

## 1.6. Responsabilidad Civil

### ACOSO U HOSTIGAMIENTO INMOBILIARIO Y RESPONSABILIDAD CIVIL: CONSECUENCIAS DE LA NUEVA TIPIFICACIÓN PENAL PROPIA Y LA ACTUAL PREVISIÓN DE DELITOS O FALTAS CONTRA LAS PERSONAS O EL PATRIMONIO

por

ARACELI DONADO VARA

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil (UNED)*

**SUMARIO:** I. FAMILIA Y DOMICILIO E INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR: LA PERTURBACIÓN DE LA PAZ SOCIAL EN EL HOGAR Y EN LAS RELACIONES VECINALES: 1. PLANTEAMIENTO: EL ARTÍCULO 18 *VERSUS* EL ARTÍCULO 47 DE LA CE: DE DERECHO A PRINCIPIO. 2. EL FENÓMENO DEL *BLOCKBUSTING* EN LOS ESTADOS UNIDOS: PRÁCTICAS ILEGALES INMOBILIARIAS Y MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN.—II. DE LAS CONDUCTAS CALIFICADAS COMO COACCIONES O ATENTADOS A LA INTEGRIDAD MORAL A LA TIPIFICACIÓN EXPRESA DEL «ACOSO INMOBILIARIO» EN NUESTRO CÓDIGO PENAL: 1. *La inicial tipificación y la responsabilidad aparejada a la comisión del delito o falta: el asunto Casa Tangora de Getxo (Vizcaya)*. 2. *Otros supuestos relevantes: AAP de Madrid, de 11 de octubre de 2012*.—III. REVISIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES DE JUZGADOS Y APELACIÓN EN AP.—IV. REFLEXIONES FINALES: EL HOGAR Y EL DOMICILIO BASE DE LA FAMILIA Y DE SU INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR.—V. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES JUDICIALES CITADAS.

#### I. FAMILIA Y DOMICILIO E INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR: LA PERTURBACIÓN DE LA PAZ SOCIAL EN EL HOGAR Y EN LAS RELACIONES VECINALES

##### 1. PLANTEAMIENTO: EL ARTÍCULO 18 *VERSUS* EL ARTÍCULO 47 DE LA CE: DE DERECHO A PRINCIPIO CONSTITUCIONAL

Es por todos conocido y reconocido que toda persona o familia necesita de un hogar en el que desenvolverse de un modo pacífico y tranquilo y que dicho ámbito sea imperturbable, arbitrariamente, por terceros. En este trabajo analizaremos distintos supuestos de hecho y, en particular, diversas conductas así como las consecuencias jurídicas aparejadas a su comisión u omisión. En particular, tanto el legislador como los tribunales han intervenido sobre este tipo de actuaciones perturbadoras, porque con ellas se atenta, interfiere y provoca el descontento, temor y sufrimiento, en muchas ocasiones, en el resto de vecinos e inquilinos. Estas actuaciones perjudiciales suelen proceder, generalmente, bien de los propios arrendadores cuanto de otros vecinos, con la finalidad de que los sujetos pasivos de esas conductas abandonen, en contra de su voluntad, la vivienda en la que residían legal y legítimamente. Se doblega la libre decisión de los perjudicados inicialmente poco predispuestos al cambio domiciliario: pensemos en el inquilino (pongamos de edad avanzada) de renta antigua, poco cuantiosa y residente en

un inmueble en el casco histórico de cualquiera de nuestras ciudades, villas o pueblos. En su hogar, el individuo desarrolla su vida personal y familiar; por lo que es en definitiva, la esfera reservada a su intimidad, situación esta, como es sabido, protegida constitucionalmente.

Esta tutela está expresamente contemplada en el artículo 18<sup>1</sup> de la Constitución Española (en adelante, CE) donde se recoge el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio<sup>2</sup>, garantizando su protección jurisdiccional. Una protección especial que se otorgará por los Tribunales de Justicia a través de un procedimiento preferente y sumario, y que podrá desembocar, finalmente, en su caso, en el Tribunal Constitucional mediante la presentación de un recurso de amparo, como estipula el artículo 53.2<sup>3</sup> de la CE.

Sin embargo, el derecho a disfrutar de una vivienda digna está consagrado en el artículo 47<sup>4</sup> de la CE, siendo uno de los «Principios rectores de la política

---

<sup>1</sup> El artículo 18 de la CE dispone: «1. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. 2. El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin el consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito. 3. Se garantiza el secreto de las telecomunicaciones y, en especial, de las postales, telegráficas y telefónicas, salvo resolución judicial. 4. La ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos».

<sup>2</sup> En este caso, el domicilio regulado en el artículo 18 de la CE se identifica, según mi maestro, el profesor LASARTE, con la vivienda en la que ya sea habitual o pasajeramente reside alguien, para garantizar que salvo con una autorización judicial o el consentimiento del interesado, nadie podrá entrar en ella, salvo en caso de flagrante delito (art. 569 LEC). En el Código Civil, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual, donde ejercitan sus derechos y cumplen sus obligaciones (vid. art. 40 CC). De todas formas, no nos olvidamos de las distintas clases de domicilio que existen: el domicilio real o voluntario; los domicilios legales; el domicilio electivo y el domicilio de los litigantes en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000. Para una mayor explicación sobre estos conceptos, vid. LASARTE ÁLVAREZ, *Principios de Derecho Civil, I, Parte General y Derecho de la Persona*, Marcial Pons, 2011, 17.<sup>a</sup> ed., pág. 266 y sigs. Sobre la vivienda y el domicilio, pueden consultarse, entre otras importantes obras, las siguientes: ÁLVAREZ ÁLVAREZ, *Régimen jurídico del domicilio de las personas físicas*, Valladolid, 2005, y RAMS ALBESA, *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid, 1987.

<sup>3</sup> Artículo 53 de la CE señala: «1. Los derechos y libertades reconocidos en el capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161.1.a). 2. Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la sección primera del capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. Este último recurso será aplicable a la objeción de conciencia reconocida en el artículo 30.3. El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen».

<sup>4</sup> Artículo 47 de la CE: «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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos». Traemos

social y económica» (Capítulo Tercero del Título I de la CE), por lo tanto, no se trata de un derecho fundamental, de ahí que algunos autores se planteen su actualización conceptual, como augura PONCE SOLÉ<sup>5</sup>.

La paz vecinal se podrá, por lo tanto, ver interrumpida, alterada o perturbada de distintas maneras<sup>6</sup> y perfiles; una de ellas será lo que, en la actualidad, se conoce como «acoso inmobiliario». Se trata de una forma más de agresión

---

aquí a colación el debate que se originó con la promulgación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y del desarrollo del artículo 25 del Estatuto de Andalucía, que como dice en el Preámbulo de esta Ley andaluza, «concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de “promover las condiciones necesarias” para la efectividad del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda». Esta polémica suscitada con esta norma, que se originó entre las fuerzas públicas, sobre la elevación del principio a derecho, nos la recuerda MORETÓN SANZ, «Responsabilidad civil extracontractual e inmisiones medioambientales: los daños causados por inmisiones sonoras y electromagnéticas», en *RCDI*, núm. 722, pág. 2959.

<sup>5</sup> En este sentido sostiene: «La recurrente discusión dogmática sobre si el artículo 47 CE consagra o no un auténtico derecho —resuelta doctrinalmente en España mediante el uso del paradigma dominante de considerarlo un simple principio— está necesitada de una revitalización que permita abandonar clichés y tener en cuenta los (ya no tan) nuevos desarrollos doctrinales y jurisprudenciales en el mundo desarrollado sobre el valor jurídico (y judicial) de los textos normativos que, como la Constitución Española de 1978, consagran el derecho a la vivienda. La necesaria interpretación de este precepto de conformidad con los diversos tratados internacionales vigentes (art. 10 CE), su conexión con otros derechos constitucionales (como, por ejemplo, el de igualdad), con el Derecho Urbanístico y de la ordenación del territorio, así como un análisis riguroso de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo español han de permitir dar, por fin, un salto conceptual y superar enfoques repetitivos, mantras empleados desde hace décadas, en ocasiones de modo rutinario. El ámbito de la vivienda incluye, por cierto, diversos de estos (las clásicas dicotomías alquiler-propiedad, ayuda a las personas-ayuda a las piedras, etc.), que, a modo de salmos, son entonados con frecuencia al referirse a la vivienda» (*El Derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, PONCE SOLÉ y SILVINA TOMÁS (coords.), en el Prólogo, pág. 10, Marcial Pons, 2008).

<sup>6</sup> Y así lo reconoció la Sala Segunda del Tribunal Supremo, en sentencia de 13 de noviembre de 2012, de la que fue ponente don Antonio DEL MORAL GARCÍA y que ventiló el recurso de casación interpuesto por el Ministerio Fiscal, contra la sentencia de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Barcelona (sentencia de 27 de junio de 2011). En este caso condenó por un delito continuado de incendio con la atenuante de «alteración psíquica» y un delito de amenazas, a un vecino por «la reiteración de actos de hostigamiento, la efectiva materialización de las amenazas, lo que avala su apariencia de seriedad *ex ante*, haber conseguido torcer la voluntad de los vecinos impulsándolos a buscar otro lugar de residencia, tal y como les exigía, la gravedad intrínseca de los males con que se conminaba (incendio, muerte...), la exhibición de una actitud agresiva, hostil y asocial que arrojaba a las amenazas con un manto de credibilidad...», constituyen un racimo de circunstancias que impiden etiquetar como «leves» esas intimidaciones. El contexto agresivo que la Sala de instancia evoca para optar por esa moderada calificación, puede explicar la génesis de las amenazas, pero en nada influye en su intensidad o capacidad intimidatoria. Un ambiente de hostilidad persistente no devalúa las amenazas. Es más, en ocasiones puede operar en el sentido justamente inverso. No son amenazas proferidas en un momento de acaloramiento, sino sistemáticas, ilativas». La pena impuesta finalmente por el Tribunal Supremo al autor de un delito de amenazas del artículo 169.2.º del Código Penal a las penas de un año de prisión con la accesoria de privación del derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de

o de violencia, que en reiteradas ocasiones se ejerce o se ha ejercido contra un colectivo de personas muy vulnerable. Nos estamos refiriendo a las personas mayores o ancianas, que sufren vejaciones verbales, condiciones insalubres en las zonas comunes o la no realización de obras elementales de conservación por parte de los propietarios, o la ocupación ilegítima del inmueble por otras personas (los llamados «ocupas» o también de etnias marginales) que hacen la vida en la comunidad insoportable, entre otras actuaciones con la finalidad de que abandonen su hogar.

Por tanto, todas las conductas expresadas en el párrafo anterior, persiguen una finalidad común, que no es otra que la de obligar o de forzar la voluntad de los legítimos residentes para que la abandonen, a través de actuaciones, activas y/u omisivas, que sumadas, y producidas, sucesiva o contemporáneamente en el tiempo, constituyen un abuso y un acoso difícilmente soportable. El objeto es siempre provocar el abandono voluntario o no del residente, con el ánimo adicional de obtener un beneficio económico con la venta o alquiler del inmueble.

## 2. EL FENÓMENO DEL *BLOCKBUSTING* EN LOS ESTADOS UNIDOS: PRÁCTICAS ILEGALES INMOBILIARIAS Y MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN

Esta singular institución no es novedosa ni exclusiva de España; entre nuestros Juzgados y Tribunales se evidencia que, paulatinamente, el número de resoluciones dictadas se ha ido incrementando y, en ellas, bien pueden inclinarse por la estimación de la concurrencia de acoso inmobiliario, o, por el contrario, son desestimadas por falta de pruebas, o porque realmente no concursa el tipo penal denunciado. Decimos que no es algo típico de nuestro país, porque ya en los años sesenta en Estados Unidos se empezó a hablar de un fenómeno social e inmobiliario que estaba teniendo lugar en algunos barrios residenciales de ciertas ciudades como Chicago, Los Ángeles..., se trataba del denominado *Blockbusting*<sup>7</sup>.

Esta práctica ilegal inmobiliaria implicaba cierto tipo de tácticas llevadas a cabo en diversos barrios residenciales de algunas ciudades en los que vivía una clase media blanca. Empujados los *blockbusters*<sup>8</sup> (los acosadores inmobiliarios)

---

condena y prohibición de acercarse durante dos años a menos de un kilómetro del inmueble en el que ocurrieron los hechos.

<sup>7</sup> Etimológicamente, responde al sustantivo inglés *Blockbusting*, compuesto por *block* inmueble y *busting* roto, reventado... En este caso y con esta acepción, el verbo *to bust* se podría emplear también como sinónimo del verbo *to burst*, arruinar, estropear, romper...

<sup>8</sup> En el año 1962 el término *Blockbusting* pasó a ser conocido y empleado en Estados Unidos a raíz de la publicación en el periódico «The Saturday Evening Post», de un reportaje con un curioso y misterioso título «Confessions of a Block-Buster», en el que el autor (que escribía bajo seudónimo de Norris Vitcheck) se calificaba asimismo de *Blockbuster*, aunque también reconoce que un término «menos odioso» para su labor podía haber sido el de *real-estate speculator* (especulador inmobiliario o agente inmobiliario especulador). En el polémico artículo detallaba los cuantiosos beneficios económicos generados por las diferentes tácticas de persuasión para que los propietarios blancos le vendieran a él sus viviendas y revendérselas a los afroamericanos por un precio muy superior, aparte de contar las técnicas y las tácticas y, tal vez, poner de manifiesto unos prejuicios de una sociedad americana sonrojada y criticada ante esta situación. Para leer más información sobre estas tácticas y las circunstancias de aquellos años en Estados Unidos, así como su evolución jurisprudencial y legal, vid., entre otros, SELIGMAN, A. I., «Apologies to Dracula, Werewolf, Frankenstein: White Homeowners and Blockbusters in Postwar Chicago», en *Journal of*

quienes, por motivos especulativos, aprovechando la segregación racial y los prejuicios raciales existentes, así como el desplazamiento migratorio de las zonas rurales a las ciudades, extendían rumores por el barrio residencial sobre que familias de color, indigentes, y diferentes grupos marginales se iban a trasladar al barrio. Los agentes inmobiliarios o constructores animaban a los propietarios «temerosos» a vender rápidamente sus viviendas, para que así pudieran trasladarse a otro barrio teóricamente más tranquilo y apartado de la conflictiva situación que se les avecinaba.

Es más, los agentes a los residentes, incluso les animaban a vender a precios más bajos para así, a juicio de los agentes, deshacerse del inmueble antes de que se hubiera depreciado más por el cambio que experimentaría su barrio con la llegada de esos nuevos habitantes. Aparte de extender rumores, llamar insistentemente por teléfono a los propietarios y visitarlos en reiteradas ocasiones, los métodos y tácticas de estos acosadores llegaban, directamente a conductas activas, consistentes en la contratación de familias y grupos de gente de color que se paseaba por el barrio, con carritos de bebés, por ejemplo, llegando a habitar algunas casas, para acelerar los peores «temores» de los vecinos que de este modo constataban que cada vez era más real y cercano.

Eso sí, al margen de la calificación negocial de la acelerada venta en que el consentimiento estaría viciado por intimidación, error, cuando no directamente nulo por ausencia de consentimiento, las situaciones solían discurrir de forma pacífica, si bien otras no tanto, por lo que los vecinos vivían el «engaño» con cierto temor y coaccionados en ocasiones para que vendieran, caso de que su intención de continuar viviendo en el barrio persistiese, pese a todas estas estratagemas desplegadas<sup>9</sup>.

Como hemos señalado, en la mayor parte de los supuestos de hecho que se acaban de presentar, los agentes o acosadores tienen finalidad especulativa sea para vender el inmueble para que se construya otro en su lugar o, volver a

---

*the Illinois State Historical Society*, 94, 1 (Spring 2001), págs. 70 a 95. <http://dig.lib.niu.edu/ISHS/ishs-2001spring/ishs-2001spring070.pdf>; y MEHLHOM, D., «A Requiem for Blockbusting: Law, Economics, and Race-Based Real Estate Speculation», en *Fordham Law Review*, vol. 67, 1998, pág. 1145 y sigs. <http://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol67/iss3/4> (última consulta en mayo de 2013).

<sup>9</sup> Para SPIEGEL GLASSBERG, *blockbusting* se definiría como «a form of pressurized activity by real estate brokers which is aimed at influencing the total racial turnover of a neighborhood. To the extent that blockbusting leads to neighborhood transition and segregation, it arguably runs counter to other programs working toward racial diffusion and desegregation». En su trabajo estudia diversos casos, así como los efectos que provoca. En su opinión: «Blockbusting is a drama enacted on the block or in the neighborhood, and the synopsis varies little from community to community. The blockbuster, the principal actor, induces panic in white homeowners by means of harassment meant to induce a rapid racial turnover of residences at greatly distressed prices. In its mild form, blockbusting may consist merely of excessive solicitation of sales, which may engender panic. More severely, blockbusting can be an intensive campaign to disseminate the rumor, based on half truths that blacks have purchased or will purchase a residence and that; as a result, the neighborhood will become inundated by blacks with an accompanying decline in property values and quality of housing. To substantiate his propaganda and to heighten fear, the blockbuster may hire black welfare mothers to parade up and down the block or vandals to throw bricks through windows, in order to foster the impression of a black invasion» [«Legal Control of Blockbusting», en *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law*, págs. 145 a 170, 1972. <http://digitalcommons.law.wustl.edu/urbanlaw/vol1972/iss1/10> (última consulta en mayo de 2013).

arrendar la vivienda a mayor precio, más ajustado al del mercado vigente. Muchas de estas «víctimas» si tenían firmado un contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble, lo más usual es que hubiera sido estableciendo una renta antigua, y por lo tanto, muy inferior al precio actual del mercado. En otras ocasiones, las personas mayores que han sufrido estas actuaciones, abandonan su domicilio sin pleitear, sin denunciar el proceder por parte de sus vecinos, por lo que estos logran su objetivo, en muchos casos, insistimos, puramente crematísticos.

## II. DE LAS CONDUCTAS CALIFICADAS COMO COACCIONES O ATENTADOS A LA INTEGRIDAD MORAL A LA TIPIFICACIÓN EXPRESA DEL «ACOSO INMOBILIARIO» EN NUESTRO CÓDIGO PENAL

### 1. LA INICIAL TIPIFICACIÓN Y LA RESPONSABILIDAD APAREJADA A LA COMISIÓN DEL DELITO O FALTA: EL ASUNTO CASA TANGORA DE GETXO (VIZCAYA)

El acoso inmobiliario es una figura tipificada en nuestro Código Penal desde el año 2010, cuando se promulgó la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

La figura del hostigamiento o acoso inmobiliario ha sido introducida por tanto, de forma reciente en nuestro ordenamiento jurídico-penal, aunque estas conductas y actos ahora calificados de «acoso inmobiliario»<sup>10</sup>, ya eran enjuiciadas anteriormente por nuestros Juzgados y Tribunales como un delito de coacciones o de atentados a la integridad moral.

De entre los primeros asuntos ventilados en sede judicial, un caso que tuvo una importante repercusión entre los medios fue el conocido como Casa Tangora de Getxo<sup>11</sup>. Se trataba de una situación insoportable que hacía muy difícil la convivencia desde que una familia de etnia gitana (treinta personas) arrendó un inmueble por un precio irrisorio (1 euro) y realizó actos de hostigamiento durante un año contra los vecinos (tiraban excrementos, colchones, deshechos

---

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ RAMOS hace un análisis pormenorizado y exhaustivo de estas reformas y novedades penales, destacando que «la falta de bases sólidas criminológicas y político-criminales, unida a las prisas, con o sin pausas, para promulgar las reformas penales, convierten gran parte de los nuevos tipos delictivos en meros instrumentos de imagen política con altas dosis de arbitrariedad, en constantes huidas hacia el Derecho Penal para no afrontar de modo directo con los problemas sociales en la búsqueda de soluciones». Y finaliza su trabajo con la siguiente idea: «Es paradójico terminar el comentario a una reforma legislativa reclamando soluciones *de lege ferenda*, pero cuando se promulgan Leyes sin acendrar su carácter racional y, en el caso de las leyes penales, su necesidad como *ultima ratio*, no hay más remedio que dar al legislador una segunda oportunidad para que contrarreforme lo mal reformado» [«El *blockbusting* (Una excrecencia legislativa más)», en *Diario La Ley*, núm. 7534, Sección Tribuna, 23 de diciembre de 2010, año XXXI].

<sup>11</sup> Y así el famoso auto conocido como «casa Tangora» de Getxo, en la que el Juzgado de Instrucción número 6 de Getxo, en su Resolución de 19 de agosto de 2004, decretaba unas diligencias previas y fallaba el desalojo de la vivienda así como la prohibición de acercamiento y de mantener cualquier contacto o comunicación entre los vecinos, durante la tramitación de la causa. Los imputados, considera el Juzgado, «están ejecutando un plan sistemático de acoso contra sus vecinos», por este motivo «la conclusión es muy simple: hay que cortar de cuajo las condiciones que permiten a los infractores persistir en su conducta criminal. La única manera es la de impedir cualquier contacto con las víctimas».



por las ventanas, inundaban y provocaban filtraciones en la vivienda del demandante...). La vida se volvió insoportable, y estas actuaciones no solo fueron toleradas por el arrendador, sino que había llegado a un acuerdo con la familia de nuevos arrendatarios, para que realizasen esos actos de hostigamiento, según se desprende del fallo. En sentencia de 14 de noviembre de 2008, el Juzgado de lo Penal, número 2 de Bilbao, a varios de los demandados, entre ellos el propietario del inmueble, se les impone a una pena de prisión de dos años, entre otras penas accesorias. Señala la sentencia: «ha quedado acreditado la existencia de múltiples e incesantes actos de hostigamiento, que se repitieron a lo largo de catorce meses, ejecutados con el propósito de minar la voluntad de las víctimas y provocar su hundimiento moral, creando en efecto en ellos sentimientos de miedo, inseguridad e impotencia, y todo ello en ejecución de un plan torticero que tenía por fin último, bien que los vecinos del piso de abajo vendieran su vivienda bien que ejecutaran las obras que pretendía el autor mediato, pero en cualquier caso doblegar su voluntad». Los hechos declarados probados también constituyen un delito continuado de daños previsto y penado en los artículos 263 y 74 CP. La decisión fue recurrida y la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 4, en sentencia de 25 de marzo de 2010, reconoce los actos y condena al arrendador y al matrimonio de etnia gitana.

Desde la modificación del año 2010, contamos con ambas modalidades delictivas, ya sea el tipo de coacciones, recogido en el actual artículo 172.1 *in fine*<sup>12</sup> —en el que también se ha incluido un tipo concreto de coacciones en el ámbito de la vivienda— o el tipo objetivo del artículo 173.1<sup>13</sup> del Código Penal, que ha

<sup>12</sup> El delito de coacciones está previsto en el artículo 172 del Código Penal, habiendo sido introducido en este precepto un nuevo párrafo relativo al impedimento en el disfrute de la vivienda que resaltamos en negrita para que destaque su tenor literal. Este precepto dispone: «1. El que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados. Cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental se le impondrán las penas en su mitad superior, salvo que el hecho tuviera señalada mayor pena en otro precepto de este Código. También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto *impedir el legítimo disfrute de la vivienda*».

<sup>13</sup> En el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Quinta, de 22 de septiembre de 2008, se desestima el recurso de apelación presentado por la denunciante/propietaria y se confirman los autos del Juzgado de Instrucción, número 36 de Madrid, de 2 de julio de 2008. En esta ocasión, la propietaria de un inmueble denuncia a algunos funcionarios de la Gerencia de la Junta del Distrito de Chamartín del Ayuntamiento de Madrid, por insultos, coacciones, vejaciones, amenazas, acoso, diferentes ataques dirigidos contra su persona que hacen que «semejante humillación entraña una agresión a su dignidad humana que se materializa en el desprecio a su integridad moral, tutelada por el artículo 173.1 del Código Penal», como se recoge en la resolución. Y sostiene el Auto: «Más bien debe decirse que lo que la denuncia sostenida ha puesto de manifiesto, con evidente petición de principio, ha sido una determinada interpretación de los hechos, no así una sucesión de hechos racionalmente indiciarios del delito penal indicado (...) En el caso presente, no resulta posible concluir que las imputaciones realizadas se correspondan con alguno de los delitos penales que se han venido imputando a los denunciados. En las actuaciones, como ha destacado el Instructor, obra el expediente administrativo que evidencia la existencia de litigios entre la recurrente y la administración municipal, el Ayuntamiento de Madrid, y en el mismo no aparece indicio alguno del delito criminal que ha venido atribuyendo a ciertos funcionarios. Pues, con independencia de su interpretación de lo sucedido, o al margen de la misma,

sido el novedoso tipo delictivo, las conductas atentatorias y denigrantes que impidan el disfrute pacífico de la vivienda podrán ser enjuiciadas por cualquiera de estos delitos. El Título VII del Código Penal lleva por título «De las torturas y otros delitos contra la integridad moral». Siendo uno de estos delitos el conocido popularmente como acoso inmobiliario.

De este modo, dispone el artículo 173.1<sup>14</sup> *in fine*, la calificación del tipo delictivo: «Se impondrá también la misma pena al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda». La pena a la que se refiere es la recogida en el primer párrafo: «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». Por lo tanto, se tratará de diversas conductas de alguien contra el legítimo usuario de un bien inmueble con la finalidad de que lo abandone<sup>15</sup>.

---

no aparece ningún dato objetivo que venga a corroborarla, ni puede tener tal consideración el hecho de que la recurrente haya vencido en pleito en una ocasión determinada al Ayuntamiento de Madrid. Debe tenerse en cuenta que para la existencia del delito contra la integridad moral a que se hace referencia por la apelante no es suficiente con su personal percepción de la situación, o su sensación subjetiva de haber sido humillada, sino que debe comenzar por requerirse la prueba de la realización de actos que efectiva y objetivamente entrañen humillación, degradación u ofensa a la dignidad de otro, de lo que el expediente administrativo, como ya se ha dicho, no proporciona ninguna indicación. Como también ha puesto de manifiesto ya el juez de instrucción, la contrariedad que al administrado le ocasione la actividad administrativa no puede estimarse indicio bastante de la perpetración de un delito penal, ni puede significar por sí sola el dolo que el delito que se atribuye exige como uno de sus elementos esenciales. Ni tampoco el Ordenamiento jurídico hace depender de la condena a un funcionario público el derecho a recibir, en su caso, compensación por los daños o molestias que hubieran sido injustificadamente causados, o el derecho a reclamar la anulación o rectificación del acto contrario a Derecho».

<sup>14</sup> Sostiene VILLEGAS FERNÁNDEZ que no todos los acosos constituyen supuestos de *mobbing*, solo aquellos que atenten contra la integridad moral, y sobre este artículo 173.1 señala: «Los seres humanos no son estatuas del mármol. Cuando se presiona a alguien hasta el límite de su resistencia, el sufrimiento termina por anegar su *psique*. La integridad moral garantiza que la incolumidad personal de nadie vaya a ser violada por culpa de ataques de esta ralea. Nótese que no se está diciendo que sea la salud física o psíquica lo que se comprometa, sino el libre desarrollo de la personalidad, como vertiente dinámica de la integridad moral (arts. 10 y 15 de la Constitución). No hay por qué aguantar el dolor moral que ocasiona quien ilícitamente se empecina en doblegar la voluntad ajena. Por eso es insoslayable la aplicación del artículo 173.1 del Código Penal. No sólo eso, la abundante jurisprudencia nacida dentro de su marco conceptual (en las torturas y la violencia doméstica) resulta en muy buena medida trasvasable al tipo básico. Desde luego que las singularidades que aporta cada tipo específico sólo encuentran su razón de ser en su respectivo ámbito de vigencia. Pero, aun así, el tronco del que brotan todas las ramas es el mismo: la integridad moral. Esta es la clave para descifrar los enigmas que suscita la hipertrofia periodística de los acosos. Hoy día diríase que todo es *mobbing*. No es así. El acoso solamente es el trato degradante que el legislador consagra en el artículo 173. Es decir, toda conducta idónea para herir la integridad moral» («Del *blockbusting* al acoso inmobiliario I», en *Noticias Jurídicas*, noviembre de 2006, <http://noticias.juridicas.com/articulos/55-Derecho%20Penal/200611-99932364612094.html> (última consulta de mayo de 2013)).

<sup>15</sup> En este sentido se pronuncia CARUSO FONTÁN, y así, señala sobre este nuevo delito: «Se trata de conductas de hostigamiento que un sujeto realiza al legítimo usuario de un inmueble con la finalidad de que éste acabe abandonando la finca y renunciando a sus derechos con respecto a ella. Si bien no estamos frente a una problemática nueva, ya que, como



Un precedente directo a esta reforma es la Ley del Gobierno de Cataluña 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda<sup>16</sup>. En esta norma, su artículo 45.1 recoge el derecho que tiene toda persona a acceder y ocupar una vivienda siempre que cumplan los requisitos legales y contractuales sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni acoso. A continuación, en el artículo 45.3.c)<sup>17</sup> define el acoso inmobiliario, tipificándolo de infracción muy grave [en el art. 123.2.a)]<sup>18</sup>, teniendo estas infracciones calificadas, de muy graves, una sanción económica de multa de hasta 900.000 euros.

## 2. OTROS SUPUESTOS RELEVANTES: AAP DE MADRID, DE 11 DE OCTUBRE DE 2012

La actuación llevada a cabo por los acosadores es muy diversa, aunque lo importante y fundamental es la reiteración sistemática y persistente de estos actos o conductas abusivas, como bien señala el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, de 11 de octubre de 2012, en la que se mencionan distintos actos reiterados producidos con la intención de forzar el abandono de la vivienda. Y así en concreto, describe distintas conductas de los acosadores: «contaminación

---

vimos, el proceso de “desnaturalización” del concepto de violencia se ha visto motivado, ya desde su inicio, y en gran medida, por supuestos que responden a estas características, sí es cierto que en los últimos años este fenómeno se ha visto intensificado por las escasas ganancias que los llamados “contratos de renta antigua” proporcionan a los arrendadores de las viviendas» («El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones y su posible incidencia en el concepto de violencia», *Eguzkilore*, núm. 25, septiembre de 2011, pág. 13).

<sup>16</sup> Para TRILLA BELLART esta norma se promulga en Cataluña debido al «contexto de demanda reivindicativa que no se habría producido si el funcionamiento del sector y del mercado de la vivienda no hubiera generado las disfunciones sociales de los últimos años. En este periodo histórico, y especialmente en el decenio 1997-2007, el mundo de la vivienda en Cataluña ha experimentado una profunda convulsión: los precios de las viviendas han subido un 300 por 100, mientras que los sueldos sólo han aumentado un 30 por 100. Esta situación ha generado una importante discrepancia en la posición de los ciudadanos ante el derecho a la vivienda y una profunda segregación social. La vivienda se ha convertido en una preocupación general, situada en un nivel de máxima exigencia ciudadana. El alejamiento de la capacidad adquisitiva de los hogares respecto de las condiciones del mercado de la vivienda se ha traducido en que 200.000 familias tienen graves dificultades para acceder a una vivienda, otras 300.000 tienen dificultades para poder rehabilitarla y más de 60.000 hogares tienen graves problemas para pagar aquella vivienda en la cual viven habitualmente, con el consiguiente riesgo de exclusión social que este hecho conlleva» («La Ley del Derecho a la Vivienda: aspectos más destacados», en *Revista Catalana de Dret Públic*, núm. 38, 2009, pág. 2).

<sup>17</sup> La ley catalana define el acoso inmobiliario en su artículo 45.3.c), del siguiente modo: «El acoso inmobiliario, 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 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».

<sup>18</sup> La infracción muy grave de acoso inmobiliario en Cataluña está recogida en el artículo 123.2.a): «Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido por la presente ley». Teniendo las infracciones muy graves una sanción económica de hasta 900.000 euros (según recoge su art. 118).

acústica, falta de mantenimiento de los servicios comunes, insalubridad en las instalaciones, privación de suministros básicos, actos dañosos, ataques personales, creación de situaciones de inseguridad, altercados, etc.».

En el caso de autos se resuelve un recurso de apelación contra un Auto del Juzgado número 1 de Instrucción de Alcobendas, en el que se inadmitía a trámite una querella presentada por el recurrente contra unos vecinos y familiares del inmueble en el que ambos residían, por un delito de coacciones, un delito contra la intimidad y un delito contra la integridad moral. La querella criminal interpuesta se refiere a ciertas acciones llevadas a cabo desde hace años por los querellados, dirigidas a expulsar de la vivienda a los actores. Los querellantes son los propietarios del inmueble y los querellados son los legítimos arrendatarios, unos viven en la planta baja y otros en el primer piso. Los hechos referidos son varios: la presentación de una demanda de desahucio contra los querellados, que es desestimada en 2008; el haber recibido insultos y amenazas denunciadas a la Guardia Civil, entre ellos narran la amenaza del corte de agua, supuestos daños en el vehículo de los querellantes, amenazas verbales, la colocación de cámaras de vigilancia dirigidas a los accesos a la vivienda, a las ventanas de los dormitorios...; colocación de chimeneas para salidas de humo industrial derivados de supuestas actividades ilegales de cerrajería, cortes en el suministro de agua, acciones insalubres por ejemplo, arrojar excrementos de animales en su vivienda; por todo ello denuncian crisis de ansiedad, pánico y hostigamiento a ellos y a su familia.

El juez de instrucción inadmitió la querella por considerar que los hechos relatados no constituían infracción penal, ni había autor conocido. El juez tomó esta decisión debido a que algunos hechos ya denunciados fueron objeto de intervención judicial en el orden civil, como el desahucio; o en otros procedimientos penales, como los insultos, daños y lesiones. En cuanto a la colocación de la cámara, sostiene el juez que al existir un conflicto familiar por el uso de la vivienda, se excluye que sea apreciado como indicio de un delito, decantándolo más bien como conjeturas o suposiciones. En cuanto a los trabajos de cerrajería y a la colocación de la chimenea, no aprecia relevancia penal, sino más bien administrativa; por último, en los cortes de agua, lanzamiento de excrementos, no detecta indicios de intencionalidad por parte de los querellados.

Analizado el recurso presentado por los querellantes, la Audiencia Provincial de Madrid considera que la resolución es «motivada, pero ello no resulta suficiente». Estima incorrectas las valoraciones del Auto de inadmisión, porque o bien le niega relevancia penal o bien le resta credibilidad por el conflicto familiar existente y subyacente. La Audiencia considera, por tanto, que los hechos globalmente considerados podrían ser constitutivos de acoso inmobiliario. Finalmente, la Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, revocando las resoluciones del Juzgado de Instrucción.

Otro caso que nos interesa mencionar aquí se refiere al que tuvo que estudiar el Juzgado de lo Penal, número 9 de Barcelona, y en sentencia de 29 de junio de 2012 resolvió la existencia de acoso inmobiliario (*blockbusting*, terminología inglesa que también se usa en este contexto). Para VILLEGAS FERNÁNDEZ, en España serían dos los casos paradigmáticos de acoso inmobiliario. En concreto, según su opinión, éste, el barcelonés y el vizcaíno (también conocido como Casa Tangora, antes visto). En particular, dos modalidades distintas con la misma finalidad, provocar la expulsión o el abandono de los inquilinos o residentes en un inmueble en contra de su voluntad. El caso barcelonés, para el mencionado autor, es el más frecuente, y como veremos a continuación, el arrendador, por la

fuerza, pretende que los inquilinos abandonen la vivienda; por su parte, el caso vizcaíno se ajustaría más al modelo estadounidense, «el de la manipulación de minorías marginales para invadir zonas residenciales y arrojar a sus moradores *manu militari*»<sup>19</sup>.

En el mencionado supuesto de Barcelona, la inquilina de renta antigua se había subrogado en 1973 en el contrato de arrendamiento firmado por su padre en los años treinta. La inquilina vivía allí desde que nació en 1939. El acusado pasó a ser propietario de todo el inmueble en 1985 y esta inquilina era la última que quedaba en el edificio. La querellante se venía quejando desde hacía algunos años ante la Policía, el Ayuntamiento y el Juzgado del estado pésimo de conservación del edificio por parte del propietario, que no realizaba obras en la fachada ni en las zonas comunes que daban lugar a desprendimiento de trozos de la fachada con el consiguiente peligro de causar daños personales y materiales, vigas en mal estado, brechas en las paredes y balcones con posibilidad de desprendimiento, además de las penosas condiciones en las que estaba la finca. La querellante intenta el pago de su renta dado que el propietario no acepta su cobro como de costumbre, le corta el suministro de agua a la inquilina y permite que unos ocupas accedan al inmueble. Debido a esta situación y a las condiciones de insalubridad en las que vivía, sufrirá un cuadro de ansiedad y estrés y todo producido por su negativa a abandonar la vivienda.

El Juzgado de Barcelona califica el caso de acoso inmobiliario en el que el propietario pretende derruir el inmueble y construir una nueva finca en pleno *boom* del «ladrillo»: «Estamos en este caso ante un supuesto típico, esto es, con un conjunto de omisiones y de acciones, como no cobrarle el alquiler, dejar que la finca se deteriore hasta no reunir unas condiciones mínimas de habitabilidad, cortar los suministros, obras eternas, apuntalamientos..., etc., dirigidas todas ellas a deshacerse de la inquilina. Más concretamente, y por comenzar con lo más evidente: el acusado durante años se ha desatendido de su obligación como arrendador de mantenimiento del edificio, poniendo en peligro la vida y la integridad física de los inquilinos, y más concretamente de la querellante». Esto es así porque tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1964, artículo 107<sup>20</sup>

<sup>19</sup> VILLEGAS FERNÁNDEZ, «La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario», en *Noticias Jurídicas, Artículos Doctrinales: Derecho Penal*, enero de 2010, <http://noticias.juridicas.com/articulos/55-Derecho%20Penal/201001-5874236901472.html>.

<sup>20</sup> Artículo 107 LAU, año 1964: «las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán a cargo del arrendador». Traemos aquí a colación el Auto de la Audiencia Provincial de Girona, Sección Tercera (Penal), de 1 de febrero de 2011, en el que desestimaba el recurso de apelación contra el auto del Juzgado de Instrucción, número 2 de Girona, en unas Diligencias Previas, de 15 de diciembre de 2010 y confirma la resolución apelada. En esta ocasión, sostiene la Audiencia Provincial de Girona que las conductas que la apelante considera son constitutivas de un delito de coacciones o de acoso inmobiliario, tal vez habría que reconducirlo a la legislación civil y en concreto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en este caso la de 1964, y al Código Civil, en la materia de incumplimiento de contrato. Y así mantiene que la apelante podía haber utilizado «dos remedios legales distintos a su situación: los recogidos en los artículos 110 y 115-116 LAU 1964». Es decir, puede exigir de la parte arrendadora que lleve a cabo las obras necesarias ordenadas por autoridad competente (orden que aquí ya se ha producido, según es de ver en la causa —al folio 78—, en el año 2008 y por parte del Ayuntamiento de Girona) y, si aquella no las inicia en treinta días, efectuarlas por sí y exigirle judicialmente su importe en plazo de otros quince días, más los intereses. O bien,

como la de posterior Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1994, en su artículo 21<sup>21</sup>, apartado primero, reconocen que estas reparaciones de conservación las debe llevar a cabo el propietario sin aumentar por ello la renta.

Igualmente en el artículo 1554<sup>22</sup> del Código Civil se recogen las obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento, entre las que figuran las reparaciones de conservación, por lo que lo que pretendía el arrendador era dejar en una situación ruinoso la vivienda y así «forzar» a que voluntariamente el arrendatario abandonara la vivienda.

La inquilina denuncia en reiteradas ocasiones ante los bomberos, policía, Ayuntamiento, así como ante el Juzgado el mal estado de la finca y la falta de conservación por parte del arrendador. Finalmente interpone una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia, número 42 de Barcelona, en el año 2006, en la que el acusado reconviene solicitando que se acuerde el derribo del inmueble porque el valor de las obras y la restauración es superior al 50 por 100 del valor real, al tiempo de ocurrir el siniestro, sin tenerse en cuenta el valor del suelo en esta valoración (art. 118.2 LAU de 1964). Esta petición reconventional no prospera en Primera Instancia, pero sí en la apelación, acordándose en el año

---

si la arrendataria no puede afrontar el anticipo del gasto, exigir ante los tribunales que se ejecuten las reparaciones necesarias, a fin de conservar la vivienda, sus instalaciones o servicios o las cosas de uso necesario o común en la finca en estado de servir para lo pactado en el contrato (art. 115 LAU 64); algo a lo que, además, la arrendataria puede sumar la exigencia de las indemnizaciones que se detallan en el citado artículo 116 LAU 64, y de las costas. Vías ambas que, en tanto no se exploren ante la jurisdicción civil, impiden desde luego que el incumplimiento contractual de la denunciada tenga por ahora relevancia penal alguna». En cuanto a que la propiedad, tenía el inmueble en un mal estado de conservación y no realizaba las obras no cree que deba ser perseguido por la vía penal, sino más bien la civil a través del cumplimiento del contrato, y así recoge: «A la vista de las fotografías obrantes en la causa, no cabe duda de que la vivienda arrendada por la señora Paula a la señora Valle se encuentra en deficientes condiciones de habitabilidad: paredes sin pintar y con humedades, ausencia de cuarto de baño en condiciones, etc. Es decir, que haciendo salvedad de que pudiera existir una cierta contribución de los arrendatarios al mal estado general del inmueble, no hay duda de que la actitud de la parte arrendadora, al negarse a hacer en la vivienda las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda arrendada en estado de servir para el uso convenido (art. 107 LAU 1964), constituye un aparente incumplimiento contractual, descrito y previsto en la LAU de 1964. Un incumplimiento que, si careciera el inquilino de medios legales para combatirlo, podría quizás constituir un supuesto de coacción en los términos del artículo 172.1 CP, pues está claro que obligar a alguien a vivir en las condiciones en que lo hace la hoy recurrente resulta contrario a la higiene y al decoro más elementales; y, desde luego, constituye una situación que, si no tuviera remedio legal, podría empujar a cualquier persona mínimamente sensata a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto: en este caso, arreglar a sus expensas el inmueble o renunciar al contrato de arrendamiento». En cuanto a las coacciones, sostiene la Audiencia que tal vez debería reconducirse a unas amenazas.

<sup>21</sup> Artículo 21.1 LAU, año 1994: Obras de conservación. «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, ello a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil».

<sup>22</sup> El artículo 1554 del Código Civil recoge en sede de arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, que el arrendador está obligado: «1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato. 2.º 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. 3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato».

2008 la resolución del contrato de arrendamiento. Así que el arrendador logra su objetivo, pese a no cumplir con las diferentes notificaciones, y la sentencia judicial del año 2003, en la que se le obligaba a hacer las obras de reparación y conservación del inmueble. Por tanto, el propietario no arregla el inmueble, y deja que éste llegue a un deterioro tan importante que hacen que el Juzgado considere que no tiene sentido una restauración, sino el derribo y construir un nuevo edificio, debiendo para ello resolver el contrato de arrendamiento, y así conseguir una autorización para la demolición y poder construir el nuevo. Esto ya lo había dicho en reiteradas ocasiones el propietario, por lo que parece que todo lo tenía bien planeado.

Finalmente, el Juzgado de Barcelona en su sentencia de 29 de junio de 2012, condena al arrendador como responsable criminal en concepto de autor de un delito continuado de coacciones a la pena privativa de libertad de tres años de prisión, así como la accesoria para la inhabilitación para el derecho de sufragio pasivo, e igualmente al pago a la inquilina de una indemnización por los daños y perjuicios sufridos durante todos estos años, incluidos los morales, de 18.000 euros, y además las costas procesales.

Nos ha interesado traer aquí a colación esta sentencia debido a que la inquilina era una señora ya mayor, viuda, y con pocos recursos económicos, que sufrió acoso inmobiliario por todas estas acciones provocadas deliberadamente por el arrendador con la finalidad de que abandonara el hogar o inmueble en el que residía.

Es interesante esta sentencia en la que se condena al arrendador tanto a una indemnización económica por los daños y perjuicios causados, cuanto a una pena privativa de libertad, y en esto la sentencia es novedosa.

Hemos mencionado anteriormente que tanto el Código Civil como la Ley de Arrendamientos Urbanos, contemplan la posibilidad de demandar al arrendador para que lleve a cabo esos actos de mejora y conservación del inmueble arrendado, por lo que a través de la vía civil también se podrá solicitar que las realice y lleve a cabo con la intención de no llegar a dañar con el transcurso del tiempo y la desidia o dejadez del arrendador el inmueble y haciéndolo inhabitable, insalubre, o que también pueda provocar derrumbe y desprendimiento de la fachada, mal estado de las vigas, balcones...

Sin embargo, cuando la actuación por parte del vecino, propietario o arrendador del inmueble conlleve una serie de actuaciones que en su conjunto sean vejatorias, persistentes, de hostigamiento, y con la intención de provocar la perturbación del legítimo disfrute del domicilio o incluso de su abandono por parte del vecino que las sufre, habrá que acudir a la vía penal, y a través de cualquiera de las dos figuras delictivas solicitar el cese del acoso o de las coacciones, así como el volver a disfrutar de la paz en el domicilio u hogar familiar.

### III. REVISIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES DE JUZGADOS Y APELACIÓN EN AP

Diversos han sido los fallos promulgados en toda la geografía española que afectan a la paz vecinal y tienen una finalidad con tintes especulativos por parte de los acosadores. Por su parte, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Albacete, en sentencia de 30 de diciembre de 2011, desestima el recurso de apelación que contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 5, de 4 de noviembre 2010, planteó la demandada y apelante, confirmándose la

sentencia de Instancia. En la demanda, la demandante propietaria de una vivienda en una comunidad de propietarios dividida en una propiedad horizontal, sostiene que el administrador está ejerciendo acoso inmobiliario, que tampoco resulta demostrado por lo que no es estimada su demanda ni ulterior recurso.

La Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, en sentencia de 26 de enero de 2011, también consideró que «el simple hecho del ejercicio de una acción de desahucio, cuando media impago no puede, sin más, conceptuarse de acoso inmobiliario», por lo que se desestima el recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Barcelona, de 2 de abril de 2009, confirmando, por tanto, la sentencia y condenando en costas a la apelante. Igualmente, la Audiencia Provincial de Burgos, Sección Tercera, en sentencia de 7 de marzo de 2011, entendió al estudiar un recurso de apelación contra una sentencia por juicio verbal de desahucio por falta de pago del Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Burgos, de fecha 18 de octubre de 2010, que «en principio no parece que frente a un desahucio por falta de pago pueda alegarse la falta de diligencia en la conservación del edificio, o incumplimientos contractuales por la vía del recurso al artículo 1124 del Código Civil», porque también aquí se alegaba acoso inmobiliario<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Finalmente, la sentencia de instancia es confirmada, desestimándose por tanto el recurso de apelación. También la Audiencia Provincial de León, en sentencia de 13 de enero de 2010, en un recurso de apelación en un juicio de desahucio por falta de pago por extinción del contrato en base a haber transcurrido el plazo de duración del contrato, igualmente se alegó por parte de los demandados el acoso inmobiliario «tendente a dejar sin hogar a una pareja de ancianos, con muy escasos recursos económicos» que sufrían a través de maniobras e irregularidades de la propiedad. En este caso, en Primera Instancia se estimó la demanda de la propiedad, se decretó el desahucio y se declaró la extinción del contrato de arrendamiento. Además, destaca la sentencia de apelación lo recogido en la fundamentación de la Instancia, que aprecia la existencia de mala fe, abuso de derecho y temeridad por parte del demandado al formular muchas de sus peticiones, por todo ello, desestima los recursos de apelación, confirmando los fallos del Juzgado. En el mismo sentido también se pronuncia la Audiencia Provincial de Madrid, esta vez en un caso de impago de renta por parte de la arrendataria durante más de dos anualidades, porque parece ser que existían previamente diversas demandas cruzadas entre las dos partes por diferentes motivos, entre los cuales también se incluían y citaban conductas de acoso inmobiliario. En esta ocasión, se trata de la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 22 de febrero de 2010, que confirma la sentencia de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, dictada por el Juzgado de Primera Instancia, número 41 de Madrid, con fecha 6 de mayo de 2009, que declara la resolución del contrato de arrendamiento por lo que decreta el desahucio, así como al abono de las rentas adeudadas. Otra sentencia, la de 30 de noviembre de 2001, de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Décima, confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 70 de Madrid, de 1 de marzo de 2011, por la que se declara la extinción del contrato de arrendamiento por falta de notificación de la subrogación de la actual ocupante, viuda del arrendatario fallecido por incumplir el plazo recogido en el artículo 16 de la LAU 94, así como su Disposición Adicional segunda B. La representación de la apelante, demandada en primera instancia, sostiene que se trata de un claro caso de acoso inmobiliario con la intención de dejarla sin vivienda, que cobra una pensión de viudedad mínima, y no tiene otros recursos ni lugar a donde ir. Finalmente, la sentencia da la razón a los demandantes, los arrendadores y no estima que exista tal acoso. En concreto, dispone: «En consecuencia, y al admitirse como hecho incontrovertido que la viuda del arrendatario no comunicó su voluntad de subrogación en el periodo establecido en el artículo 16 LAU, aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2, B LAU procede declarar la extinción sobrevenida del contrato como resolvió con toda corrección la sentencia recurrida, la cual, por lo mismo, debe ser íntegramente confirmada». El plazo



legalmente establecido, como sabemos, era de tres meses desde el fallecimiento del arrendatario. Se trataba de un contrato verbal y ni el esposo ni el padre de los actuales arrendadores, estaban vivos para corroborar que la viuda también era arrendataria, como ella sostenía. En el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, de 30 de diciembre de 2010, se desestima el recurso de apelación interpuesto por una inquilina (arrendataria) querellante, contra la propiedad del inmueble que habitaba, confirmando el Auto del Juzgado de Instrucción, número 15 de Madrid, de 6 de septiembre de 2010, por el que se acuerda el sobreseimiento provisional y el archivo de la causa. La querellante sostenía la existencia de un acoso inmobiliario por parte de la propiedad al realizar obras, que conllevaban el corte de los suministros, y dañaban elementos comunes que perjudicaban la seguridad del edificio, poniendo vallas sin medidas de seguridad... todas estas obras con la finalidad de que abandonen el edificio en contra de su voluntad, haciendo el edificio inhabitable. Para la Audiencia Provincial no existe el delito de *mobbing* o acoso inmobiliario, y así señala: «Consideramos que conforme a la configuración del delito de coacciones que exige el uso de la violencia, sin poder hacer una interpretación extensiva de la norma incluyendo en el concepto de violencia determinadas obras realizadas en el edificio que contarán con la oportuna licencia administrativa —y si no, deberá así denunciarse ante las autoridades municipales urbanísticas—, sin perjuicio de que gran parte de los hechos que relata en la querella ya han sido objeto de concretas denuncias y que serán objeto de los correspondientes procedimientos incoados en aquellos juzgados en que fueron repartidas las denuncias previas, consideramos que simplemente con el relato de hechos que realiza la recurrente en cuanto al posible *mobbing* inmobiliario no consideramos que tengan trascendencia penal, no constituyen delito ni falta de coacciones por faltar el elemento normativo del tipo que exige una acción intimidatoria o violenta, lo que en la querella ni siquiera se describe. Por lo expuesto, consideramos que la decisión de archivo —quizás mejor desde un inicio— se ajusta a derecho, pues los hechos descritos en la querella no constituyen infracción penal, por lo que procede el sobreseimiento de conformidad con el artículo 779.1.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Criminal». En el Auto de Audiencia Provincial de Segovia, Sección Primera, de 23 de enero de 2012, que desestima el recurso de apelación contra el Auto del Juzgado de Instrucción, número 6 de Segovia, de 22 de junio de 2011, confirmando íntegramente la resolución recurrida; la parte recurrente pretende que se siga investigando un presunto delito de coacciones, fundamentando sus pretensiones en la doctrina del acoso inmobiliario. Para la Audiencia Provincial: «El hecho de que la abuela del menor tenga en su poder un juego de llaves del inmueble que, al parecer, aquél ha heredado de su padre, llaves que en su día le fueron dadas por el difunto habida cuenta que convivía con la denunciada, y que no las entregue a la denunciante, en absoluto constituye indicio suficiente de la comisión de un delito de coacciones, tampoco en el subtipo regulado en el párrafo tercero del artículo 172. 1 del CP. Ni se ha ejercido *vis* física o psíquica por parte de la denunciada —o al menos nada se dice al respecto en la denuncia—, ni mucho menos se está impidiendo al menor el ejercicio de su supuesto derecho de propiedad o del legítimo disfrute de la vivienda. Al margen de que no se ha acreditado que la abuela esté usando la casa por sí misma, o la tenga arrendada a terceras personas, como titular dominical de la vivienda, le bastaría al menor (a su representante legal) con cambiar la cerradura para disfrutar plenamente y con exclusividad de su derecho dominical sobre el inmueble. Por lo que se refiere a la obligación que tienen juzgados y tribunales de proteger el superior interés del menor, esto es así siempre que tal interés sea el reflejo o consecuencia de un derecho subjetivo del que aquél sea titular y siempre dentro de los límites y bajo la regulación que establezca el propio Ordenamiento Jurídico que lo reconoce y ampara. Lo que no se puede pretender con la excusa de que así se protegen mejor los intereses de un menor de edad, es que un procedimiento criminal se dirija contra un tercero para así recuperar unas llaves, si no existen indicios de que el comportamiento desplegado por ese tercero constituye un ilícito penal». También el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Cuarta, de 6 de diciembre de 2010, desestima el recurso de apelación interpuesto contra el Auto de Instrucción, número 6 de Valladolid, confirmando en su totalidad. En este caso se considera que los

En otras, sin embargo, los demandantes, en ocasiones, también apelantes, invocando un conjunto de actuaciones que supuestamente encajaban en el tipo de acoso inmobiliario, solicitaban una indemnización por responsabilidad extracontractual basada en unos perjuicios derivados de un tipo de conductas imputadas a varios vecinos como «en obstaculizaciones en el arreglo de la instalación eléctrica general (a pesar de reconocer a renglón seguido que todos votaron a favor de la reparación), el haber sido demandada (reconociendo también haber sido morosa en el pago de sus deudas, aunque reprochándolo a otros por «no haberse gestionado el cobro»), hasta negativas de saludos o actos de cortesía, etc.».

La Audiencia no los entiende probados debidamente pero sobre todo no los aprecia antijurídicos ni relacionados casualmente con el perjuicio que la apelante invoca, la ansiedad, como recoge la sentencia de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Albacete, de 23 de febrero de 2012, en la que se desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia apelada, del Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Albacete, de 22 de octubre de 2010.

De ahí que podamos citar también después de la tipificación penal de este nuevo delito otros fallos de algunas Audiencias Provinciales<sup>24</sup>, como el Auto de la

---

hechos denunciados no constituyen ni indiciariamente un supuesto de acoso inmobiliario. La querella se interpone pocos días antes de un juicio de desahucio por impago por parte de la querellante, aunque también es cierto que la propiedad no ha realizado obras de mantenimiento en el inmueble. En concreto se recoge: «Curiosamente, la querella se interpone unos días antes de que se celebre el juicio por desahucio por la tenencia de dos viviendas del aquí querellante. En cuanto al desahucio por impago, lo cierto es que, obran en la causa, documentos tendentes a acreditar que, el querellante, no ha abonado determinadas cantidades a las que está obligado, como luz, agua, limpieza, etc., y que, entre querellante y querellada, existe ya el procedimiento civil, instancia adecuada, en el que dilucidar si los impagos que pretende la querellada aquí, son tales o son pagos parciales, pero, en modo alguno, puede calificarse la no aceptación de determinadas cantidades, que la querellada considera no correctas, como violencia en las cosas, constitutiva de acoso inmobiliario. Como tampoco lo es el hecho de que no se afronten determinadas reparaciones a satisfacción del inquilino, cuando la propietaria tiene solicitado, en estos momentos, expediente de ruina, y cuando documenta en autos haber realizado actuaciones requeridas por la Administración respecto a la conservación y el saneamiento del edificio, cuestiones, en todo caso, a solventar en la vía contenciosa correspondiente, no en la penal». En la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Sexta, de 9 de diciembre de 2012, desestima el recurso de apelación interpuesto por los demandados y apelantes, y confirma la sentencia de 3 de febrero de 2011, del Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Valencia, por el que se declara resuelto el contrato de arrendamiento y condena a los demandados a desalojar el inmueble que ocupaban. Se trataba de un caso de impago de rentas, así como de un caso de cesión y subarriendo sin autorización. Por su parte, los demandados aducían la existencia de acoso inmobiliario por parte del arrendador.

<sup>24</sup> El Auto de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección Primera, de 30 de marzo de 2012, se desestima el recurso de apelación interpuesto por el demandado, con la finalidad de que se continúe estudiando si las conductas son una falta o se pueden considerar un delito de acoso inmobiliario, siempre que se logre demostrar el ánimo y la voluntad del denunciado de impedir el legítimo disfrute de la vivienda de los denunciados, como señala esta resolución: «Esta reiteración en la comisión de hechos presuntamente delictivos implican no una producción de independientes faltas, sino una unidad de acción y dolo que trasciende inicialmente al campo del delito, pudiendo llegar a constituir los delitos de coacciones, injurias, amenazas o daños, o un delito de acoso inmobiliario del artículo 172.1 del Código Penal si se acreditase que la intención del denunciado era el impedir el legítimo disfrute de la vivienda por parte de sus propietarios, los denunciados. Todo ello sin perjuicio de la posible comisión de un delito de falsedad de los artículos 395 y 396 del Código Penal.

La determinación concreta de los ilícitos penales a imputar deberá realizarse por las acusaciones, pública o particular comparecida en autos, no correspondiendo hacerlo ni a este órgano de apelación, ni en el presente momento procesal. Las funciones de fiscalización de esta Sala de Apelación son ahora el examinar si de las diligencias instructoras practicadas existen indicios bastantes para sostener la continuación del procedimiento por delito, conclusión a la que llegamos atendiendo a la reiteración de las denuncias, constando en todas ellas un actuar por el denunciado similar, cuando no idéntico, reiteración que excluye la comisión de un falta puntual de amenaza, coacción o daño. Por todo lo indicado procede la desestimación del recurso de apelación interpuesto y ahora objeto de examen, debiendo continuarse la instrucción de las presentes actuaciones por los trámites procesales previstos legalmente para las diligencias previas». Del mismo modo, también la Audiencia Provincial de Cáceres, Sección Primera, en sentencia de 7 de junio de 2011, desestimó un recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 6 de Cáceres, de 9 de diciembre de 2010, que tenía que ver con la demanda de resolución de un contrato de arrendamiento en el que finalmente se declara su resolución y se condena al demandado al desalojo del negocio que tenía arrendado, bajo pena de lanzamiento en caso de no hacerlo en el plazo establecido, en un inmueble que estaba en un estado de conservación un tanto malo, como lo demuestran los informes presentados en el juicio. Pues bien, el arrendatario tenía el negocio desocupado y sin actividad alguna desde hacía tiempo, y la parte actora pretende fundamentar su tesis en que el cierre del local de negocio obedece a una justa causa, esto es, a lo que califica como «acoso inmobiliario», alegando, esencialmente, que el inquilino hizo requerimientos verbales a la propiedad para que subsanara los defectos que presentaba el edificio al objeto de que pudiera ser ocupado y utilizado, que no era determinante que el local careciera de luz, agua o teléfono o que el demandado no estuviera dado de alta en el Colegio de Gestores o que llevara tiempo jubilado; y que, por tanto, la falta de utilización (o el cierre) del local arrendado respondía a una causa justa. Tal planteamiento, sin embargo, no se corresponde —a criterio de este Tribunal— con la realidad de los hechos, y, para ello es suficiente valorar las propias manifestaciones admitidas por la parte demandada apelante en su Escrito de Contestación a la Demanda, que no admiten atisbo alguno de interpretación; advirtiéndose, sin que el hecho abrigue género de duda alguno, por un lado, que la situación de abandono del edificio es incuestionable y apreciable sin ninguna dificultad con la simple visualización de los amplios reportajes fotográficos incorporados a las actuaciones; por otro, que el demandado abandonó, de manera consciente y voluntaria, el local de negocios con anterioridad a que la entidad actora adquiriera por contrato de compraventa el edificio, y pendiente de un acuerdo para el desalojo, donde —da la impresión— que solo faltaba la determinación del importe de la indemnización que hubiera de recibir el arrendatario. Es decir, el demandado abandonó el local, cerró el negocio, dejó de mantener actividad en el mismo y no volvió a utilizarse por propia voluntad libremente consentida, a la espera de alcanzar un acuerdo en cuanto al importe de la indemnización que, al parecer, se estaba pactando con los anteriores propietarios del inmueble, y, evidentemente, esta circunstancia no constituye causa justa alguna que justifique el cierre del local. No es razonable admitir que, ante la situación de completo abandono del inmueble, únicamente se hicieran requerimientos verbales al arrendador para que mantuviera el local arrendado en estado de servir para el uso al que se encontraba destinado, en la medida en que elementales normas de prudencia enseñan que, ante el estado físico del inmueble en su conjunto, incluido el del local de negocio arrendado —objeto de este Juicio—, lo lógico era que se efectuaran requerimientos escritos y fehacientes, sobre todo cuando la situación del inmueble afectaba a suministros esenciales y básicos como la electricidad, el agua o la telefonía, que aparecían cortados y dados de baja; por lo que es evidente que la causa de resolución del contrato invocada, ante el cierre voluntario del local de negocio por el arrendatario, resulta pertinente y autoriza la extinción de la relación arrendaticia». En otro fallo, en concreto en el Auto de la Audiencia Provincial de Granada, de 12 de enero de 2009, en el que se estima parcialmente un recurso de apelación contra el Auto que decretó el archivo de la causa estudiada por el Juzgado de Instrucción Número 6 de Granada, de 16

Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Tercera, de 19 de julio de 2011, en el que estima el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra el auto de fecha 29 de abril de 2010, dictado en las Diligencias Previas número 129/2008 del Juzgado de Instrucción número 31 de Barcelona, por el que se acordó el sobreseimiento de la causa. Revoca dicha resolución y dicta la continuación de la tramitación de las diligencias. En este caso, el demandante denuncia que el propietario del inmueble en el que hay tres inquilinos y dos tiendas, acosa a los vecinos con la intención de que abandonen el inmueble para derribarlo y construir un edificio nuevo. Denuncia el mal estado de conservación del inmueble, que es comprobado con informes técnicos y además sostiene que cuando el vecino los ve les dice que se tienen que marchar. El inmueble, según un informe de los técnicos del Ayuntamiento, no reúne unas buenas condiciones y así se señala en el Auto: «humedades, grietas que entrañan peligro potencial y no hay alumbrado en la escalera (las cajas están con los cables a la vista y desconectadas); el terrado tiene un hueco tapado con una tela asfáltica, solución increíble, a la patología de la humedad que se había detectado.

Por su parte el denunciado niega el acoso pero reconoce haber pactado con una promotora hacer obra nueva en los terrenos del edificio de autos y el colindante, también de su propiedad, afirmando que se han realizado las reparaciones necesarias para la conservación de la finca». La Audiencia remarca que la ausencia de obras de conservación por parte de la propiedad o que la mala conservación de las zonas comunes no son por sí constitutivas de un acoso inmobiliario, ahora bien, también reconoce que en este caso concreto, existen una serie de conductas activas, como lo son la falta de luz en la escalera por estar desconectadas las cajas, así como las manifestaciones del recurrente de que el propietario cada vez que le ve le dice que se tiene que marchar y que se busque otra vivienda, que sumadas a los indicios que existen de que la intención del propietario de no hacer obras de conservación en las zonas comunes se deben a su intención de que los inquilinos abandonen el inmueble, porque ha reconocido que ha entrado en negociaciones con una promotora para derribar y construir otro inmueble. Sólo declararon dos vecinos en el juicio, una vecina mayor de ochenta y cinco años a la que esa mañana del juicio visitó el propietario y dijo que no había acoso por parte del propietario, y un arrendatario de una tienda que no pudo opinar sobre el estado de conservación de las zonas comunes dentro del inmueble. Pues ante la declaración del resto de vecinos, considera la Audiencia que existen indicios de que los hechos sean constitutivos de un delito de coacciones del artículo 172 CP por lo que cabe continuar con la tramitación de la causa.

Otra resolución judicial de interés, es la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimosexta, de 8 de marzo de 2011, que confirma en apelación la sentencia del Juzgado de Instrucción, número 45 de Madrid, de 16 de septiembre de 2010, que condenó a las arrendadoras de un inmueble por una

---

de junio de 2008, en las diligencias previas seguidas por presunto delito de usurpación de inmueble denunciado por una propietaria, al considerar que los que ocupaban la vivienda no eran los arrendatarios y se negaban a identificarse cuando en varias ocasiones y las correspondientes denuncias presentadas ante la Policía, ésta se personó en el inmueble y los ocupantes se negaron a identificarse. La parte demandada considera que existe acoso inmobiliario con tintes especuladores por parte de la propiedad. La Audiencia considera que estas alegaciones se deben estudiar, dado que como dice la demandante las denuncias previas han sido archivadas, por lo que deberá aportar toda la documentación y pruebas que tenga para estudiar este asunto, porque el conflicto con los ocupantes data de varios años.

falta de coacciones, por conductas que son una manifestación de acoso inmobiliario. En el caso de autos, las inquilinas pagaban su renta y los gastos de la comunidad, pero las arrendadoras no pagaban el resto de gastos comunitarios de electricidad que excedían del importe pagado por los inquilinos, lo que conllevó el corte de electricidad, provocando la falta de agua caliente. Los ocupantes de la vivienda eran gente mayor, con un contrato de arrendamiento que contenía una renta baja, por lo que les sería más difícil buscar una nueva vivienda o en caso de continuar habitando la actual, se les hizo más difícil el día a día en ese inmueble. Además como recoge la sentencia en su fundamento de Derecho número Cuarto: «Actuación que, sin perjuicio de las mayores o menores dificultades económicas que atraviesa la sociedad, está presidida por el propósito de que los inquilinos soporten unos mayores gastos no estipulados y hacerles incómoda su situación para provocar que acepten una subida del alquiler o desalojen el edificio». Además, aparte de decirles las arrendadoras que «si no están a gusto, que se marchen», continúa diciendo la sentencia: «ha habido una especulación inmobiliaria y cuando el paso del tiempo hace poco rentable la propiedad de un edificio por obligaciones previas asumidas, se incumplen éstas y se trata de imponer a los inquilinos una asunción de obligaciones que no les corresponden, creándoles incomodidad y perjuicio».

Por su parte, en el Auto de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Tercera, de 14 de julio de 2010, se desestima el recurso de apelación interpuesto por un inquilino contra el Auto de 20 de febrero de 2009, del Juzgado de Instrucción, número 1 de Murcia, por lo que se confirma dicha resolución. En el caso de autos, la Audiencia tiene que estudiar la existencia en base a la prueba practicada de si concurrían los elementos del delito de coacciones en su modalidad de acoso inmobiliario, por la combinación de elementos objetivos del tipo como subjetivos, la intención de la propiedad de que los inquilinos abandonaran el edificio, debido al estado ruinoso en el que se encontraba el inmueble con motivo de algunos siniestros ocurridos en el edificio, y la falta de mantenimiento por parte del arrendador. Para la parte apelante, existen suficientes indicios que demostrarían que el arrendador ha querido llevar al edificio a la declaración de ruina, para conseguir que los inquilinos abandonaran el inmueble, además de la ocupación ilegal de varias personas en el edificio, con la finalidad de provocar esta finalidad. La Audiencia Provincial mantiene que existen en la sociedad prácticas inmobiliarias de verdadero acoso contra los arrendatarios, que consisten en abandonar la finca para que se deteriore y los inquilinos se vayan del inmueble, y recobre el propietario la completa posesión del bien, sobre todo si existen inquilinos con rentas antiguas, aunque no es menos cierto que estas conductas requieren de una prueba compleja.

Y aquí diferencia la Audiencia entre las conductas activas o positivas, como cortar el suministro del agua o de la luz o cambiar la cerradura de acceso al inmueble, supuestos que han sido reconocidos como violencia sobre las cosas y que son perfectamente identificados como un delito de coacciones, de las conductas pasivas u omisivas, como sería el caso de autos, de una inacción o actitud pasiva que resulta más difícil de encajar en el delito tipificado en el artículo 172 CP. Habría que demostrar también la intención del supuesto acosador inmobiliario de provocar u originar el abandono, forzoso o voluntario, de los inquilinos, por lo que no valdrían meras suposiciones o conjeturas. Recuerda también la existencia de otros remedios existentes para los inquilinos que pueden ser solicitados a través de la vía civil y que el arrendador deberá llevar a cabo. Por lo que finalmente considera no probado este delito de coacciones, a pesar de constatar que

el inmueble se encontrara en un estado lamentable, y de probar la existencia de ocupantes ilegítimos, pero no se pudo demostrar que lo estuvieran amparados por la propiedad con la finalidad de provocar el abandono del resto de inquilinos<sup>25</sup>.

En parecidos términos se pronuncia la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección Segunda, en su Auto de 14 de mayo de 2010, que desestima el recurso de apelación contra el Auto de 26 de marzo de 2010 dictado por el Juzgado de Instrucción número 2 de Donostia-San Sebastián, confirmando, por tanto, esta resolución. La Audiencia Provincial reconoce que en este caso el delito de acoso inmobiliario no existe como tal, sin embargo es consciente de que la especulación urbanística<sup>26</sup> está alcanzando unos niveles que es concebible que determinados propietarios realicen determinadas acciones y comportamientos que puedan provocar el cambio de voluntad en los inquilinos en principio opuestos y en contra

---

<sup>25</sup> Y así dispone en su Fundamento de Derecho tercero: «En definitiva, el delito de coacciones del artículo 172 CP exige la presencia de una conducta más o menos virulenta o agresiva, para las personas o las cosas, o un actuar directo del sujeto activo tendente a impedir que alguien pueda hacer lo que la ley no prohíbe u obligar a alguien a hacer lo que no quiere, sea justo o injusto, que debe venir acompañado necesariamente de la intención de querer restringir la libertad ajena con un acto ilícito que ha de valorarse desde la perspectiva de la normativa de la convivencia social y jurídica que preside dicha actividad. Y resulta, tal como hemos dicho, al margen del deterioro del inmueble y su estado lamentable, que no se ha demostrado una voluntad recalcitrante por parte de la propiedad para conseguir, en definitiva, el desalojo por la vía de hecho de los arrendatarios del inmueble en general ni el del apelante en particular que es lo que podría en su caso, con una prueba especialmente contundente que aquí no se da, configurar esa posible hipótesis de *mobbing inmobiliario*, aunque luego tendría que venir su encaje jurídico-penal que, en principio, no se presenta fácil a través del delito de coacciones. E incluso las principales conductas u omisiones que se reflejan en el recurso de apelación para intentar demostrar esa voluntad activa y decidida de los querellados para conseguir por la vía de hecho el desalojo del inmueble de los arrendatarios, en el supuesto de que sirvieran para configurar un delito de coacciones, habrían quedado fuera del presente procedimiento cuando dichos posibles actos u omisiones se concretan, principalmente, en el primer cuatrimestre del 2001, o en el 20 de abril de 2002, y resulta que la querella se presenta el 9 de diciembre de 2005 (sello de entrada del Registro General), es decir, transcurridos más de tres años desde su posible realización cuando el plazo de prescripción de este concreto delito es el de tres años desde la fecha de comisión (art. 131 CP en relación con el art. 172 CP)».

<sup>26</sup> En sentido parecido se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Tercera, de 10 de diciembre de 2010, en concreto, sobre la existencia en nuestra sociedad de conductas de verdadero acoso inmobiliario sobre todo cuando existen rentas antiguas, si bien es cierto que estas conductas requieren de una prueba compleja para que resulte probado el supuesto delito. En este caso, el Auto desestima el recurso de apelación contra el Auto de 14 de julio de 2010 del Juzgado de Instrucción, número 4 de Zaragoza, confirmando. La Audiencia Provincial recoge en este auto: «En este sentido, no ha conseguido acreditar a lo largo del procedimiento que el abandono que presentaba la finca fuera directamente provocado por los denunciados y propietarios del edificio con el específico fin de perjudicar los intereses de los arrendatarios o, lo que es lo mismo, con el de anteponer los propios intereses especulativos o egoístas sobre los intereses de dichos inquilinos y conseguir así un fácil y consecuente desalojo de los inquilinos legales por la vía de hecho. En definitiva, consideramos que no queda acreditado a título indiciario que los denunciados cortaran la luz de la escalera con el propósito denunciado, apareciendo dicha luz repuesta con posterioridad, lo que nos hace confirmar la resolución recurrida, con el apunte de que el sobreseimiento es provisional, lo que implica la posibilidad de reapertura de la causa en el caso de que apareciera alguna conducta coactiva por parte de los denunciados o la propiedad».



de resolver sus contratos de arrendamientos, pero que finalmente cambien de parecer y acaben abandonando el inmueble, pudiendo llegar a ser ilícitas (estas acciones y comportamientos) si se dan ciertos presupuestos, que recogió la resolución recurrida y que destaca también ésta.

En concreto, dice en su Fundamento de Derecho número Dos: «los elementos configuradores del delito de coacciones previsto y penado en el artículo 172 del Código Penal (1. Realización de una conducta violenta con intensidad tal como para ser delito, que tanto abarca a la intimidación como a la violencia en las personas y la fuerza en las cosas, con la finalidad de impedir a alguien hacer lo que la ley no prohíbe u obligar a alguien a hacer lo que no quiere, sea justo o injusto; 2. Intención de restringir la libertad ajena; 3. Ilícitud de la actuación del agente, examinado desde la normativa de la convivencia social y la jurídica que preside o debe regular la actividad de éste). Por tanto, no cualquier actuación del arrendador que el arrendatario entienda que le dificulta el disfrute del bien arrendado se incardina en el citado ilícito penal, siendo preciso que concurren los elementos referidos». En definitiva, los hechos del caso no serían constitutivos de un delito de coacciones, pero recuerda que el arrendatario tiene mecanismos en la vía civil para defenderse y continuar disfrutando del local arrendado<sup>27</sup>.

#### IV. REFLEXIONES FINALES: EL HOGAR Y EL DOMICILIO BASE DE LA FAMILIA Y DE SU INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR

Las personas más vulnerables, en este caso los mayores que residen de un modo legítimo en su vivienda podrán estar más seguros jurídicamente, frente a actitudes especulativas de sus vecinos o arrendadores. Dichas conductas en muchos casos habrán conllevado el sufrimiento o el padecimiento de actitudes ahora calificadas penalmente de acoso inmobiliario, en definitiva, de un tipo de actitudes violentas con la finalidad de lograr y conseguir que desistan, y soliciten la resolución de su contrato de arrendamiento o que vendan su propiedad. En conclusión, que abandonen sus hogares y domicilios para así recuperar en otro inmueble la ansiada y perturbada tranquilidad en su hogar. Con estas figuras, serán ellos los que podrán optar entre irse o quedarse y que los acosadores les indemnicen o incluso que les sea impuesta una pena privativa de libertad.

El legislador ha sido consciente de ello, y ha tipificado este delito concreto de acoso inmobiliario en el que, afortunadamente, el fin no justifica los medios, y pretende velar por el legítimo uso y disfrute del vecino, que basado en título legal o contractual, resida en una vivienda y no vea perturbado este derecho por actitudes y actos, omisiones, coacciones, amenazas, agresiones, en definitiva, actos de violencia contra estas víctimas, que en muchos, por no decir, en la gran mayoría de los casos llevan muchísimo tiempo residiendo en ese inmueble y no quieren abandonarlo ante estas actuaciones ilegales.

Al inquilino o propietario que ve perturbada la paz en su hogar y vivienda podrá verse protegido tanto por la vía civil, a través de los distintos instrumentos con los que cuenta ya sea como arrendatario, obligando al arrendador a hacer reparaciones necesarias de conservación, a cumplir su parte del contrato, a exi-

---

<sup>27</sup> En este caso también había una serie de «ocupas» en el inmueble que se encontraba desprotegido debido a que la propiedad no había puesto medios en impedir el acceso y que se ocasionaran daños.

girle una responsabilidad contractual, o también solicitar si existen unos daños una indemnización basada en la responsabilidad extracontractual... Remedios que pueden ser solicitados en la vía civil aunque también y llegado el caso, ante unas conductas reiteradas de hostigamiento por parte de la propiedad o de otro inquilino con la finalidad de que abandone el inmueble o de que se lo venda en contra de su voluntad, también podrá ampararse en los nuevos artículos del Código Penal, relativos al acoso o *mobbing* inmobiliario. De modo que ambas vías, la penal y la civil, que tienen por finalidad la protección de estas personas que legítima y legalmente habitan en su domicilio o vivienda y se sienten acosadas en su lugar de residencia, forma parte del derecho aplicable a los supuestos que se acaban de describir, y que a la vista de la conflictividad judicial que produce, ha de ser tenida en cuenta.

## V. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H.: *Régimen jurídico del domicilio de las personas físicas*, Valladolid, 2005.
- CARUSO FONTÁN, V.: «El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones y su posible incidencia en el concepto de violencia», en *Eguzkilore: Cuaderno del Instituto Vasco de Criminología*, San Sebastián, núm. 25, septiembre de 2011, págs. 5 a 20.
- MEHLHOM, D.: «A Requiem for Blockbusting: Law, Economics, and Race-Based Real Estate Speculation», en *Fordham Law Review*, vol. 67, 1998, págs. 1145 a 1192. <http://ir.lawnet.fordham.edu/flr/vol67/iss3/4>
- LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Principios de Derecho Civil, I, Parte General y Derecho de la Persona*, Marcial Pons, 2011, 17.<sup>a</sup> ed.
- MORETÓN SANZ, M. F.: «Responsabilidad civil extracontractual e inmisiones medioambientales: los daños causados por inmisiones sonoras y electromagnéticas», en *RCDI*, núm. 722, 2010, págs. 2957 a 2977.
- PONCE SOLÉ y SILVINA TOMÁS (coords.): *El Derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, en el Prólogo, Marcial Pons, 2008.
- RAMS ALBESA, J.: *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid, 1987.
- RODRÍGUEZ RAMOS, L.: «El blockbusting (una excrecencia legislativa más)», en *Diario La Ley*, núm. 7534, Sección Tribuna, de 23 de diciembre de 2010, año XXXI.
- SELIGMAN, A. I.: «Apologies to Dracula, Werewolf, Frankenstein: White Homeowners and Blockbusters in Postwar Chicago», en *Journal of the Illinois State Historical Society*, 94:1 (Spring 2001), págs. 70 a 95. <http://dig.lib.niu.edu/ISHS/ishs-2001spring/ishs-2001spring070.pdf>
- SPIEGEL GLASSBERG, S.: «Legal Control of Blockbusting», en *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law (Urb. L. Ann.)*, págs. 145 a 170, 1972 <http://digitalcommons.law.wustl.edu/urbanlaw/vol1972/iss1/10>
- TRILLA BELLART, C.: «La Ley del Derecho a la Vivienda: aspectos más destacados», en *Revista Catalana de Dret Públic*, núm. 38, 2009, págs. 2 a 12.
- VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M.: «Del blockbusting al acoso inmobiliario», en *Noticias Jurídicas, artículos de Doctrina: Derecho Penal*, noviembre de 2006. <http://noticias.juridicas.com/articulos/55-Derecho%20Penal/200611-99932364612094.html>
- «La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario», en *Noticias Jurídicas, artículos de Doctrina: Derecho Pe-*

*nal*, enero de 2010. <http://noticias.juridicas.com/articulos/55-Derecho%20Penal/201001-5874236901472.html>

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES JUDICIALES CITADAS

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Sexta, de 9 de diciembre de 2012.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Segunda, de 13 de noviembre de 2012.
- Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Veintinueve, de 11 de octubre de 2012.
- Sentencia del Juzgado de lo Penal, número 9 de Barcelona, de 29 de junio de 2012.
- Auto de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección Primera, de 30 de marzo de 2012.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete, Sección Segunda, de 23 de febrero de 2012.
- Auto de la Audiencia Provincial de Segovia, Sección Primera, de 23 de enero de 2012.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete, Sección Primera, de 30 de diciembre de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Décima, de 30 de noviembre de 2011.
- Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Tercera, de 19 de julio de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, Sección Primera, de 7 de junio de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimosexta, de 8 de marzo de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección Tercera, de 7 de marzo de 2011.
- Auto de la Audiencia Provincial de Girona, Sección Tercera (Penal), de 1 de febrero de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, de 26 de enero de 2011.
- Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Diecisiete, de 30 de diciembre de 2010.
- Auto de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Tercera, de 10 de diciembre de 2010.
- Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Cuarta, de 6 de diciembre de 2010.
- Auto de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Tercera, de 14 de julio de 2010.
- Auto de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección Segunda, de 14 de mayo de 2010.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 4, de 25 de marzo de 2010.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Dieciocho, de 22 de febrero de 2010.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de León, Sección Segunda, de 13 de enero de 2010.

- Auto de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Segunda, de 12 de enero de 2009.
- Sentencia del Juzgado de Penal, número 2 de Bilbao, de 14 de noviembre de 2008.
- Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Quinta, de 22 de septiembre de 2008.
- Auto del Juzgado de Instrucción, número 6 de Getxo, de 19 de agosto de 2004.

## RESUMEN

### PRIVACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL HOSTIGAMIENTO INMOBILIARIO RESPONSABILIDAD CIVIL

*En los supuestos en que concursan diversas actuaciones entre vecinos de un inmueble realizadas con la deliberada intención de expulsar o lograr el abandono de las víctimas de estos actos de sus propias viviendas, el Derecho contempla varios tipos penales con los que evitar dichas conductas punibles. Téngase en cuenta que no faltan casos en que el conflicto subyacente se enraíza en un viejo contrato de alquiler de renta antigua o de escasa cuantía; en otros son intereses especulativos de los titulares de la vivienda alquilada, que ante la negativa de sus inquilinos a abandonarla voluntariamente, fuerzan la situación recurriendo a métodos, cuando menos, de dudosa legalidad; asimismo se han ventilado procedimientos en que unos propietarios pretenden provocar el abandono de otros copropietarios y vender el inmueble a un precio ventajoso. En ocasiones, estos actos y hechos, como tendremos ocasión de constatar a la luz de la jurisprudencia, tienen como víctimas a colectivos especialmente vulnerables. En suma, la paz social que debería reinar en el domicilio personal, y en las relaciones vecinales, se ve perturbada por estas actuaciones y agresiones contra el patrimonio, con cortes en los suministros eléctricos o del agua, o contra las personas mediante insultos y vejaciones provenientes de otros vecinos. Sin embargo, desde el año 2010, ha sido tipifi-*

## ABSTRACT

### OUSTING FROM ONE'S HOME HARASSMENT OF TENANTS CIVIL LIABILITY

*When the residents of a building engage in activities with the deliberate intent of expelling or forcing a person out of his or her home, they are performing acts that are punishable by law. The law has several categories into which it classifies the harassment of tenants. There is no lack of cases in which the underlying conflict is rooted in an old lease, under which the tenant pays very little rent; in other cases, landlords who entertain speculative interests but whose tenants' refuse to leave willingly fall back on methods of doubtful lawfulness, to say the least, in an attempt to force the situation. Still other proceedings have been brought in court against flat owners who have attempted to provoke the owners of other flats in the same building into leaving, so the building can be sold at a fine price. Sometimes, as we will see in the light of case-law, the victims of these acts and events belong to especially vulnerable collectives. Peace should reign in the home and in one's relations with one's neighbours. Peace is disturbed, however, when aggressive action is taken against a tenant's assets, such as cutting off a tenant's power or water or insulting and offending one's neighbours. Since 2010 the Spanish Penal Code has defined «harassment of tenants» as a punishable deed, so there is an ad-hoc regulation aimed at providing a specific, particular channel*

*cado en nuestro Código Penal el «acoso inmobiliario», teniendo por tanto una regulación ad hoc con la finalidad de que sean perseguidas y enjuiciadas de un modo concreto y particular y de esta manera, sus víctimas puedan ser resarcidas mediante la responsabilidad civil dimanante del tipo penal.*

*for prosecuting and trying the persons responsible for such behaviour, so that their victims can receive recompense through claims for civil liability in criminal court.*