

PROTECCIÓN JURÍDICA DE LAS PERSONAS MAYORES VÍCTIMAS DEL ASEDIO INMOBILIARIO MOTIVADO POR LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA

JUANA MARÍA DEL VAS GONZÁLEZ¹

Recibido: 14-10-10

Aprobado: 07-03-11

Resumen

A la hora de medir el particular efecto lesivo que el asedio inmobiliario tiene sobre la persona anciana, es esencial entender el significado que para ella posee su vivienda. En el caso de la persona mayor, el valor de la vivienda traspasa con mucho los límites de la materialidad. Los actos de hostigación de los que con frecuencia es víctima suponen una violación de su legítimo derecho a usar y disfrutar pacíficamente de su vivienda. Sin embargo, desde el punto de vista material, la vivienda constituye para el anciano un escenario vital casi exclusivo; la dignificación de la vida del anciano pasa necesariamente por la preservación de su autonomía y por su realización personal, siendo la vivienda un marco insustituible para ello. Consecuencia de la alta significación que para el anciano tiene la vivienda es que cualquier acto de violencia o perturbación que se realice con la finalidad de inducirle al abandono de su hogar tiene un intenso efecto victimizador. Por ello, garantizar el derecho al uso pacífico de la vivienda lleva consigo garantizar dos bienes socialmente relevantes para la ancianidad: su libertad y autonomía personales y su tranquilidad y seguridad existencial. La justificación de este trabajo reside, precisamente, en el análisis de la protección jurídica concedida a las personas mayores víctimas del asedio inmobiliario motivado por la especulación urbanística, análisis que se efectúa, en especial, desde la perspectiva de las normativas arrendaticias y penal.

Palabras clave: Asedio inmobiliario, Persona mayor, Hostigamiento, Normativas arrendaticias y penales.

¹ Doctora en Derecho Civil. Profesora de la Universidad Católica San Antonio de Murcia.

Abstract

When measuring the damaging effect of real estate harassment on the elderly, it is essential to understand the meaning that the home has for the person. In the case of an older person, the value of the property goes far the limits of materiality. Frequent acts of harassment often represent a violation of the people's legitimate right to the peaceful enjoyment of their homes. However, from the material point of view, housing for the elderly is a critical and exclusive vital space. The dignity of the elderly necessarily demands the preservation of his or her autonomy. And of course, housing is an irreplaceable part of this. For that reason any action directed at limiting the use of housing produces a significant Impact on the elderly life. Violence or disturbance performed in order to induce them to abandon their home has a strong victimizing effect. The justification of this paper lies precisely in the analysis of the legal protection offered to the elderly victims of harassment motivated by real estate speculation. The analysis is made especially from the perspective of the penal system and tenancy regulations.

Key words: Real estate harassment, Elderly person, Legal protection, Tenancy regulations.

I. EL ASEDIO INMOBILIARIO: UN PROBLEMA SOCIAL EMERGENTE

I.1. Victimización inmobiliaria de las personas mayores

En sentido amplio, el asedio inmobiliario puede ser definido como el conjunto de actos de hostigación o actos coactivos que, basados en el acoso y abuso ejercidos sobre el ocupante legítimo de la vivienda (ya sea arrendatario, usufructuario, precarista o, incluso, propietario), se dirigen a motivar que voluntariamente la abandone, dejándola libre para que otros (el propietario, nudo propietario, especuladores y promotores inmobiliarios) puedan disponer de ella². Son, pues, prácticas antisociales realizadas con la única finalidad de forzar el abandono del inmueble y que claramente violan la legalidad vigente. En muchos casos, la relevancia de estas conductas oscila entre la legitimidad meramente formal y la ilicitud civil³; en otros, y bajo

2 Vid. RUIZ VILLANUEVA, N., *Resumen técnico: Acoso inmobiliario (mobbing)*, TOL1.521.417, 2009. <http://www.tirantonline.com/showDocument.do?docid=1521417#texto>.

3 Encontramos la definición legal de acoso inmobiliario en el artículo 45.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de Cataluña. Según el precepto puede ser entendido como "toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar

ciertos condicionantes, llegan a constituir situaciones delictivas tipificadas por el Derecho penal.

Esta situación fáctica, relativamente reciente en España, ha encontrado un entorno propicio para su nacimiento y progresión en el crecimiento inmobiliario que ha experimentado nuestro país en las últimas décadas⁴. La escasez de suelo, sobre todo en los grandes núcleos urbanos, ha propiciado la observancia de ciertas prácticas por parte de especuladores inmobiliarios que, buscando los beneficios económicos que se obtienen con las promociones urbanísticas, no reparan en la realización de cualquier tipo de actuación que les permita hacerse con antiguos inmuebles para su demolición o rehabilitación y ulterior venta a los precios que impone el mercado actual. Se trata de promotores que han logrado adquirir en propiedad la mayor parte de los pisos de edificios antiguos en los que siguen residiendo propietarios que se resisten a la venta, frustrando con ello sus expectativas de lucro.

Más frecuente es la situación que se da en aquellos edificios en los que existen pisos arrendados, con rentas antiguas, a veces irrisorias, aunque perfectamente legales, cuyos propietarios soportan con impotencia la imposibilidad de rentabilizar en mayor medida sus propiedades. Los acosadores llegan entonces a incurrir en mecanismos de presión, intimidación y prevalimiento para recuperar las viviendas ocupadas por viejos inquilinos de escasos recursos⁵. Su objetivo no es otro que desahuciar al arrendatario bajo una falsa apariencia de legalidad, convencerle de que él mismo proceda al abandono de la vivienda o llegar a minar su paciencia e integridad moral hasta el límite de hacerle desistir de su situación contractual.

Se trata, además, de un fenómeno social que ha tenido una importante repercusión en los medios de comunicación⁶. Han sido ellos quienes han acuñado el término de mobbing inmobiliario para describir esta figura, siendo éste un término que surgió y tuvo su primer ámbito de aplicación en el contexto laboral, extendiéndose posteriormente, por su similitud, a los comportamien-

la vivienda. A efectos de la presente Ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario”.

- 4 Vid. MORENO VELASCO, V., “Breves comentarios sobre las prácticas de mobbing inmobiliario”, *La ley, Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía*, nº 1, 2006, págs. 1321 a 1324.
- 5 VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M., “Teoría penal del acoso moral: mobbing, bullying, blockbusting” (I y II), en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, Año 59, núm. 1997, Madrid, 2005, págs. 3516 y ss.
- 6 Sirvan, a modo de ejemplo, los monográficos “Mobbing inmobiliario, el acoso silencioso”, en *ABC Inmobiliario* de 28 de enero de 2005, “Asustaviejas, Documental, 7 días, 7 noches”, (Antena 3, septiembre, 2005), o “Asustaviejas, El auge del acoso inmobiliario”, *El País*, Domingo, 19 de septiembre de 2005.

tos hostigantes que tienen lugar en el sector inmobiliario⁷. Sin embargo, el empleo de este término supone una extensión analógica del concepto forzada, exagerada, “válida para el lenguaje periodístico, pero intraducible al Derecho, so pena de violentar el principio de legalidad”⁸.

Y como problema social de fondo, escenario de esta situación y motivo de su verdadera trascendencia, encontramos a las personas mayores, titulares, en la mayoría de los casos, de esos derechos de propiedad o de arrendamiento, personas que, en situación de especial vulnerabilidad, se sienten atemorizadas ante la perspectiva de tener que abandonar el hogar en el que ha transcurrido casi toda su vida. En el ámbito de la victimización inmobiliaria, los sujetos pasivos son ancianos, mujeres, viudas, personas que se encuentran, además, en franca precariedad económica, personas, en definitiva, en quienes concurren factores de discriminación y desamparo múltiples. La victimización de las personas mayores en el ámbito inmobiliario se convierte así en paradigmático exponente de los conflictos y desafíos de un mundo en vertiginosa transición de lo viejo a lo nuevo⁹.

La justificación de este trabajo se encuentra, precisamente, en la persona anciana, víctima indefensa de unos intereses inmobiliarios que le son ajenos. Dedicamos, pues, estas líneas, de contenido jurídico pero de fondo sociológico, al análisis de esta preocupante realidad social y de los mecanismos jurídicos que nuestro Derecho arbitra para hacerle frente, como una forma más de tomar conciencia del grave problema que viven hoy muchos de nuestros mayores, obligados a buscar otras alternativas residenciales ante la inminente pérdida de su propio hogar¹⁰.

1.2. Antecedentes de esta realidad

El acoso inmobiliario (*real estate mobbing*, *landlord harassment*, *illegal eviction*) tiene sus primeras manifestaciones en Estados Unidos, en la década de los

7 Esta aplicación extensiva del término mobbing no se encuentra carente de críticas, como las que expone ARASTEY SAHÚN, M. L., “Los límites del mobbing. Su deslinde de figuras afines”. [http://www.sc.edu.es/ptwgozaj/victim/CONCLUSIONES%20GGPJ%20\(SE0510\).pdf](http://www.sc.edu.es/ptwgozaj/victim/CONCLUSIONES%20GGPJ%20(SE0510).pdf)

8 Son palabras de VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M., “Del blockbusting al acoso inmobiliario”, *Noticias jurídicas*, 2006, <http://noticias.juridicas.com>.

9 Así lo dice HERRERA MORENO, M., *Asedio inmobiliario de ancianos en el contexto de la especulación urbanística*, Comares, Granada, 2007, pág. 5: “Algo nuevo se enfrenta a algo viejo: frente a las ventajas informativas de la móvil y vertiginosa conexión global, el riesgo de la comunicación despersonalizada, con pérdida potencial del sentido de identificación, pertenencia solidaria y sentido de comunidad viva entre las personas; frente a los beligerantes e impacientes especuladores, los habitantes más veteranos, sus rentas trasnochadas, sus viviendas decrepitas y sus antiguos barrios”.

10 A esta realidad social y a su definición se refiere CAPDET, A. M., *Ancianos víctimas de intereses inmobiliarios*. http://www.acosomoral.org/pdf/Ancianos_v%EDctimas_de_intereses_inmobiliarios.pdf.

sesenta del pasado siglo, siendo conocido entonces como *blockbusting* y *panic peddling*. El primero de estos anglicismos es el resultado de la combinación de dos términos ingleses, *to burst* (estallar) y *block* (bloqueo), de donde provendría la traducción literal de “revientacasas”¹¹. Por su parte el *panic peddling* (venta por temor o venta puerta a puerta por pánico) fue la práctica empleada por los agentes inmobiliarios para que ciudadanos blancos procedieran a la venta a precio de saldo de sus viviendas ante la adquisición de inmuebles colindantes por parte de ciudadanos afroamericanos.

Para disciplinar el mercado inmobiliario, liberándolo de cualquier motivación racial, en 1968 se dictó la *Fair Housing Act* (Ley de la Vivienda Justa), dirigida a la represión penal del *blockbusting*. El texto legal americano se vio enriquecido por las enmiendas de 1974 y 1988, que extendían la interdicción a las motivaciones sexistas y de minusvalía física o mental. En esta misma dirección se promulgó en 1976 en el Reino Unido la *Race Relations Act* (Ley de Relaciones Raciales).

Por lo que a España se refiere, la reforma legislativa reguladora del acoso inmobiliario vino, una vez más, a remolque de la conciencia social. La práctica de los tribunales ya había allanado el terreno al texto positivo, haciéndose eco en diversas ocasiones de situaciones de asedio inmobiliario¹². El primer caso fue conocido por la Audiencia Provincial de Barcelona¹³ en relación con una arrendataria anciana que denunciaba al arrendador ante el plan de acoso desplegado para desalojarla del inmueble. Bien conocido fue también el caso de la casa Tangora, en el que el promotor, que ya poseía uno de los pisos del palacete, quiso adquirir la propiedad de los demás acudiendo al empleo de prácticas amedrantadoras contra sus legítimos ocupantes¹⁴. No es, por tanto, el trasfondo racial la principal lacra que debe erradicar nuestro Derecho, sino la expansión inmobiliaria indiscriminada que, sin límite alguno, supone un ataque a los más débiles, generalmente ancianos. Cuando el marco que envuelve esta situación es un contrato de arrendamiento, los remedios extra-penales constituyen la solución idónea. Sin embargo, no es infrecuente que

11 Literalmente “*For profit, to induce a person to sell or rent a dwelling by representations regarding the entry or prospective entry into the neighbourhood of a person or persons of a particular race*” (24 C.F.R. § 100.85^a) (“Por ganancia monetaria, persuadir a los propietarios a vender o rentar una vivienda, indicándoles qué grupos minoritarios, como personas de otra raza, se están mudando en sus vecindarios”).

12 CODINA ROSSA, M^a D., “La jurisprudencia en Cataluña respecto al Mobbing Inmobiliario”, El Lligal, núm. 30, julio-septiembre, 2005, pág. 30.

13 AAP Barcelona 27 de abril de 2004.

14 Autos de 19 de agosto de 2004, del Juzgado de Instrucción núm. 6 de Getxo. También la SAP Barcelona, 4 de julio de 2005, admite explícitamente la existencia de unas prácticas conjuntas y preordenadas, conformadoras de acoso inmobiliario y manifiesta la voluntad pública de reprimir y prevenir estos usos ilícitos haciendo aplicación, si fuere necesario, de legítimos instrumentos penales.

se traspasen ciertas fronteras en el comportamiento hostigador del acosador que, rompiendo las barreras de profilaxis jurídica, conduzcan a la inevitable intervención de la Justicia Criminal.

1.3. Aspectos socioeconómicos. El proceso de gentrificación

Varias son las etapas que han marcado el arranque y evolución del proceso de especulación y violencia inmobiliarias vividas en España en las últimas décadas.

El primer hito lo marcó la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que vino a convertir el margen de ahorro y el derecho a la vivienda de la población, en capacidad de endeudamiento y margen de explotación financiera a partir de un bien de primera necesidad¹⁵. También contribuyó a ello la promulgación de llamado Decreto Boyer, Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, que vino a eliminar la figura del contrato de arrendamiento indefinido y la posibilidad de subrogación a favor de parientes cercanos, fomentado un alza espectacular de los precios de alquiler. Desde 1985 hasta 1994 los contratos de alquiler tenían una duración de un año, después del cual el propietario podía rescindir el contrato a su voluntad; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos fijó la duración de los contratos en cinco años, pero como contrapartida permitió aumentos ilimitados de alquiler, agilizó los procesos de desahucio por impago y modificó el régimen de subrogación suprimiendo la segunda subrogación incluso en los contratos antiguos¹⁶. Más adelante, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones estableció la definitiva liberalización del precio de los solares y la desregulación prácticamente completa de la planificación urbanística y territorial.

Esta progresión normativa presta sus servicios en el marco fenomenológico identificado como proceso de gentrificación¹⁷ o elitización, es decir, de mejora física o material y de cambios inmateriales económicos, sociales y culturales que tienen lugar en centros urbanos viejos, afectados por una significativa elevación de su *status*

15 Según el *Foro USA/España sobre financiación de la vivienda y el transporte*, el volumen de crédito manejado por las entidades financieras pasó 12.921 a 342.202 millones de euros entre diciembre de 1981 y junio del 2002 ("Visión general del mercado hipotecario español", Washington noviembre 2002). Los créditos hipotecarios, que en 1986 suponían un 30% del gasto familiar, quince años después, en el 2001, alcanzaban el 60%. <http://www.irib.org.br/biblio/gregoriomayayo.ppt#374,9>

16 *Vid. Dossier sobre la violencia urbanística e inmobiliaria*, "Algunos apuntes sobre la especulación y violencia inmobiliarias", Coordinadora contra la Especulación del Raval-Barcelona.

17 En referencia al término Gentry, alta burguesía inglesa.

socio-económico¹⁸. Desde el punto de vista antropológico, se trata de un desplazamiento poblacional ligado a opciones de consumo. Pero la gentrificación de estos antiguos espacios urbanos estratégicos, si bien se presenta en primer término como un proceso dinámico de regeneración de áreas en declive, propicio para motivar su reactivación comercial y de servicios, no puede ocultar una realidad subyacente de cariz ilegítimo y discriminador, pues los desplazamientos poblacionales que han motivado vienen respaldados, a veces, por conductas criminalmente abusivas, en razón de las técnicas de forzamiento empleadas, y socialmente discriminatorias, por cuanto afectan a determinadas minorías y segmentos de población de escasa renta, potenciando su regresión y neutralización social¹⁹.

Desde una perspectiva sociológica, el proceso de gentrificación ha recibido una lectura negativa, toda vez que conlleva la destrucción de la cohesión de un tejido social y comunitario que resulta crucial para determinadas minorías, como ocurre con las personas mayores, que se ven forzadas al abandono de sus hogares y a la dispersión. Este traslado traumático arrastra consigo, con no poca frecuencia, la desaparición del patrimonio antropológico y cultural y la pérdida de aquellas señas de identidad que, en el entramado popular y a lo largo de décadas, han ido definiendo aquellos espacios urbanos.

Sin embargo, el fenómeno de la gentrificación cobra mayor trascendencia en el orden personal, por la consecuente victimización que provoca en las personas mayores, debida a su especial vulnerabilidad. El anciano muestra, por razón de su edad, una natural propensión al deterioro funcional y a la merma de facultades, circunstancias determinantes de una mayor proclividad física y psíquica a la victimización. En el ámbito inmobiliario, la ancianidad es un criterio potenciador de la susceptibilidad a la manipulación; así, las interacciones jurídicas aumentan de complejidad en un momento vital en el que el sujeto ve disminuidas sus habilidades cognitivas y sus capacidades de adaptación y asimilación de las siempre cambiantes exigencias normativas. A ello debe unirse la consideración de dos situaciones de vulnerabilidad extrema, como son el sobreenvjecimiento que ha experimentado nuestra pirámide demográfica y la feminización de la ancianidad²⁰, que facilitan la perpetración del acoso inmobiliario y aumentan la lesividad de sus consecuencias.

18 SARGATALL BATALLER, M. A., "El estudio de gentrificación", *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, núm. 228, 3 de mayo de 2000, pág. 1.

19 HERRERA MORENO, M., op. cit., 2007, pág. 11; MEHLHORN, D., "A Requiem for Blockbusting: Law, Economics and Race-based Real State speculation 67", *Fordham law Review*, diciembre, 1998, págs. 1145 y ss.

20 BOSCH I MEDA, J., *Envejecimiento y vivienda. El problema residencial de las personas mayores en Catalunya*, Barcelona, 2005, pág. 229.

I.4. Finalidad última

En última instancia, la finalidad perseguida con la práctica del asedio inmobiliario es lograr por parte del instigador la liberación de aquellas cargas que, por cualquier concepto o título, sufra la finca. Todo ello prescindiendo o, incluso, vulnerando los cauces legalmente previstos, sean los procedimientos judiciales hábiles para la resolución de contratos o el simple acuerdo entre las partes afectadas.

II. VALOR MATERIAL Y SIMBÓLICO DE LA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS MAYORES

II.1. Relevancia constitucional de la vivienda

Dentro del Capítulo III del Título I de la CE, dedicado a los Principios rectores de la Política Social y Económica, el artículo 47 dispone que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”. Se regula así un derecho cívico de carácter básico, por ser soporte funcional de derechos fundamentales.

En primer término, se preocupa el precepto constitucional de la idoneidad material, de la aptitud sustantiva de la vivienda como hábitat humano, como enclave físico en el que se incardina y desenvuelve la vida cotidiana del ser humano. La vivienda se erige así en un bien de primera necesidad, dirigido a satisfacer una de las prioridades de la persona, su alojamiento²¹. Consecuencia jurídica de ello es que el derecho a la vivienda no puede ser identificado como mero derecho socioeconómico sino como derecho existencial, soporte y plataforma del conjunto de derechos fundamentales que hacen posible la preservación de las condiciones esenciales de la vida, garantizando la vitalidad y salud de la persona²².

La vivienda, por tanto, más allá de su valor material, económico o patrimonialista, más allá de constituir un espacio materialmente apto para su habitabili-

21 El cobijo se contempla como bien de primera necesidad en la Teoría de la jerarquía de las necesidades humanas de Abraham Maslow, (Pirámide de Maslow).

22 De este modo, continúa diciendo HERRERA MORENO, M., op. cit., 2007, pág. 16, la referencia constitucional a una vivienda *digna* remite de modo inmediato al núcleo de libertades cívicas contenidas en el artículo 10 CE: la dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes y el libre desarrollo de su personalidad.

dad, tiene un valor metaontológico²³, por constituir la morada de la persona. Bajo esta percepción, la vivienda se presenta como un espacio personalizado, como el lugar donde la persona manifiesta y desarrolla, en plenitud, su propia idiosincrasia²⁴. El espacio así entendido personifica un particular modo de vida²⁵, constituyendo un ámbito simbólicamente impregnado de valores emocionales, sociales y culturales.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que la CE garantiza presenta, a su vez, dos manifestaciones cronológicamente consecutivas. En un primer momento, este derecho se identificaría con el derecho de acceso a la vivienda, un derecho que ha sido objeto de amplio desarrollo técnico²⁶, en cuanto su titularidad y ejercicio corresponde a un sector poblacional activo, cuyas necesidades, como grupo de presión, deben ser atendidas. Logrado el acceso a la vivienda, procedería la protección de la segunda vertiente del derecho constitucional, el derecho al uso pacífico de la misma, que va cobrando progresivamente más relevancia de la mano de los supuestos de asedio inmobiliario que proliferan en nuestros días, con especial trascendencia para la ancianidad.

II.2. La vivienda como escenario vital casi exclusivo

A la hora de medir el particular efecto lesivo que el asedio inmobiliario tiene sobre la persona anciana, es esencial entender el significado y valor que para ella posee su vivienda.

En el caso de la persona mayor, el valor de la vivienda traspasa con mucho los límites de la materialidad. Es claro que los actos de hostigación de que es víctima suponen una violación de su legítimo derecho a usar y disfrutar pacíficamente de su vivienda. Sin embargo, desde el punto de vista material la vivienda constituye para el anciano un escenario vital casi exclusivo, porque ha abandonado ya sus ocupaciones laborales, porque ha visto como el paso del tiempo ha debilitado sus vínculos sociales, porque ha perdido parte de su

23 POLAINO NAVARRETE, M. y POLAINO ORTS, M., "La ciudad como producto de la civilidad y la protección penal del Patrimonio urbanístico: ¿Una excepción a *ius puniendi* estatal?", en *De la ciudad y otras cosas. Libro Homenaje a Enrique Barrero González con motivo de su jubilación*, coords. Gutiérrez Colomina, V. y Cámpera Pérez, R., Fundación Martín Robles, Sevilla, 2005, pág. 376.

24 HERRERA MORENO, M., op. cit., 2007, pág. 17.

25 DIEZ DEL CORRAL, J., "Arquitectura y vejez", *Archipiélago. Cuadernos de crítica de la cultura*, núm. 44/2000, pág. 46.

26 MUÑOZ CASTILLO, J., *El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada*, Madrid, 2000, pág. 135.

capacidad adquisitiva, porque ha sufrido una pérdida de independencia física, psíquica o motora²⁷. Por todo ello, la persona mayor confiere a la vivienda un uso intensivo, que incrementa su valor de utilidad de manera incommensurable. La dignificación de la vida del anciano pasa necesariamente por la preservación de su autonomía y por su realización personal, siendo la vivienda un marco insustituible para ello²⁸. Consecuencia de la alta significación que para el anciano tiene la vivienda es que cualquier acto de violencia o perturbación que se realice con la finalidad de inducirle al abandono de su hogar tiene un intenso efecto victimizador.

Desde una perspectiva simbólica, especialmente relevante para la estabilidad psíquica y emocional de la persona mayor, la familiaridad con los espacios y elementos de su entorno le otorga un sentimiento de seguridad que se erige en premisa irremplazable para alcanzar un determinado nivel en su calidad de vida²⁹. En la última etapa de su vida, el anciano se aferra a su vivienda como el lugar que le sirve de refugio, que le protege de todo aquello que de la modernidad teme, que le otorga la continuidad que necesita frente al desarraigo que le atemoriza. El hogar es, así, su anclaje con el pasado y el soporte de su autonomía existencial y de su equilibrio vital.

En suma, garantizar el derecho al uso pacífico de la vivienda lleva consigo garantizar dos bienes socialmente relevantes para la ancianidad como son, de una parte, la libertad y autonomía personales y, de otra, la tranquilidad y seguridad existencial que encuentran su sede natural en el propio hogar³⁰.

III. CONDUCTAS CONSTITUTIVAS DEL ASEDIO INMOBILIARIO

Las conductas constitutivas de asedio inmobiliario presentan un casuismo extraordinario, si bien pueden ser todas ellas catalogadas bajo dos grandes criterios, según se encuentren entre la legitimidad meramente formal y la ilicitud civil o constituyan claramente actuaciones tipificadas por el Derecho

27 LÓPEZ DOBLAS, J., *Personas mayores viviendo solas. La autonomía como valor en alza*, Imsero, Madrid, 2005, pág. 73.

28 HERRERA MORENO, M., *op. cit.*, 2007, págs. 19 y 20.

29 LAINEZ ROMANO, M^a T., *Envejecimiento, familia y vivienda*, Universidad Complutense, 2002, págs. 155 y ss. Dice la autora que "el arraigo a la vivienda y al entorno es una actitud común, especialmente en las personas mayores. En el escenario residencial ha transcurrido buena parte de la biografía individual y familiar y la vivienda ha sido un referente espacial y simbólico omnipresente en la vida cotidiana... La vivienda, como espacio personalizado, ha ido adoptando formas, estructurándose, llenándose de significado y de elementos simbólicos donde se depositan sentimientos, gustos, recuerdos y vivencias, que elevan para cada hogar el valor de su vivienda".

30 LÓPEZ DOBLAS, J., *op. cit.*, 2005, pág. 104.

penal. No constituyen asedio inmobiliario las conductas aisladas en el tiempo o descoordinadas entre sí, sino el conjunto de actuaciones preordenadas en un sentido funcional, teleológicamente dirigidas a la consecución de un objetivo determinado, y en un sentido cronológico, por realizarse de manera progresiva y escalonada. Todo ello permite hablar de una estrategia predeterminada.

En cuanto a las primeras, han sido plurales los esfuerzos doctrinales³¹ realizados para llevar a cabo una sistematización de la heterogeneidad de los actos de hostigación que sufre el legítimo ocupante de la vivienda, si bien es cierto que todos ellos conducen, básicamente, a cinco grandes bloques de conductas³².

La primera de estas conductas estaría constituida por la *falta de mantenimiento del inmueble*, entendida como dejación dolosa de las obligaciones de conservación por parte de su titular. Así, se permite el deterioro del inmueble hasta llegar a la desatención absoluta de la edificación, o se lleva a cabo la ejecución de medidas mínimas de seguridad pero dejando a medio hacer las actuaciones de conservación. A través de esta actuación omisiva se persigue obtener una declaración oficial de ruina del inmueble o reducir el nivel de calidad de vida hasta el límite de obligar al ocupante de la vivienda a desistir unilateralmente y sin derecho a indemnización.

En ocasiones es la *negativa a cobrar la renta*, en el marco de la relación contractual arrendaticia, la actuación atentatoria contra el uso pacífico del inmueble. Con este mismo contrato de fondo pueden darse abusos económicos en los recibos, incrementos de renta, resolución de contratos con indemnizaciones exiguas y expulsiones por desahucio. Es frecuente también la actitud del arrendador de aislar a su arrendatario, ignorándolo y negándose a todo tipo de comunicación con él, provocándole el aislamiento social, con su consiguiente desgaste anímico.

Otra de las conductas habitualmente constitutivas del asedio inmobiliario se centra en el *acoso personal*, siendo el ocupante del inmueble víctima de violencia psíquica y moral sobre su persona. Se trata de acciones de enfrentamiento verbal o de presión intimidatoria dirigidas a generar reacciones de pánico, angustia e inseguridad vital, que condicionan y modalizan su capacidad de decisión. A veces llegan a consistir en conductas de humillación y hostigamiento que afectan a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad³³.

31 HERRERA MORENO, M., *op. cit.*, 2007, págs. 81 a 83. RUIZ VILLANUEVA, N., *op. cit.*, 2009. PARÉS SOLIVA, M., *Peritaci3n social aplicada al mobbing inmobiliario*, XI Congreso Estatal de Trabajo Social, 2009.

32 OMIC (Oficina Municipal d'Informaci3n al Consumidor)/ 2004, "Memoria del Ayuntamiento de Barcelona".

33 HIRIGOYEN, M. E., *El acoso moral. El maltrato psicol3gico en la vida cotidiana*, Barcelona, 2006-2007, págs. 85 y ss.

Otro de los mecanismos empleados en el asedio inmobiliario se dirige a provocar *deficiencias en los suministros básicos*, dificultándose al ocupante de la vivienda el acceso a los servicios elementales imprescindibles para su habitabilidad. Se puede hablar entonces de violencia sobre las cosas, materializada en acciones positivas de daños y causación de desperfectos en el inmueble, deteriorando el estado de la vivienda y obstaculizando el uso de sus servicios e instalaciones. En casos extremos se ha llegado a fomentar la insalubridad en la finca, motivando *problemas higiénicos* que la hagan inhabitable³⁴.

IV. EL ASEIDIO INMOBILIARIO EN EL MARCO DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

IV.1. La ruptura del equilibrio arrendaticio

Uno de los marcos operativos más usuales para la práctica del asedio inmobiliario está constituido por la relación civil de arrendamiento urbano, en especial cuando se trata de contratos de renta antigua que, en su día, fueron celebrados por la persona que ahora es anciana. La concurrencia de estas circunstancias genera el escenario propicio para que, en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, se haga presente el abuso de superioridad, desarrollando aquél pautas de comportamiento que bien podrían ser calificadas de acoso³⁵.

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral, viene a reconocer mutuamente derechos y obligaciones a cada una de las partes contratantes, siendo ambas posiciones jurídicas tuteladas por el Derecho civil y por la legislación arrendaticia³⁶. No existe, pues, en virtud del contrato de arrendamiento, una jerarquía formal entre ambos contratantes, siendo la situación de asedio inmobiliario la que provoca la ruptura de este equilibrio. Además, la vulnerabilidad socio-económica de la persona mayor que ostenta la condición de arrendataria y el

34 Desde otra perspectiva, se han clasificado estas conductas en dos bloques. El primero de ellos hace referencia al acoso físico y arquitectónico, que engloba conductas como el abandono, la realización de sabotajes y obras de empeoramiento, la instalación de vecinos molestos o la contratación de matones. En segundo lugar se habla de acoso legal o institucional, que incluye prácticas como la declaración de ruina física o económica del edificio, falsos plazos, ofertas económicas a la baja o requerimientos, la subida desorbitada del alquiler, la denuncia por impago, por realquiler o por cesión inconsentida. Vid. http://www.acosomoral.org/pdf/Dossier_violencia_inmobiliaria.pdf

35 El acoso inmobiliario en el marco arrendaticio ha sido definido por JIMÉNEZ GONZÁLEZ, R., "Mobbing inmobiliari", RTS, n° 175, septiembre, 2004, como "Un conjunto de comportamientos caracterizados por una violencia psicológica, aplicada de forma sistemática durante un tiempo sobre una persona con la que se mantiene un vínculo contractual a través de un arrendamiento urbano".

36 MORENO VELASCO, V., *op. cit.*, 2006, págs. 1321 a 1324.

plan preordenado de asedio seguido por el arrendador dotan a la situación de un carácter particularmente victimizador para la persona anciana³⁷.

IV.2. Incumplimiento de la obligación de reparación

Una de las prácticas habituales en la materialización del asedio inmobiliario llevado a cabo por el arrendador consiste en el incumplimiento de su deber de ejecutar las obras de conservación necesarias, con el consiguiente deterioro del inmueble en el que habita el arrendatario. Con respecto a la cosa arrendada dispone el artículo 1554.2 CC que “El arrendador está obligado: A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada”. Por su parte el artículo 21 LAU establece que “1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”³⁸. En caso de pérdida de la cosa o declaración de ruina, añade este precepto que “La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28”, es decir, se producirá la extinción del contrato³⁹. En cuanto a la posibilidad de aplazamiento de las reparaciones, dispone la norma que comentamos que “2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado”. La posibilidad de diferir las obras se acordará por acuerdo de las partes y, en su defecto, por resolución judicial. Por otra parte, dispone el artículo 26 LAU que “Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta”.

37 HIRIGOYEN, M. E., *op. cit.* 2006-2007, págs. 85 y ss.

38 La SAP Barcelona 14 de noviembre de 2000 pone de manifiesto, además, que dicho deber “establece una diligencia acentuada en el caso de construcciones obsoletas”.

39 *Vid.* STSJ Cataluña, 21 de febrero de 2008 y SAP Burgos 15 de abril de 2008

Por lo que se refiere a la notificación al arrendador y reparaciones urgentes, aclara el artículo 21.3 LAU que “El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador”. Por último, alude el precepto a las pequeñas reparaciones, señalando que “4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario”.

Si el arrendador se negase a efectuar las obras de reparación, podrá el arrendatario ejecutarlas a su costa y exigirle el reintegro del importe gastado; en caso de que se opusiese a este reintegro, deberá el arrendatario reclamárselo por vía judicial. En última instancia, el artículo 27.3 LAU dispone que “el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas: a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere al artículo 21”. El arrendatario deberá acreditar la necesidad de las reparaciones, con un informe técnico cualificado previo o la exigencia de la autoridad competente. Luego requerir al arrendador para que realice las obras en plazo lógico y prudente y solo en caso de actitud pasiva o insuficiente, ejercitar la acción de resolución, que será, precisamente, el efecto perverso perseguido por el arrendador.

IV.3. Incumplimiento de la obligación de cobrar la renta

Dispone el artículo 1555.1 CC que “El arrendatario está obligado: A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”, advirtiendo, por su parte, el artículo 27.2 LAU que “el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta...”. En consecuencia, siendo el pago de la renta una de las obligaciones fundamentales del arrendatario (art. 17 LAU), su incumplimiento lleva aparejada la resolución del contrato a instancia del arrendador y el desahucio. Es por ello que el arrendador trata de evitar que el pago de la renta conste, de manera que, no pudiendo el arrendatario probar el pago, pueda aquél iniciar el procedimiento de desahucio⁴⁰. Ante esta situación, el arrendatario debe saber que, en virtud del artículo 17.4 LAU “El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice

40 *Vid.* SAP Barcelona 26 de septiembre de 2006.

mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor. Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago”.

En suma, la forma de pago se adaptará al sistema convenido, sin que tenga que ser en metálico y en la vivienda arrendada. Cabe cualquier modalidad que permita obtener al arrendatario una acreditación de pago, que le sirva como medio de prueba en caso de reclamación del arrendador. Si el arrendatario se ve en la imposibilidad de efectuar el pago en el plazo y forma convenidos por causas ajenas a su voluntad, debe *ad cautelam* proceder a la consignación (arts. 1176 y ss CC).

IV.4. Deficiencias en los suministros básicos o consumos excesivos

Veamos anteriormente como uno de los mecanismos empleados en el asedio inmobiliario consiste en provocar *deficiencias en los suministros básicos* (agua, luz, teléfono) impidiendo al arrendatario el acceso a aquellos servicios elementales que son imprescindibles para la habitabilidad de la vivienda. Es una práctica frecuente, toda vez que el arrendador puede dar de baja estos servicios, en cuanto que han sido contratados por él, sin necesidad del consentimiento del arrendatario. La solución aquí pasaría por requerir fehacientemente al arrendador para que solicite el alta de estos servicios, al ser obligación suya, en virtud de los artículos 1554. 2 y 3 CC y 2.1 LAU, mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad suficientes para servir al uso a que ha sido destinada⁴¹.

Otra táctica constitutiva de asedio es aquella en la que el arrendador procede a “pinchar” o intervenir fraudulentamente en los suministros de la vivienda para elevar el consumo de los mismos, de modo que el arrendatario decida el abandono de la vivienda ante tales molestias, o se enfrente, en virtud del artículo 27.2 LAU, a la resolución del contrato a instancia del arrendador por

41 Dice el artículo 2.1 LAU que “Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Uno de los requisitos esenciales para que el contrato sea considerado como arrendamiento de vivienda es la exigencia legal de habitabilidad: Una edificación sólo tendrá la consideración de vivienda familiar si puede catalogarse como habitable (establecimiento de suministros). Vid. VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2004.

impago de estos consumos cuando estén incorporados al contrato de arrendamiento como cantidades asimilables a la renta. Aquí lo conveniente será poner en conocimiento de las compañías suministradoras el posible fraude, solicitando una inspección de las instalaciones y, en su caso, denunciar al arrendador por presunto delito de defraudación de fluido eléctrico o análogos.

IV.5. Realización de “presuntas” obras de mejora

En ocasiones el arrendador acude, como procedimiento de asedio y con la única finalidad de molestar al arrendatario, a la realización de hipotéticas obras de mejora cuya ejecución no puede demorarse hasta la conclusión del arriendo. A esta realidad se refiere el artículo 22 LAU cuando dice que “1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento”. Serán los contratantes, de común acuerdo, quienes decidan el aplazamiento de las obras, salvo que éstas vengan exigidas por la Autoridad competente o Comunidad de propietarios. Continúa diciendo el precepto que nos ocupa, en relación con la notificación al arrendatario y su posible desistimiento, que “2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras”. En cuanto a la reducción de la renta e indemnización, dispone que “3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”.

Por último, el artículo 19 LAU establece los requisitos para poder repercutir al arrendatario el importe de las obras de mejora, mediante la consiguiente elevación de la renta anual.

IV.6 Actuaciones procesales civiles frente al asedio inmobiliario

En vía civil, procederá el ejercicio, a través del juicio ordinario, de las pretensiones dirigidas a exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas en

virtud del contrato de arrendamiento (art. 249.1.6 LEC)⁴², salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, que se decidirán en el juicio verbal (art. 250.1.1 LEC).

V. BREVE APUNTE SOBRE EL ASEDO INMOBILIARIO DESDE LA PERSPECTIVA PENAL

V.1. El acoso inmobiliario

En muchas de las conductas anteriormente expuestas como constitutivas de asedio inmobiliario es posible apreciar los perfiles típicos de los injustos⁴³ de lesiones (arts. 147 y 617.1 CP), estafa (arts. 248 CP), alteración de precios (art. 262 CP), defraudación de fluido eléctrico (arts. 255 y 623.4 CP), daños en la propiedad ajena (arts. 263 CP), sustracción de cosa propia a su utilidad social o cultural (art. 289 CP), allanamiento de morada (art. 202 CP), delito contra la integridad moral (art. 173.1 CP), amenazas (arts. 169 y 620 CP) y coacciones⁴⁴ (arts. 172 y 620 CP)⁴⁵.

Especial repercusión social ha tenido el llamado acoso inmobiliario (blockbusting), tratado como una modalidad del acoso moral, junto al acoso laboral (mobbing), escolar (bullying) y sexual⁴⁶. La comisión de estos delitos lleva aparejada una acentuada humillación para la víctima, humillación que entraña una agresión a su dignidad humana materializada en el desprecio a su integridad moral. Por ello, el nexo común que aglutina esta multiplicidad de acosos es la lesión del derecho constitucional a la integridad moral de la persona (art. 15 CE), interfiriendo en el libre desarrollo de su personalidad (art. 10 CE).

Los delitos contra la integridad moral aparecen regulados en los artículos 173 a 177 CP. En concreto, dispone el artículo 173.1 CP que "El que infligiera a otra persona un trato degradante, menoscabando gravemente su integridad moral, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años". La figura penal tipificada en este precepto tiene capacidad para acoger todas aquellas

42 RUIZ VILLANUEVA, N., *op. cit.*, 2009. En este punto se debe tener en cuenta que la LEC ha derogado los artículos 38 a 40 de la LAU, suprimiendo con ellos los llamados juicios arrendaticios. En los juicios sobre arrendamiento de inmuebles y en los de desahucio es competente el Juzgado del lugar en que está radicada la finca. Vid. PAZ RUBIO, J. M^a, *Ley de Enjuiciamiento Civil*, La Ley, 2000, pág. 368.

43 En este sentido dice MORENO VELASCO, *op. cit.*, 2006, págs. 1321 a 1324, que no es extraño que los supuestos más graves terminen en un juzgado de instrucción que tiene que determinar si las conductas constitutivas de mobbing inmobiliario son, a su vez, constitutivas de algún ilícito penal.

44 Vid. SSAP Barcelona 4 de julio de 2005 y 19 de marzo de 2007

45 HERRERA MORENO, M., *op. cit.*, 2007, pág. 83. TUSET DEL PINO, P., "Cómo y de qué manera actuar ante las prácticas de Mobbing Inmobiliario", *Gula Práctica*, Grupo Difusión, 2004.

46 RUIZ VILLANUEVA, N., *op. cit.*, 2009. Vid. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M., *op. cit.* 2005.

conductas que humillen, denigren, mortifiquen e instrumentalicen al ser humano, objetivando su estimación, empleándolo como obstáculo abatible y no como persona⁴⁷. Es, pues, un tipo abierto, difuso, inconcreto y de marcado carácter residual⁴⁸. Por ello, “no debe suscitar reparos jurídicos castigar (además de por las otras infracciones que procedieren) como victimario de la integridad moral a quien humilla a un anciano en su propia vivienda, privándolo de los suministros básicos, atemorizándolo, negándole un mínimo de higiene o de cualquier otra forma⁴⁹.”

V.2 Actuaciones procesales penales frente al asedio inmobiliario

En vía penal, procederá la presentación de denuncia o querrela por acoso inmobiliario, coacciones, amenazas, daños o cualquiera de los injustos antes expuestos. Las pruebas a presentar en el proceso judicial son fundamentales a la hora de obtener una sentencia favorable a los intereses de quien invoca el auxilio judicial⁵⁰, pudiendo consistir en pruebas documentales (entre los documentos a presentar se encuentran el título que justifica la legítima ocupación de la finca, los justificantes de cumplimiento de las obligaciones por parte del ocupante, los requerimientos fehacientes dirigidos al arrendador, las denuncias o atestados policiales, los requerimientos administrativos y las actas notariales), testifical (apoyando la denuncia en personas que hayan presenciado los hechos acaecidos en la finca y refrenden la versión de su ocupante) y pericial (siendo muy recientes los protocolos de investigación en trabajo social encaminados a la detección del *mobbing* inmobiliario)⁵¹.

47 PÉREZ MACHIO, A. I., “Concreción del concepto jurídico de mobbing. Bien jurídico lesionado y su tutela jurídico penal”, *Revista electrónica de Ciencia penal y Criminología*, 2004, pág. 51.

48 TAMARIT SUMALLA, J. M^a, “De las torturas y otros delitos contra la integridad moral”, *Comentarios a la Parte especial del Derecho penal*, QUINTERO OLIVARES y MORALES PRATS, 5^a ed., Navarra, 2005, pág. 266.

49 Son palabras de VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M., *op. cit.*, 2006, <http://noticias.juridicas.com>. En el marco de la relación arrendaticia, el trato degradante se valora como el menoscabo de la integridad moral del inquilino, constituyendo el trato vejatorio resultado típico de este delito. Así lo entiende BLANCO LOZANO, C., “Trato degradante”, *Tratado de Derecho penal español*, Tomo II, El sistema de la Parte especial, 2005, pág. 217.

50 RUIZ VILLANUEVA, N., *op. cit.*, 2009.

51 PARÉS SOLIVA, M., *Peritación social aplicada al mobbing inmobiliario*, *op. cit.*, 2009. “Peritación social. La ayuda en los procesos judiciales por mobbing”, *Jurisprudencia Argentina*, núm. 3, 2007, págs. 57 a 64.

BIBLIOGRAFÍA

- ARASTEY SAHÚN, M. L. “Los límites del mobbing. Su deslinde de figuras afines”. [http://www.sc.ehu.es/ptwgozaj/victim/CONCLUSIONES%20GGPJ%20\(SE0510\).pdf](http://www.sc.ehu.es/ptwgozaj/victim/CONCLUSIONES%20GGPJ%20(SE0510).pdf)
- BLANCO LOZANO, C. “Trato degradante”, Tratado de Derecho penal español, Tomo II, El sistema de la Parte especial, 2005.
- BOSCH I MEDA, J. Envejecimiento y vivienda. El problema residencial de las personas mayores en Catalunya, Barcelona, 2005.
- CAPDET, A. M. Ancianos víctimas de intereses inmobiliarios. http://www.acosomoral.org/pdf/Ancianos_v%EDctimas_de_intereses_inmobiliarios.pdf.
- DIEZ DEL CORRAL, J. “Arquitectura y vejez”, *Archipiélago, Cuadernos de crítica de la cultura*, núm. 44/2000.
- CODINA ROSSA, M^a D. “La jurisprudencia en Cataluña respecto al Mobbing Inmobiliario”, *El Lligal*, núm. 30, julio-septiembre, 2005.
- HERRERA MORENO, M. *Asedio inmobiliario de ancianos en el contexto de la especulación urbanística*, Comares, Granada, 2007.
- HIRIGOYEN, M. F. *El acoso moral. El maltrato psicológico en la vida cotidiana*, Barcelona, 2006-2007.
- JIMÉNEZ GONZÁLEZ, R. “Mobbing inmobiliario”, *RTS*, nº 175, septiembre, 2004.
- LAINÉZ ROMANO, M^a T. *Envejecimiento, familia y vivienda*, Universidad Complutense, 2002.
- LÓPEZ DOBLAS, J. *Personas mayores viviendo solas. La autonomía como valor en alza*, Imsero, Madrid, 2005.
- MEHLHORN, D. “A Requiem for Blockbusting: Law, Economics and Race-based Real State speculation 67”, *Fordham law Review*, diciembre, 1998.
- MORENO VELASCO, V. “Breves comentarios sobre las prácticas de mobbing inmobiliario”, *La ley, Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía*, nº 1, 2006.
- MUÑOZ CASTILLO, J. *El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada*, Madrid, 2000.
- PARÉS SOLIVA, M. “Peritación social. La ayuda en los procesos judiciales por mobbing”, *Jurisprudencia Argentina*, núm. 3, 2007. *Peritación social aplicada al mobbing inmobiliario*, XI Congreso Estatal de Trabajo Social, 2009.
- PÉREZ MACHIO, A. I. “Concreción del concepto jurídico de mobbing. Bien jurídico lesionado y su tutela jurídico penal”, *Revista electrónica de Ciencia penal y Criminología*, 2004.
- POLAINO NAVARRETE, M. y POLAINO ORTS, M. “La ciudad como producto de la civilidad y la protección penal del Patrimonio urbanístico: ¿Una excepción a *ius puniendi* estatal?”, en *De la ciudad y otras cosas. Libro Homenaje a Enrique Barrero González con motivo de su jubilación*, coords. Gutiérrez Colomina, V. y Cámpora Pérez, R., Fundación Martín Robles, Sevilla, 2005.

- RUIZ VILLANUEVA, N. *Resumen técnico: Acoso inmobiliario (mobbing)*, TOL1.521.417, 2009. <http://www.tirantonline.com/showDocument.do?docid=1521417#texto>.
- SARGATALL BATALLER, M. A. "El estudio de gentrificación", *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, núm. 228, 3 de mayo de 2000.
- TAMARIT SUMALLA, J. Ma. "De las torturas y otros delitos contra la integridad moral", *Comentarios a la Parte especial del Derecho penal*, QUINTERO OLIVERES y MORALES PRATS, 5ª ed., Navarra, 2005.
- TUSET DEL PINO, P. "Cómo y de qué manera actuar ante las prácticas de Mobbing Inmobiliario", *Guía Práctica*, Grupo Difusión, 2004.
- VÁZQUEZ BARROS, S. *Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2004.
- VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M. "Teoría penal del acoso moral: mobbing, bullying, blockbusting" (I y II), en *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, Año 59, núm. 1997, Madrid, 2005. "Del blockbusting al acoso inmobiliario", *Noticias jurídicas*, 2006, <http://noticias.juridicas.com>.