



*Mobbing* inmobiliario

## El acoso y la amenaza, inquilinos no deseados

Crece los desalojos basados en presiones psicológicas, averías sin arreglar, cortes de luz y falta de higiene y mantenimiento. Al mismo tiempo, aumentan las medidas legales para frenar estos métodos ilegales



El fenómeno del *mobbing* o acoso inmobiliario aumenta cada año de la mano de la especulación y afecta de manera especial a los inquilinos de avanzada edad que viven en inmuebles de renta antigua, que en muchos casos pagan menos de 100 euros mensuales. El crecimiento del mercado y el escaso atractivo económico de estas viviendas se ha plasmado en la venta de pisos "con bicho" o "con gusano", degradantes denominaciones con las que se identifica en el argot de este negocio al inquilino. El comprador, en el mejor de los casos, será un banco que esperará una golosa rentabilidad a medio o largo plazo y, en el peor, el interesado en comprar será un especulador bien equipado para ejercer el *mobbing* inmobiliario.

Este fenómeno no es nuevo. En 1998, el Ayuntamiento de Cádiz dictó un bando municipal para advertir a la ciudadanía sobre estas prácticas. Cinco años después, el Ayuntamiento

de Barcelona decidió acudir a la Fiscalía para luchar contra el acoso inmobiliario.

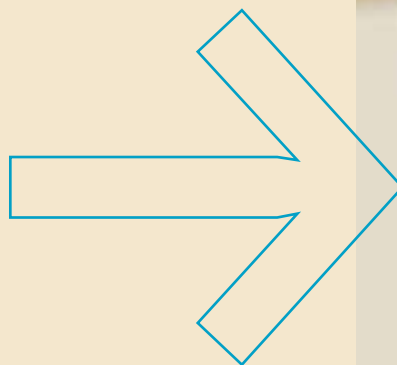
### ¿Qué es el *mobbing* inmobiliario?

Puede definirse como prácticas antisociales basadas en el acoso y abuso para forzar que alguien se vaya de su casa, independientemente de que ésta sea propia o arrendada. La picaresca y artimañas son variadas: desde inducir la entrada de *okupas* en el edificio o de vecinos perturbadores, a la negativa del arrendador de cobrar la renta, pasando por la falta de higiene y de mantenimiento de la vivienda o del edificio, con cortes en los suministros básicos de agua y luz.

El objetivo no es otro que desahuciar al arrendatario bajo una falsa apariencia de legalidad, convencerle para que él mismo abandone la vivienda o minar su paciencia e integridad moral, prácticas todas ellas que constituyen fraude y delito.

## CÓMO ACTUAR ANTE LA COACCIÓN Y EL ACOSO

- ❖ No hay que firmar nada sin asesoramiento legal.
- ❖ Exigir siempre recibo del pago de la renta. Si no le aceptan este pago por los medios habituales (el casero no recoge el dinero personalmente como venía sucediendo, le devuelven los recibos, etc.) envíe al propietario un giro postal o consigne las rentas en el juzgado.
- ❖ Ante la sospecha de venta del piso, consulte en el Registro de la Propiedad la titularidad del inmueble. Si el propietario ha cambiado sin notificación de la transmisión al arrendatario, todavía puede ejercer, si lo desea, el derecho a compra preferente.
- ❖ Si el propietario no realiza las obras de mantenimiento necesarias, exija su realización por buro fax certificado. Encontrará asesoramiento en asociaciones de inquilinos y de consumidores. En algunas comunidades autónomas hay servicios públicos de asesoramiento legal, tanto a propietarios como a inquilinos. Solicite una inspección en los servicios de urbanismo de su Ayuntamiento ante problemas de insalubridad o deterioro relevante. La autoridad puede en tales casos imponer la realización de las obras al propietario.
- ❖ Ante amenazas, insultos, cambios de cerraduras, etc. acuda a la policía y a un abogado e interponga una denuncia.



### Tratamiento legal del acoso inmobiliario

El abandono del mantenimiento del edificio para generar la declaración de ruina y la negativa a cobrar la renta son las principales estrategias para echar a un inquilino despistado de renta antigua. A estos dos primeros métodos, donde la frontera entre lo legal y lo delictivo es más difusa, se suman los casos de amenazas, coacciones, allanamiento, daños, injurias o calumnias, todos ellos delitos o faltas ya tipificados en el Código penal. En cualquier caso, el pasado verano se propuso una reforma legal que penalizaba especialmente tales abusos, ya que el acoso lesiona la integridad moral de la persona, que es un derecho constitucional.

**EL ABANDONO DEL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO Y LA NEGATIVA A COBRAR LA RENTA SON LAS PRINCIPALES ESTRATEGIAS**

### Los tribunales hablan

Uno de primeros avances en el reconocimiento legal de este tipo de conductas fue la reapertura de la primera querrela en España por *mobbing* inmobiliario. Presentada en 2003 por la arrendataria, una viuda de 75 años con contrato de alquiler desde 1936 y renta mensual de 40 euros, fue desestimada y posteriormente reabierta por la Audiencia de Barcelona en 2004. Unos *okupas* se habían adueñado de la terraza y el piso se encontraba agrietado, infestado de ratas y cucarachas, y con problemas de suministros sin que el propietario hiciera nada por el mantenimiento del edificio.

En esta línea se halla la actuación de otro vecino, en este caso de la localidad vizcaína de Getxo. Un empresario compró una de las tres plantas de un inmueble, aunque deseaba el edificio entero. Ante la negativa de los propietarios del primer piso a vender, el empresario "arrendó" su propiedad a una familia numerosa y conflictiva por un euro al mes como parte de un plan de acoso.

Finalmente, el Juzgado de Instrucción nº 6 de Getxo dictó medidas cautelares contra el empresario e inquilinos, obligando al desalojo de los imputados y su expulsión de la localidad porque era "imprescindible que los perjudicados hicieran vida normal en su ciudad sin el temor de toparse con los agresores". +

## La prórroga del arrendamiento de renta antigua

El contrato se prorroga forzosamente de año en año.

Una vez que fallece el arrendatario, puede haber una primera subrogación o sustitución del titular del alquiler a favor del cónyuge o pareja de hecho o, en su defecto, de los hijos que conviviesen con el fallecido durante los dos años anteriores a su muerte. Estos se podrán subrogar por dos años o hasta que cumplan 25 años. Después el contrato se extingue, salvo que estos hijos estén afectados por una minusvalía igual o superior a un 65%. En tal caso, podrán continuar de por vida.

Cuando se subroga el cónyuge, los hijos del arrendatario que hayan convivido con él pueden subrogarse por segunda vez por dos años, hasta los 25 años o hasta su fallecimiento si tienen una minusvalía igual o superior al 65%.

Pero si antes del 1 de enero de 1995 ya se habían producido dos subrogaciones de acuerdo a la Ley de Arrendamientos de 1964, tras el fallecimiento del segundo subrogado el contrato se termina. Y si sólo se había producido una, ante la muerte del primer titular sólo se permite una última subrogación a favor del cónyuge o pareja de hecho del subrogado fallecido o de su pareja de hecho o, en su defecto, a favor de un hijo del subrogado en mismos supuestos y plazos señalados.

