

DULCINEA DEL TRUE CRIME II — EXPEDIENTE PORTAL

De cómo convirtieron el hogar en un infierno sin tocar a nadie o del acoso inmobiliario que no deja huella hasta que ya es tarde

Nuevos casos, mismas personas

Don Justo lo supo por Remedios, que lo supo por su amiga Concha, que vivía en un bloque del barrio antiguo de la capital de provincia y que llevaba semanas hablando de la misma cosa con una angustia que iba creciendo en cada conversación hasta que Remedios, que sabía cuándo una angustia necesitaba dejar de ser una conversación y convertirse en algo más concreto, le dijo que se lo contara todo con detalle y luego llamó a don Justo.

Concha tenía setenta y dos años y vivía desde hacía cuarenta y uno en un piso de renta antigua en la calle Mayor del barrio histórico. El barrio había cambiado mucho en los últimos diez años: lo que antes eran tiendas de toda la vida era ahora locales de comida para llevar y apartamentos turísticos, y el precio del suelo había multiplicado por cuatro su valor en menos de una década. Concha pagaba doscientos cuarenta euros al mes por un piso de ochenta metros cuadrados en un edificio de cuatro plantas que, desde que una empresa gestora vinculada a un fondo de inversión lo había comprado dieciocho meses atrás, había empezado a convertirse en un lugar difícil donde vivir.

No de golpe. Nunca de golpe. Eso, don Justo lo aprendería en las semanas siguientes, era exactamente la clave del mecanismo: la gradualidad. El acoso inmobiliario no llega como una tormenta. Llega como la humedad, que va entrando por los sitios que nadie vigila y cuando alguien la ve ya ha hecho el daño suficiente.



De los primeros meses: lo que parecía descuido

Los primeros indicios, vistos en retrospectiva, eran inconfundibles. Vistos en el momento en que ocurrieron, eran simplemente molestias cotidianas que cualquier vecino de cualquier edificio antiguo podría razonar como normales.

El ascensor se averió en octubre, tres semanas después de que la empresa gestora tomara el control del edificio. La reparación tardó mes y medio. Para Concha, que tenía la cadera derecha en mal estado y vivía en el cuarto piso, mes y medio sin ascensor era un esfuerzo físico diario que le impedía salir tanto como antes. Protestó. Le dijeron que estaban buscando empresa de mantenimiento.

En diciembre dejó de funcionar la calefacción central del edificio durante doce días. Coincidió con la primera ola de frío. La gestora argumentó un problema con el contrato de suministro. A Concha le costó ciento cuarenta euros en estufas eléctricas ese mes.

En enero empezaron las obras. No en el edificio de Concha, sino en el edificio adyacente, que la misma empresa había comprado también y donde estaban acometiendo una rehabilitación integral. Las obras comenzaban a las siete y media de la mañana, que era el límite legal, y terminaban puntualmente a las seis de la tarde. El ruido era constante, estructural, del tipo que no permite concentrarse ni descansar. Concha, que dormía mal desde hacía años, empezó a dormir todavía peor.

En febrero recibió la primera oferta de compra. Una carta con membrete de la empresa gestora, con un tono que el abogado al que Concha la llevó describió como formalmente correcto y contextualmente intimidatorio: le comunicaban que la empresa estaba interesada en adquirir su vivienda y le ofrecían una cantidad que, decía la carta, representaba el valor de mercado actualizado de la propiedad. La cantidad era inferior al precio real del mercado en esa zona en aproximadamente un treinta por ciento.

Concha rechazó la oferta. La empresa acusó recibo. Las obras del edificio adyacente continuaron.



De los meses siguientes: lo que ya no podía llamarse descuido

A partir de marzo, el patrón se aceleró de una manera que Concha describía como sentir que alguien había decidido que ya no valía la pena disimular.

La empresa empezó a alquilar los pisos vacíos del edificio, de los que había cuatro, a grupos de jóvenes con contratos de temporada corta. No era ilegal. Pero los grupos rotaban cada pocas semanas, nadie conocía a nadie, y el nivel de ruido en las zonas comunes y en los pisos adyacentes aumentó de manera sostenida. Concha y los otros dos vecinos que quedaban con contratos de renta antigua, ambos mayores de setenta años, empezaron a sentirse extranjeros en su propio edificio.

En abril, la bombilla del rellano del cuarto piso dejó de funcionar. Concha lo comunicó a la gestora. Tardaron tres semanas en cambiarla. En ese tiempo, Concha subía y bajaba las escaleras en penumbra, con la cadera derecha y el pasamanos como único apoyo.

En mayo, el buzón de Concha apareció forzado. No faltaba nada. Pero estaba forzado. Puso una denuncia. La policía tomó nota. No hubo detenidos.

En junio, la empresa presentó un presupuesto de rehabilitación integral del edificio y comunicó a los vecinos que las obras comenzarían en septiembre. Las obras, si se ejecutaban como estaban previstas, implicaban meses de ruido constante, polvo, cortes de suministros y acceso restringido al edificio. Los

vecinos de renta antigua tenían derecho a permanecer durante las obras. La empresa lo sabía. Lo había calculado.

Concha, cuando se lo contó a Remedios, usó una frase que don Justo anotó en la libreta azul porque le pareció la descripción más exacta que había escuchado de un proceso que la ley llamaba con un nombre técnico y que la vida cotidiana sentía de otra manera:

No me han pegado. No me han insultado. No me han amenazado con palabras. Pero cada mañana me levanto en mi casa y siento que mi casa ya no es mía. Que estoy esperando que me digan que se acabó. Y eso, don Justo, es una manera de vivir que no se puede aguantar indefinidamente.

— ★ —

De lo que era jurídica y humanamente

Don Justo llamó a Inés esa misma tarde. Inés escuchó el relato completo antes de decir nada. Luego habló durante veinte minutos, con la precisión de quien ha estudiado el tema y la gravedad de quien sabe que detrás del tema hay personas.

—Lo que describe Concha tiene nombre legal: acoso inmobiliario, tipificado en el artículo 173.1 del Código Penal español. La ley lo define como la conducta reiterada de actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tiene por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda. La pena es de seis meses a dos años de prisión.

—Lo que hace especialmente difícil de perseguir este delito es exactamente lo que hace que sea tan eficaz como herramienta: la gradualidad y la plausible denegación. Cada acto individual puede explicarse como un problema técnico, una demora administrativa, una coincidencia. El ascensor que tarda en

repararse podría ser un problema con la empresa de mantenimiento. La calefacción que falla podría ser un problema con el contrato de suministro. La bombilla que no se cambia podría ser un despiste. Es el patrón sostenido, la acumulación de incidencias, la correlación entre el rechazo a la oferta de compra y la intensificación de las molestias, lo que configura el delito. Y probar ese patrón ante un tribunal requiere documentación sistemática que las víctimas, por la propia naturaleza de su situación, muchas veces no tienen.

—Hay algo más que me parece importante señalar, y que tiene que ver con el perfil de las víctimas. El acoso inmobiliario no elige a las personas mayores por razones de edad: las elige porque son las más vulnerables dentro de las circunstancias que lo hacen rentable. Una persona mayor con renta antigua, que ha vivido cuarenta años en el mismo piso, que tiene movilidad reducida, que puede carecer de red de apoyo cercana, que tiene menos herramientas para navegar un proceso judicial largo y costoso, y que emocionalmente tiene una relación con su hogar que va mucho más allá de su valor económico: esa persona es, para quien quiere especular con el suelo urbano, el obstáculo más rentable de eliminar con el menor coste legal posible.

Don Justo escuchó esto en silencio. Pensó en Concha, a quien no conocía personalmente, pero cuya situación podía visualizar con una nitidez que no necesitaba haberla visto: cuarenta y un años en el mismo piso, la cadera derecha, el ascensor roto, la bombilla del rellano en penumbra durante tres semanas. Pensó que el daño que se hace a alguien impidiéndole vivir en paz en su propia casa no necesita violencia para ser un daño grave. Necesita, solamente, tiempo y paciencia y la certeza calculada de que la víctima se cansará antes que el agresor.

— ★ —

De lo que se puede hacer, con sus dificultades reales

Modesto, cuando don Justo le contó el caso, fue el primero en señalar algo que todos sabían pero que convenía decir en voz alta:

—Esto es un caso real que está pasando ahora. No histórico. No resuelto. Concha sigue viviendo ahí. Y si hacemos un episodio sobre ello, aunque no digamos su nombre ni el del edificio, el beneficiario potencial de que ella se vaya tiene toda la información necesaria para identificar el edificio. Eso puede empeorar su situación.

La observación era correcta y don Justo lo sabía. El episodio, si lo hubiera, tendría que esperar a que la situación de Concha estuviera resuelta de alguna manera, en uno u otro sentido. Mientras tanto, lo que se podía hacer era lo que se podía hacer: acompañar, informar, orientar hacia los recursos disponibles.

Inés trazó el mapa de las opciones concretas con la misma metodología con que explicaba cualquier otra cosa:

Lo primero y más urgente era la **documentación sistemática**. Toda incidencia, por menor que pareciera, debía quedar registrada: fecha, hora, descripción, foto si era posible, comunicación escrita a la empresa gestora y copia de la respuesta o de la ausencia de respuesta. Sin documentación no hay patrón. Sin patrón, no hay delito probado. La carga de construir ese expediente, injustamente, recaía sobre Concha. Pero era el único camino.

Lo segundo era la **denuncia**. No esperar a tener el expediente completo, sino denunciar ante la Guardia Civil o la Policía Nacional el patrón percibido, describiendo los hechos cronológicamente. El acoso inmobiliario es un delito que solo se persigue a instancia de parte, es decir, que requiere denuncia del afectado. Sin denuncia, no hay investigación. Con denuncia, al menos existe un registro oficial.

Lo tercero era buscar **asesoramiento jurídico especializado**, preferiblemente a través de servicios municipales de orientación legal o de asociaciones de inquilinos, antes de dar ningún paso adicional. Hay organismos

especializados en acoso inmobiliario en varias comunidades autónomas, y algunos ayuntamientos tienen oficinas específicas para este tipo de situaciones.

Lo cuarto, y quizás lo más importante desde el punto de vista humano, era **no estar sola**. El aislamiento, en el acoso inmobiliario como en otras formas de acoso, es parte del mecanismo. El edificio en el que Concha vivía se había ido vaciando de vecinos conocidos y llenando de personas que rotaban cada pocas semanas. Eso no era accidental. Romper ese aislamiento, mantener el contacto con la red de apoyo exterior al edificio, era tan importante como cualquier trámite legal.

Remedios fue a ver a Concha el viernes siguiente. Le llevó un cuaderno nuevo, de tapas duras, para empezar el registro de incidencias. Concha lo miró con una expresión que Remedios describió a don Justo esa noche como mezcla de alivio y cansancio, que era la expresión de quien lleva meses resistiendo sola y acaba de descubrir que no tiene que seguir haciéndolo.

—¿Y sirve de algo? —preguntó Concha.

—No lo sé —dijo Remedios, con la honestidad que le era característica—. Pero si no lo apuntas, seguro que no sirve de nada. Y si lo apuntas, al menos tienes algo con lo que empezar.

— ★ —

De lo que don Justo pensó que nadie le había preguntado

Esa noche, don Justo se quedó en el despacho más tiempo del habitual. Cancerbero dormía. Remedios leía en el salón. La libreta azul estaba abierta en la mesa con las notas del caso de Concha.

Don Justo pensó en algo que nadie le había preguntado y que sin embargo le parecía la pregunta más importante: por qué este tipo de daño, que era

sistemático, deliberado, calculado para destruir la vida cotidiana de personas mayores en sus propios hogares, generaba tan poca indignación pública como el que generaba. Por qué había más conversación social sobre un robo con fuerza, que dejaba a la víctima sin objetos materiales recuperables, que sobre el acoso inmobiliario, que dejaba a la víctima sin la seguridad de su propio hogar, sin el sueño, sin la paz, sin la certeza de que mañana las cosas serían como hoy.

La respuesta, pensó, tenía que ver con la visibilidad. El robo con fuerza deja una huella visible: la puerta forzada, el cajón abierto, el inventario de lo que falta. El acoso inmobiliario deja una huella invisible: el cansancio acumulado, la ansiedad de anticipación, el sueño fragmentado, la sensación de que el propio hogar se ha convertido en territorio hostil. Un daño que no se ve no genera la misma respuesta emocional colectiva que un daño que sí se ve, aunque el primero sea en muchos casos más grave y más duradero que el segundo.

Anotó esto en la libreta, no como nota del caso sino como reflexión propia, en el margen de la página, con letra más pequeña que de costumbre:

El daño que no se ve no genera la indignación que merece. Pero el que lo sufre lo siente igual. A veces más, porque además se siente solo en sentirlo.

Cerró la libreta. Fue al salón. Remedios levantó los ojos del libro.

—¿Cómo está Concha? —preguntó.

—Resistiendo —dijo don Justo—. Que es lo que toca cuando todo lo demás falla.

—¿Y nosotros qué hacemos?

—Acompañar —dijo don Justo—. Que a veces es lo único que se puede hacer. Y que, ya lo he aprendido, no es poco.

El acoso inmobiliario o mobbing inmobiliario es un delito tipificado en el artículo 173.1 del Código Penal español, castigado con penas de seis meses a dos años de prisión. Se define como la conducta reiterada de actos hostiles o humillantes destinados a impedir el legítimo disfrute de la vivienda. Solo es perseguible a instancia de parte: es imprescindible la denuncia del afectado. Si usted o alguien de su entorno se encuentra en esta situación: documente todas las incidencias con fecha, hora y prueba escrita o fotográfica; comuníquelas por escrito a la propiedad y conserve copia; denuncie en la Guardia Civil, Policía Nacional o juzgado; busque asesoramiento en servicios municipales de orientación legal, asociaciones de inquilinos o el Ministerio de Vivienda (vivienda.gob.es). No espere a tener el expediente completo para denunciar: la denuncia inicia el proceso de investigación.

No son casos. Son personas.

Esta obra es el resultado del trabajo creativo de sus autores. Para determinadas tareas de apoyo —como la organización de información, la estructuración de materiales y la asistencia en procesos de edición— se han empleado herramientas de inteligencia artificial. No obstante, la concepción, autoría, criterio y responsabilidad sobre los contenidos pertenecen exclusivamente a los autores humanos.