

Caso núm. 19. Delito de acoso inmobiliario como modalidad de trato degradante

PROBADO Y ASÍ SE DECLARA; Que los acusados son propietarios de una vivienda que habían alquilado a varios inquilinos. A principios del año 2011, exigieron a los arrendatarios que abandonaran el domicilio en el que residían para poder así recuperar la posesión del inmueble. Como éstos les habían manifestado su oposición de hacerlo voluntariamente porque el contrato aún no había expirado, los acusados, de forma constante y reiterada, intentaron por todos los medios, cada vez con mayor intensidad, forzar a los perjudicados a que se marcharan. En efecto, finalmente se vieron obligados a hacerlo debido a los medios empleados que les privaban de bienes tan esenciales como el agua y la luz, con los consiguientes peligros de salubridad e higiene. Hasta en cuatro ocasiones utilizaron distintos métodos para cortar el suministro de agua y de energía eléctrica, asegurándose dificultar, cada vez más, la restauración de los mismos. Solicitaron la baja de los suministros de agua y luz a sabiendas que los perjudicados residían en el domicilio de su propiedad, e incluso arrancaron en más de una ocasión el cableado de la instalación eléctrica, colocaron un candado a los contadores de agua, sellaron el armario de los contadores y obstaculizaron con pegamento la cerradura de la puerta de entrada de la vivienda. En junio de 2011, más de tres meses después del inicio de las prácticas violentas ejercidas por los acusados, los inquilinos se vieron obligados a abandonar la vivienda al resultarles insostenible económicamente y emocionalmente tal situación, al verse privados del normal uso y disfrute de la vivienda donde habitaban, tratándose éste de un bien de primera necesidad y el soporte físico más inmediato del desarrollo de la personalidad y dignidad, faltándoles elementos tan esenciales como lo son el agua corriente, la luz y calefacción. Se veían en la necesidad de ir a buscar agua a una fuente cercana, de alumbrarse con velas y con pequeñas bombonas de gas y de adquirir diariamente los alimentos ante la imposibilidad de poder conservarlos en el frigorífico. (Hechos basados en la Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 13, Barcelona, núm. 428/2008, de 6 de noviembre).

I. Consideraciones previas

Los hechos probados describen un trato abusivo realizado por los propietarios de una vivienda contra los inquilinos. Éste ha consistido en un conjunto de comportamientos conectados entre sí que se desarrollan siempre en el marco de dicha relación arrendaticia, afectando ilícitamente al disfrute legítimo de la vivienda, hasta el punto de privar a los ocupantes de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda. El propósito último perseguido por los autores es provocar el abandono del inmueble.

La Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica el Código Penal, no sólo ha contemplado el delito de acoso laboral, también ha atendido a los comportamientos de acoso en el marco del disfrute legítimo de la vivienda incorporando un nuevo tipo delictivo. Dentro de los atentados contra la integridad moral, precisamente tras el delito de acoso moral en el trabajo, ha añadido un tercer párrafo al apartado 1 del artículo 173 (delito de trato degradante): “*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*”.

Probablemente, como ha ocurrido con el delito de acoso laboral regulado en el segundo párrafo del art. 173.1 CP, la previsión específica del delito de acoso inmobiliario en el párrafo tercero se ha justificado por la necesidad de contemplar sus singularidades, de preservar un ámbito propio de aplicación. Sin embargo, el acoso inmobiliario no se desenvuelve en espacios socializadores de convivencia característicos del acoso laboral (o el familiar), aquéllos que, por su naturaleza, propician situaciones de dominación y sometimiento de un sujeto sobre otro en sus relaciones interpersonales. La situación de dependencia o las relaciones de desequilibrio de poder o desigualdad no son las mismas que en el acoso laboral o familiar (Pomares Cintas, E., *Estudios Penales y Criminológicos*, 2010, pp. 365, 366; también, Mir Puig, C., 2007, pp. 223, 228; Morales García, O., 2007, p. 440; Carmona Salgado, C., 2011, pp. 17 y ss.). Hay que tener cuenta, además, que la relevancia penal del acoso inmobiliario ni siquiera exige como requisito una vinculación contractual entre los sujetos implicados en el conflicto. En realidad, y por esos motivos, como mantiene el Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de reforma del Código penal de 2006, no resulta oportuno establecer aquí “un régimen de tutela penal especial”.

A simple vista, sin perjuicio de sus similitudes, se observan importantes diferencias entre ambos tipos de acoso contemplados en el art. 173.1 CP. De un lado, en el tipo específico de acoso inmobiliario (párr. 3º) no se incluye expresamente el término “acoso”, ni siquiera como denominación criminológica. Sin embargo, el Preámbulo de la LO 5/2010 sí vincula esta regulación con el “acoso inmobiliario”, prestando atención a las “conductas acosadoras en la esfera de la vivienda”, ataques dirigidos a obligar a propietarios o inquilinos que detentan el derecho al disfrute de la vivienda a abandonarla “para así alcanzar, en la mayoría de los casos, objetivos especuladores”.

Por otro lado, en el acoso inmobiliario, la vía de resolución más aceptada ha girado en torno al delito de coacciones y no al delito de trato degradante (Pomares Cintas, E., *EPC*, 2010, p. 368). Se ha defendido esta solución por entender que los supuestos de presión inmobiliaria como el caso que comentamos afectan principalmente a la libertad de obrar, pues se persigue doblegar la voluntad del sujeto pasivo mediante el impedimento del disfrute legítimo de la vivienda (Mir Puig, C., 2007, pp. 227, 228; Informes del Consejo fiscal y del

Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de reforma penal de 2008; Morales García, O., 2007, p. 441; Moreno Velasco, V., 2006, p. 2).

El art. 45c de la Ley catalana 18/2008, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, incorpora, dentro de la definición de acoso inmobiliario, “la finalidad última de forzarla (a la víctima) a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda”.

La reforma de 2010 no ha contribuido, desde luego, a aclarar esta cuestión porque la redacción del tipo penal de acoso inmobiliario ha desvirtuado su naturaleza como atentado contra la integridad moral del sujeto pasivo: se exige que la reiteración de “*actos hostiles o humillantes...*” tenga por objeto “*impedir el legítimo disfrute de la vivienda*”. Hasta tal punto se ha subrayado el valor del disfrute legítimo de la vivienda, que este delito se acerca más a una figura de coacciones, reproduciendo su estructura y confundiendo, por tanto, el objeto de tutela. (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, pp. 369, 385).

En cualquier caso, la mención expresa al impedimento del disfrute legítimo de la vivienda no puede desviar el objeto de tutela que explica su ubicación sistemática (se regula en un párrafo dependiente del art. 173.1 CP): debe concebirse como una modalidad concreta de trato degradante castigada con la misma pena, que protege esencialmente la integridad moral de las personas gravemente menoscabada mediante prácticas abusivas que impiden el disfrute efectivo de la vivienda que legítimamente se ocupa.

Las características de los hechos probados permiten calificar el supuesto a través del art. 173.1, párrafo 3º CP. Es preciso, por tanto, analizar los elementos típicos del mencionado delito para comprobar después si el supuesto concreto puede subsumirse en este tipo penal.

II. Tipicidad del delito de acoso inmobiliario: art. 173.1, párrafo 3º CP

A. Vertiente objetiva

a) Sujetos activo y pasivo

El delito de acoso inmobiliario es un delito común. Es usual que el sujeto activo sea quien detenta la propiedad de la vivienda, si bien, el tipo no exige que medie una relación contractual en esos términos entre los sujetos implicados, siendo trasladable al marco del conflicto entre propietarios (SAP Vizcaya, 666/2009, de 25-6; SAP Valladolid, Sección 2ª, 68/2006, de 17-3). El caso que analizamos se desenvuelve en el marco de una relación arrendaticia, es el supuesto más frecuente (Ragués I Vallés, R., 2007, p. 338; AAP Barcelona de 8 de mayo de 2006, SAP Barcelona, 657/2005, de 4-7).

Ahora bien, el art. 173.1, párr. 3º, recorta la esfera de los sujetos pasivos. La exigencia de que el comportamiento del autor *tenga por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda* del sujeto pasivo significa que éste debe habitar de modo efectivo y legítimo el inmueble —cualquiera que sea el título posesorio—; es decir, es necesario que detente el derecho a disfrutar la vivienda, sin que se

requiera una relación contractual con el autor (Villegas Fernández, J. M., 2005, p. 10; Ragués I Vallés, R., 2007, pp. 343-344, 347; Morales García, O., 2007, p. 408; Mir Puig, C., 2007, pp. 187, 227; Pomares Cintas, E., EPC, 2010, pp. 360 y ss.).

b) Conducta típica

El tipo penal de acoso en la esfera de la vivienda exige realizar *reiteradamente* actos *hostiles o humillantes* que *no constituyan* en sí *trato degradante* y que tengan por *objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda*.

Es una formulación especialmente desafortunada por varias razones. Distorsiona el concepto de acoso moral porque desdibuja el resultado esencial del mismo: provocar una situación de humillación y el efecto de cosificación de la víctima; por lo mismo, desvirtúa su naturaleza como atentado contra la integridad moral; por último, parece romper la estructura del delito de trato degradante del que deriva, asimilándose más a la estructura —y objeto de tutela— de un delito de coacciones (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, pp. 384 y ss.). En definitiva, dotar de coherencia sistemática al precepto requiere necesariamente forzar su sentido literal. Por ello, reclama una nueva reforma que suprima este tipo penal específico o bien recupere la estructura y naturaleza de un atentado contra la integridad moral de las personas.

Como ha ocurrido con el delito de acoso moral en el ámbito laboral regulado en el segundo párrafo del art. 173.1 CP, el legislador ha pretendido reservar un ámbito propio de aplicación en el párrafo tercero: también es característico del acoso inmobiliario que los diferentes comportamientos que lo constituyen, individualmente considerados, no reúnan la gravedad que requiere el delito de trato degradante (genérico). Esa intensidad se puede alcanzar sólo desde una visión global (a través de una reiteración de comportamientos).

Así, en el supuesto que se analiza, ninguna de las conductas realizadas contra los inquilinos, consistentes en diferentes métodos de cortar el suministro de agua y energía eléctrica, reviste, de modo individual, la gravedad característica del delito de trato degradante: aisladamente merecerían menor reproche penal (Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona, 428/2008, de 6-11).

1. Reiteración de actos hostiles o humillantes

Como se ha señalado, el tenor literal del párr. 3º del art. 173.1 dificulta la comprensión de este delito como modalidad de trato degradante.

De modo similar a la tipificación del acoso moral laboral, a través de la exigencia de actos con contenido hostil o humillante (que hay que acreditar) se manifiesta la tendencia a confundir el efecto de degradación o humillación (efecto de cosificación) con los medios o modos de conducta idóneos para provocarlo. Cabe reproducir aquí la misma problemática que en el acoso laboral (véase, Caso núm. 18).

Por ejemplo, es posible pensar que no sea en sí hostil o humillante cerrar al inquilino, en un momento determinado, el suministro de energía eléctrica, pero sí lo sea el resultado de la reiteración de ese comportamiento (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, pp. 387-388).

Por otro lado, desde una perspectiva sistemática y material que atiende al bien jurídico protegido, la referencia expresa al impedimento del disfrute legítimo de la vivienda constituye esencialmente un requisito de naturaleza instrumental que contiene las singularidades del acoso inmobiliario: no se trata de que el acoso en sí (esto es, la reiteración de “actos hostiles o humillantes...”) tenga por objeto impedir el disfrute legítimo de la vivienda, sino, al contrario, el impedir el disfrute pacífico de la vivienda *forma parte de la estrategia del acoso inmobiliario*. En otras palabras, perturbando ese disfrute, privando a la víctima de las condiciones mínimas de habitabilidad de su vivienda, se logra crear un insoportable entorno humillante o intimidatorio que lesiona su integridad moral como resultado típico (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 385; Villegas Fernández, J. M., 2009, p. 54). Sustentar otra cosa significaría confundir el resultado lesivo del bien jurídico —menoscabo de la integridad moral— con los medios idóneos para conseguirlo —perturbación del disfrute pacífico de la vivienda—.

En consecuencia, la referencia al impedimento del efectivo disfrute de la vivienda convierte esta figura delictiva en un delito específico (de trato degradante) de medios determinados —aunque amplios— pero circunscritos a la realización reiterada de comportamientos basados en la perturbación de los derechos anudados al legítimo disfrute del inmueble que se habita (Villegas Fernández, J. M., 2009, p. 54). A su vez, porque se exige vulnerar tales derechos, esas prácticas abusivas llevadas a cabo por el autor no deben encontrar cobertura legal (conductas no autorizadas o ilegítimas).

En la práctica, son frecuentes los comportamientos basados en el ejercicio de fuerza sobre las cosas, tanto propia como impropia, dirigidos a menoscabar los derechos de disfrute de la vivienda en la que reside el sujeto pasivo:

- *vis in rebus* propia: romper tuberías impidiendo el suministro de agua, arrancar el cableado de la instalación eléctrica (SAP Barcelona, 657/2005, de 4-7, AAP Barcelona de 8 de mayo de 2006, SAP Vizcaya, 666/2009, de 25-6).
- *vis in rebus* impropia: cambiar la cerradura, obstaculizar el acceso a la vivienda, a las tuberías o los contadores, corte de suministros de agua y luz (SAP Barcelona, 657/2005, de 4-7).

No obstante la amplitud de las conductas susceptibles de construir el acoso inmobiliario, el tenor literal del precepto alude a “actos”, y por tanto, podría inferirse la exigencia de conductas activas, de modo que no dé cabida, sino forzando su sentido, a los comportamientos omisivos, también característicos de este fenómeno (Ragués I Vallés, R., 2007, pp. 346 y ss., 354).

Los comportamientos omisivos se enmarcan en un contexto de dejación o de perturbación permanente del disfrute legítimo de la vivienda, y, por tanto, son

objetivamente idóneos para provocar la degradación de las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble (Ragués I Vallés, R., 2007, p. 345).

Esta modalidad de comportamientos se observa especialmente en el ámbito de las relaciones arrendaticias: reiterados o sucesivos incumplimientos (por ejemplo, tras sucesivas denuncias del sujeto pasivo) de las obligaciones contractuales de mantenimiento o reparación del inmueble que logran el deterioro de la vivienda privando a la persona que legítimamente la ocupa de las condiciones mínimas de habitabilidad (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 361, pp. 372 y ss.; Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004, 8 de mayo de 2006, de 5 de marzo de 2007; véase una formulación alternativa de este delito que incluye las modalidades omisivas, Villegas Fernández, J. M., 2009, p. 54).

La gravedad de los comportamientos (activos) dirigidos a perturbar los derechos de disfrute de la vivienda debe derivar de su carácter reiterado, de sus efectos prolongados en el tiempo, es decir, sólo contemplados en su conjunto, y no individualmente, deben mostrar su idoneidad objetiva para cercenar la capacidad de autodeterminación de la víctima, para crearle un entorno gravemente humillante o intimidatorio, una situación insoportable al verse privada de las condiciones mínimas de habitabilidad de la morada (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 361; SAP Vizcaya, 666/2009, de 25-6).

En el caso concreto, se pueden subrayar los siguientes *actos* acreditados realizados en un período superior a tres meses. En reiteradas ocasiones, los acusados utilizaron distintos métodos para cortar el suministro de agua y de energía eléctrica a las víctimas, actos cuyos efectos —con los consiguientes peligros de salubridad e higiene— perduraban en el tiempo porque los acusados se aseguraban dificultar, cada vez más, la restauración de esos servicios esenciales para la habitabilidad de la vivienda. Esos métodos se basaban en el empleo de fuerza sobre las cosas propia —arrancar varias veces el cableado de la instalación eléctrica—, o impropia —sellar el armario de los contadores, obstaculizar con pegamento la cerradura de la puerta de entrada de la vivienda, colocar un candado a los contadores de agua, solicitar la baja de los suministros de agua y luz a sabiendas que los perjudicados residían en el domicilio—.

Todos los comportamientos realizados por los acusados vulneran el marco legal de las relaciones arrendaticias. De modo individual no reviste ninguno la gravedad del delito de trato degradante genérico. Ahora bien, se llevan a cabo de modo continuado y con efectos prolongados en el tiempo y así van cobrando mayor magnitud y se agrava la perturbación causada a los inquilinos (Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona, 428/2008, de 6-11). Valoradas en su conjunto y conectadas entre sí en torno a una finalidad ilegítima de los acusados (provocar el abandono del inmueble), las conductas mencionadas adquieren la connotación de hostilidad o humillación a que se refiere el tipo, en la medida en que todas contribuyen objetivamente a crear a las víctimas un entorno insoportable en el que se ven privadas de elementos que son esenciales para garantizar las condiciones básicas de habitabilidad de la vivienda que legítimamente ocupan.

2. Creación de un entorno gravemente humillante o intimidatorio por la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda

Por último, el delito de acoso inmobiliario, como el de acoso laboral, es un delito de resultado. Cabe recordar que se regula en un párrafo inserto en el delito genérico de trato degradante (173.1) y, por tanto, reproduce su estructura: es necesario acreditar la creación de un entorno gravemente humillante o intimidatorio (menoscabo grave de la integridad moral) que instrumentaliza a la víctima mediante la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda. El resultado lesivo de la integridad moral debe ser objetivo-subjetivamente imputable a la reiteración de actos perturbadores del disfrute legítimo de la vivienda (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, pp. 385 y ss.).

El AAP Barcelona de 8 de mayo de 2006 subraya la creación de un entorno hostil en el ámbito del hogar de la víctima, que es sometida a “una situación degradante de humillación e indigna para la persona humana”.

En el caso concreto, la instrumentalización de los sujetos pasivos se logra mediante la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda que legítimamente disfrutaban. Sus circunstancias personales y la suma de los comportamientos violentos ejercidos contra ellos, que alcanzaban cada vez mayor trascendencia por sus efectos prolongados en el tiempo, logró crear un entorno insoportable al verse privados de las condiciones básicas de habitabilidad de su domicilio “tratándose de un bien de primera necesidad y el soporte físico más inmediato del desarrollo de la personalidad y dignidad”. Según el relato de los hechos probados, la situación creada fue “insostenible económicamente y emocionalmente”: se veían en la necesidad de ir a buscar agua a una fuente cercana, de alumbrarse con velas y con pequeñas bombonas de gas y de adquirir diariamente los alimentos ante la imposibilidad de poder conservarlos en el frigorífico (Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona, 428/2008, de 6-11).

B. Vertiente subjetiva

El art. 173.1, párr. 3º sólo sanciona la modalidad dolosa. Por la estructura y naturaleza del acoso, se exige un dolo directo. El dolo del autor, en tanto conocimiento actual y dirección de la voluntad de realización de los elementos del tipo objetivo, debe abarcar el carácter hostil o humillante de los actos realizados contra el sujeto pasivo que perturban el disfrute de la vivienda que legítimamente ocupa. Asimismo, debe abarcar la reiteración, el sujeto activo debe comportarse con una voluntad de repetición de los actos dirigidos a provocar el resultado típico, de modo que muestre la tendencia a vincular cada uno de esos actos a la producción de una situación gravemente humillante o intimidatoria derivada de la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad del domicilio del sujeto pasivo.

No es un delito de tendencia, esto es, no se exige un elemento subjetivo del injusto (una finalidad específica) distinto del dolo. Aunque el Preámbulo de

la Ley Orgánica 5/2010, de reforma del Código penal, aluda al propósito final de lograr el abandono de la vivienda, esta finalidad se sitúa al margen del tipo penal, no forma parte del concepto de acoso (Mir Puig, C., 2007, pp. 182, 185; Pérez Machío, A. I., 2007, p. 57; Villegas Fernández, J. M./ Lafont Nicuesa, L., 2006, p. 113; Marcos González, J. I., 2006, p. 41; Lafont Nicuesa, L., 2010).

En el presente caso, puede afirmarse que los acusados, propietarios del inmueble, han realizado dolosamente la conducta típica del delito de acoso inmobiliario; de la relación de los hechos probados se desprende que los acusados saben que someten a sus inquilinos a diferentes conductas estratégicas que se van sucediendo e incrementando en el tiempo, dirigidas a imposibilitarles las facultades anudadas al disfrute de la vivienda que legítimamente detentan; saben que, de ese modo, obstaculizan su habitabilidad en condiciones dignas, provocándoles una situación gravemente vejatoria e insoportable en la vivienda.

III. Antijuridicidad

La conducta típica de los acusados es antijurídica ya que no concurre ninguna causa de justificación.

IV. Culpabilidad

El delito de acoso inmobiliario como modalidad de trato degradante ha sido realizado por dos autores (coautores) culpables. En primer lugar, los dos propietarios de la vivienda alquilada han tenido la posibilidad de conocer el carácter antijurídico de su conducta (no han actuado bajo error de prohibición invencible del art. 14. 3 CP); la situación degradante que han creado a las víctimas (inquilinos) no se atribuye a una posible ignorancia acerca de la ilicitud de su conducta sino al prevalimiento de su condición de propietarios en el marco de una relación arrendaticia. En segundo lugar, son personas imputables (capacidad de culpabilidad), esto es, pudieron motivar su comportamiento en el sentido de la norma penal, han tenido, en el momento de los hechos, la capacidad de conocer la ilicitud de su comportamiento y de actuar conforme a esa comprensión —no concurren las circunstancias previstas en el art. 20, 1º, 2º y 3º CP—; por último, les es exigible haber actuado de modo adecuado a la norma penal (no concurre ni el estado de necesidad disculpante del art. 20. 5º CP, ni el miedo insuperable del art. 20. 6º CP).

V. ¿Es punible el delito?

La persecución del delito de acoso inmobiliario (art. 173.1, párr. 3º CP) no está sujeta a condiciones objetivas de punibilidad ni se prevén en él excusas absolutorias. Tampoco está condicionada a requisito alguno de procedibilidad (exigencias de denuncia o querrela).

VI. ¿En qué forma aparece el delito?

a) *Iter criminis*. En el caso concreto, el delito se ha consumado porque los autores han realizado todos los elementos del tipo del art. 173.1, párr. 3º CP, esto es, se ha producido un menoscabo grave de la integridad moral de los sujetos pasivos (inquilinos de la vivienda) de modo imputable a la reiteración de actos hostiles llevados a cabo por los acusados en el marco de la relación arrendaticia.

b) Autoría y participación. El delito de acoso inmobiliario admite todas las formas de autoría y participación. Los acusados, propietarios de la vivienda alquilada, responden del delito consumado en concepto de coautores: ambos tienen el dominio del hecho y realizan de común acuerdo la conducta típica (arts. 27 y 28 CP).

c) Circunstancias modificativas de la responsabilidad penal. En el delito no concurren ni circunstancias atenuantes (art. 21 CP) ni agravantes (art. 22 CP). Considero que no es aplicable al caso la circunstancia agravante de abuso de superioridad (art. 22.2º CP) porque, como se ha puesto de relieve, es consustancial al trato degradante así como a la definición de acoso moral, en la medida en que la violencia se entiende como manifestación de la posición de dominio sobre otro (Pérez Machío, A. I., 2004, p. 50; Villegas Fernández, J. M./ Lafont Nicuesa, L., 2006, p. 117; Carmona Salgado, C., 2004, p. 184).

d) Concurso de normas: el nuevo delito de coacciones agravadas (art. 172.1, párr. 3º CP)

La reforma de 2010 ha manifestado un interés especial por perseguir los comportamientos de acoso inmobiliario. Lo ha hecho a través de la incorporación simultánea en el Código penal de dos tipos delictivos próximos entre sí, pues el legislador duda sobre el bien jurídico primordialmente afectado por los comportamientos de acoso en la esfera de la vivienda: el delito específico de trato degradante del art. 173.1, párr. 3º, y un delito de coacciones agravadas. Se añade un tercer párrafo al apartado 1 del art. 172: *“También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”*.

Se ha cuestionado en estos comentarios la formulación del delito de acoso inmobiliario como atentado contra la integridad moral porque, al exigir que los actos tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda, ha sido técnica y defectuosamente concebido como una modalidad más de coacciones, confundiendo con esta figura delictiva y distorsionando su naturaleza. No sólo incurre en importantes problemas de indeterminación típica, también genera innecesarios problemas concursales con el otro tipo específico —y agravado— de coacciones, que tendrán que resolverse, no sin dificultad por su proximidad valorativa, acudiendo a las reglas del art. 8 CP (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 390; Carmona Salgado, C., 2011, p. 19). En cualquier caso, la doble vía de resolución penal del acoso inmobiliario convierte al delito específico contra la integridad moral en un tipo privilegiado en contraste con el delito de coac-

ciones agravadas. Piénsese que el nuevo delito específico de coacciones prevé una mayor pena —mitad superior de la pena del tipo básico, es decir, prisión de 1 año, 9 meses y un día a 3 años— mientras que el tipo específico de trato degradante aplica la misma pena del tipo básico —prisión de 6 meses a 2 años— (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 391; Otero González, P./ Pomares Cintas, E., 2010, p. 196; véase la SAP Valladolid, Sección 2ª, 68/2006, de 17-3, que califica un supuesto de acoso inmobiliario aplicando el tipo de coacciones agravadas, con la pena de 2 años de prisión).

En este sentido, el Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de 2008 señala, en relación con el delito específico contra la integridad moral, que “el tipo penal propuesto no aporta nada a los de coacciones, amenazas (...). No hay que olvidar que los delitos de coacciones o amenazas se castigan con más pena que la del artículo 173.1, que se comportaría, por tanto, como un tipo privilegiado de los anteriores”.

La proximidad entre sendos preceptos descansa, especialmente, en dos aspectos. Por un lado, ofrecen una visión de conjunto, es decir, no se limitan a una valoración aislada de las conductas concretas: el delito de coacciones también puede adquirir naturaleza de hábito, como así corrobora la STS 798/2006, de 14-7. Por otro lado, giran en torno a la instrumentalización del sujeto pasivo, que se logra mediante la perturbación o impedimento del disfrute legítimo de la vivienda. (Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 368).

Sin embargo, en la mayoría de las ocasiones, la existencia de un concurso aparente de normas penales (art. 173.1, párr. 3º, art. 172.1, párr. 3º) partirá de la aceptación del amplio alcance jurisprudencial del concepto de *violencia* en el delito de coacciones, que incluye también la intimidación y la fuerza sobre las cosas (Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004, de 8 de mayo de 2006, 5 de marzo de 2007, 11 de junio de 2007; Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 13, Barcelona, 428/2008, de 6-11). Porque si se admite la *vis in rebus* en el delito de coacciones, el caso planteado podrá subsumirse también en los contornos del tipo agravado de coacciones (art. 172.1, párr. 3º), en cuyo caso, no siendo aplicables otras reglas, regirá el principio de alternatividad (art. 8.4º CP, véase, Carmona Salgado, C., 2011, p. 19).

Desde este planteamiento, el tipo agravado específico de coacciones sí podría encontrar un espacio propio de aplicación. Se ha señalado que las conductas omisivas, los reiterados incumplimientos de obligaciones que se materializan en la degradación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda, no tendrían cabida en el término “*actos*” del art. 173.1, párr. 3º, pero sí podrían ser resueltas a través del delito de coacciones en comisión por omisión (es un delito de resultado), siempre que se den los requisitos del art. 11 CP: la existencia de un deber de garante y la equivalencia valorativa con un comportamiento activo integrado en la violencia en el sentido de las coacciones (Pedreira, F., 2010, p. 311; Villegas Fernández, J. M., 2009, p. 42; Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004 y de 8 de mayo de 2006).

En cambio, desde la perspectiva doctrinal mayoritaria, la dificultad de encajar las conductas más características de acoso inmobiliario en la “violencia” de las coacciones, así, la *vis in rebus* [Pedreira, F., 2010, p. 310; Ragués I Vallés, R., 2007, pp. 346, 357; Morales García, O., 2007, p. 427; AAP Madrid, Sección 17^a, 929/2005, de 11-10 (*Tol 773258*)] descartaría la aplicación del nuevo delito de coacciones agravadas y conduciría a defender, por su proximidad, como solución más adecuada, el delito de trato degradante del art. 173.1 CP (SAP Vizcaya, 666/2009, de 25-6).

VII. ¿Qué consecuencias jurídico-penales conlleva el delito?

Si la finalidad de incriminar expresamente esta modalidad de violencia contra las personas que detentan legítimamente el disfrute de la vivienda responde a la necesidad de contemplar sus singularidades, sorprende que no se haya arbitrado un tratamiento punitivo consecuente (Villegas Fernández, J. M., 2009, p. 53) así, junto a la pena de prisión, el legislador debería haber previsto sanciones privativas de derechos, como la prohibición de disponer —arrendar o vender— el inmueble, o construir por determinado espacio de tiempo (Otero González, P./ Pomares Cintas, E., 2010, p. 194; Pomares Cintas, E., EPC, 2010, p. 387).

El tipo específico de acoso inmobiliario remite al marco penal del tipo genérico de trato degradante (art. 173.1, prisión de 6 meses a 2 años). Los acusados han cometido, como coautores, un delito consumado de acoso inmobiliario. El marco penal abstracto señalado es el que le corresponde al autor del delito consumado (art. 61 CP).

En función de la gravedad de los hechos, las circunstancias en las que se desarrollan y las relaciones entre los sujetos implicados en el conflicto, es también plausible imponer *penas accesorias* que impliquen el alejamiento del acosador respecto de la víctima: las reguladas en el art. 57 CP. Con arreglo a este precepto, los Jueces o Tribunales, en los delitos contra la integridad moral, “*atendiendo a la gravedad de los hechos o al peligro que el delincuente represente, podrán acordar en sus sentencias la imposición de una o varias de las prohibiciones contempladas en el artículo 48, por un tiempo que no excederá (...) de cinco años*”. Por ejemplo, la prohibición de aproximarse o comunicarse con la víctima.

La SAP Valladolid, Sección 2^a, 68/2006, de 17-3, que califica un supuesto de acoso inmobiliario, impone, como pena accesoria, la prohibición de aproximarse a las víctimas y a su domicilio a una distancia inferior a trescientos metros; también la prohibición de comunicarse por cualquier medio con ellas.