajo un alquiler simbólico.

Con dichos antecedentes, parece obvio que esta práctica alcanza, en la mayor parte de las ocasiones, el resultado pretendido por el propietario, tal vez por la escasa capacidad de defensa del inquilino, que acaba por rendirse y abandonar el inmueble en una situación anímica y económica terrible desde una perspectiva social.

La defensa ante el 'mobbing'

Sin embargo, los arrendatarios disponen de unos derechos y obligaciones y, con ello, de una serie de remedios legales para poder afrontar estas situaciones. Así, desde un enfoque basado en el derecho penal, estas conductas, habitualmente realizadas en la más absoluta clandestinidad, pueden ser perseguidas a través de denuncias presentadas por los propios inquilinos con fundamento en la posible comisión de delitos de coacciones (art. 172 del Código Penal), delitos de amenazas (artículo 263 del Código Penal) y delito de daños (artículo 263 del Código Penal), percibiéndose el desarrollo de una corriente por parte de los Juzgados y Tribunales por la que, ante la ausencia de una prueba directa, se viene aplicando la prueba de presunciones para estimar la existencia de acciones delictivas. Es decir, partiendo de la existencia probada de unos indicios que, en su conjunto, conducen y revelan la existencia de continuos incumplimientos contractuales se alcanza por el juzgador la convicción de la existencia de un plan preconcebido por el propietario que, impidiendo el ejercicio de los derechos inherentes a la condición del inquilino, consiguen finalmente doblegar su voluntad.

Igualmente, desde una perspectiva orientada por el derecho civil existen múltiples remedios para responder a estas conductas que van desde la solución particular a la general. Analizando lo casos anteriormente apuntados podemos destacar los siguientes medios legales:

➻ Frente a maniobras vinculadas a obtener la falta de pago de renta, el arrendatario está facultado para consignar judicialmente la renta que venía satisfaciendo antes del inicio de dichas conductas.

➻ Ante cortes de suministros y daños intencionalmente causados deberá interponerse la correspondiente denuncia penal al amparo de la posible comisión de

los delitos anteriormente citados.

➤➤ El ejercicio de acciones civiles ante los Juzgados o la interposición de denuncias ante Urbanismo, exigiendo la reparación en aquellos casos en los que el propietario no ejecute las necesarias obras de conservación o mejora necesarias.

La regulación de estos contratos en la Ley de Arrendamientos Urbanos establece todo un sistema de garantías cuyo conocimiento puede ayudar a reducir el desasosiego que determinadas conductas del propietario, no tan graves como las anteriormente citadas, provocan en el inquilino y que, en cierta forma, coadyuvan al 'mobbing inmobiliario'. Por ejemplo situaciones que se producen en contextos vinculados al plazo mínimo de duración contractual y su prórroga; derechos del arrendatario ante el nuevo propietario; los derechos del cónyuge o pareja de hecho en supuestos de desistimiento del contrato, separación o divorcio; la subrogación del cónyuge o pareja de hecho en casos de fallecimiento del arrendatario; ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; la cesión y el subarriendo. Todas estas acciones constituyen derechos regulados en la norma y exigibles ante los Juzgados y Tribunales en supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de la propiedad. Finalmente, los Ayuntamientos y otras corporaciones de derecho público deben concienciarse de la necesidad de combatir dichas conductas a través de iniciativas administrativas dirigidas a la creación de oficinas que informen a los inquilinos de sus derechos y obligaciones prestando el imprescindible asesoramiento jurídico tanto preventivo como activo.

"Los arrendatarios disponen de unos derechos y obligaciones y de una serie de remedios legales para poder afrontar estas situaciones"

"Los Ayuntamientos y otras corporaciones de derecho público deben concienciarse de la necesidad de combatir dichas conductas"

"Es necesario no caer en el error de demonizar toda conducta seguida por el promotor ante el inquilino, considerándola como 'mobbing'"

Conductas legítimas

Ante la escasa cuantía de las rentas pagadas por algunos inquilinos y el consiguiente estado de degradación de los edificios habitados por éstos, es lógico que los propietarios pretendan obtener la resolución del contrato de arrendamiento para la consecución de sus fines empresariales. Pues bien, en el ejercicio de la abogacía, tanto en defensa de promotoras como de arrendatarios, he tenido la ocasión de presenciar múltiples operaciones en las que, con exclusión de conductas como las anteriormente citadas, se han alcanzado acuerdos satisfactorios para ambas partes sobre la base de indemnizaciones por el desalojo o al amparo del derecho de retorno.

Por lo tanto, es necesario no caer en el error de demonizar toda conducta seguida por el promotor ante el inquilino, considerándola como 'mobbing inmobiliario', puesto que dicho concepto está formado por continuos incumplimientos contractuales que denotan la existencia de un plan preconcebido por el propietario para, impidiendo el ejercicio de los derechos inherentes a la condición del inquilino, doblegar su voluntad. Ai