

### MOBBING INMOBILIARIO

Algunos de los propietarios de inmuebles arrendados tienen en la actualidad por costumbre ejercer acciones de cualquier género en contra de aquellos arrendatarios que tienen contratos a largo plazo o aquellas rentas que por antiguas, ya no se consideran aceptables por el propietario.

Las formas de hacer que el arrendatario se harte y renuncie al contrato son múltiples y los objetos de las mismas muy variados, desde la vivienda habitual, locales, naves industriales, etc. Ahora bien, a ello, la jurisprudencia ha puesto un límite considerando tales actuaciones como un delito encuadrado por tanto dentro del orden penal.

En este sentido la Audiencia Provincial de Barcelona ha considerado que se hallan comprendidas en el **delito de coacciones** aquellas actuaciones que se perpetran por parte del propietario en contra del arrendatario, para conseguir gratuitamente o al menor coste posible, la extinción del contrato de arrendamiento.

Resulta de alguna manera clarificativo el razonamiento esgrimido en el Auto de fecha 27 de abril de 2.004 dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, donde se recoge el fenómeno del "mobbing inmobiliario" el cual fue dictado a propósito de la interposición de un recurso de apelación por la inadmisión a trámite de una querrela interpuesta por presuntos delitos de coacciones. La citada resolución expone que no se pretende una extensión analógica del concepto jurídico penal de coacción, sino que: "trata de inscribirse decididamente en una interpretación acorde con el elemento social –la realidad social a que se refiere el art. 3 del Código Civil- que ha de impregnar la tarea hermenéutica del operador jurídico, tanto más necesaria en el momento presente cuanto que, por las desorbitadas proporciones que está alcanzando la especulación urbanística, son fácilmente concebibles los supuestos en que los propietarios de fincas urbanas, conscientes del valor creciente de sus inmuebles, no duden en forzar por cualquier medio –tanto legítimo, como ilegítimo- la resolución de aquellos contratos de renta antigua, que les resultan tan antieconómicos".

Pero no es ésta la única resolución de la Jurisprudencia menor, sino que en otra del mismo órgano jurisdiccional, ha venido a definir el ya referido "mobbing inmobiliario" entendiendo como tal un asedio o acoso al inquilino para forzarle a tomar una decisión por él no querida ni deseada como es la de abandonar la vivienda (local o nave) que viene ocupando en régimen de alquiler. Por ello se considera un asedio toda conducta efectuada por el arrendador, sea cual sea el medio utilizado -actuaciones u omisiones- que tenga por único fin el perturbar en la pacífica posesión del bien a la persona asediada, obligándole a la adopción de una decisión contraria a su voluntad, que no es otra que la de permanecer en su condición de locatario. Precisamente, una de estas prácticas consiste en olvidarse del necesario mantenimiento y conservación del edificio en detrimento del mismo para que los inquilinos hartos de insistir ante la propiedad y debido al agotamiento que les representa la lucha constante con su administrador, vean como su paciencia, que tiene unos límites altamente elevados se acaba, con un resultado realmente gravoso para su economía y que no es otro que resolver su contrato vigente de arrendamiento.

Esta práctica no es la que nuestra jurisprudencia menor ha venido considerando como un elemento perseguible por la vía penal, si bien ha sido la Audiencia el organismo jurisdiccional que ha consagrado que todo hecho que lleve a un inquilino a renunciar de forma no querida a su contrato de arrendamiento puede convertirse en un acto contrario y, por tanto, perseguido por la norma penal. En este sentido se ha consagrado que como requisito ineludible ha de existir una clara y manifiesta voluntad del arrendador de librarse del contrato que le une al inquilino, es por ello que "...para que, contemplados globalmente esos deliberados incumplimientos, puedan responder a un unitario y deliberado propósito de forzar paulatinamente la voluntad del arrendatario hasta conducirlo –por puro cansancio, por agotamiento y de forma claudicante y resignada- a resolver el contrato de arrendamiento que les liga, ahorrándose el arrendador, por esa sutil y paciente vía de hecho, la indemnización que en otro caso estaría llamado a satisfacer por la resolución locataria o para eludir la ejecución provisional o definitiva de una sentencia civil".

Por consiguiente, la Jurisprudencia ha consolidado el mobbing inmobiliario como delito penal, siempre y cuando se cumplan los requisitos que se han citado. Esta circunstancia no es un hecho aislado en nuestro ordenamiento jurídico, sino que más al contrario podríamos afirmar que se trata de una situación que la mayor parte de los arrendatarios de renta antigua vienen padeciendo y evidentemente estamos ante la perturbación del pacífico goce del derecho de arrendamiento que tiene consolidado en virtud del acuerdo suscrito entre ambas partes, por ello nos encontramos ante una situación de práctica abusiva que se viene utilizando a fin de recuperar aquel bien que en su día fue arrendado, pero que ahora por las circunstancias del mercado ha dejado de ser rentable o, cuanto menos, la renta que ha venido percibiendo no le deja tanto margen en relación a los gastos que de hecho le genera la propiedad.

En este sentido, ningún arrendatario se halla exento de verse sometido a las presiones del arrendador para recuperar su bien y, de esta manera, poder volver a ponerlo en el mercado, desde aquel locatario que tiene arrendada una vivienda hasta el que tiene una nave industrial, todos ellos están expuestos a vivir una experiencia de este orden.

Por último, tan solo cabe concluir que las resoluciones que se han comentado –entre otras- han puesto mucho más difícil a los arrendadores el perpetrar acciones coactivas en contra de sus inquilinos, más teniendo en cuenta que hoy en día la mayor parte de aquellos que se dedican a recuperar sus bienes arrendados utilizando métodos que no se encuentran debidamente incluidos dentro de nuestra legislación, se pueden ver ante un Juzgado de Instrucción acusados del delito de mobbing inmobiliario con lo cual es evidente que los perjuicios que tal acción les puede conllevar, obligatoriamente les van a hacer pensar si el beneficio económico obtenido se ajusta al riesgo que corren.

Barcelona, enero de 2009

Silvana Otín Ölkens  
Abogada