

# LA INCRIMINACIÓN ESPECÍFICA DEL “ACOSO INMOBILIARIO” EN LA REFORMA DEL CÓDIGO PENAL DE 2010: LOS NUEVOS DELITOS DE COACCIONES Y CONTRA LA INTEGRIDAD MORAL

**Esther Pomares Cintas**

Prof<sup>a</sup> Doctora de Derecho Penal  
Universidad de Jaén

**Resumen:** La reforma del Código penal de 22 de junio de 2010 ha decidido incriminar específicamente el denominado acoso inmobiliario. Y lo ha hecho a través de la inclusión de dos delitos: un delito de coacciones agravadas (art. 172.1) y un delito contra la integridad moral (art. 173.1). El análisis de sendas modalidades delictivas pone de relieve sus defectos técnicos, además de cuestionar la necesidad de las mismas para perseguir los comportamientos de acoso en el marco del disfrute legítimo de la vivienda.

**Palabras Clave:** Acoso inmobiliario, delitos contra la integridad moral de las personas, delitos de coacciones. Libertad personal.

**Abstract:** The reform of the Criminal Code of June 22, 2010 have decided to expressly include Blockbusting as an offence against human

dignity (Article 173.1 Spanish Criminal Code), and as an offence against personal liberty (Article 172.1). The analysis of the two offences highlights their technical problems in addition to questioning whether it is necessary to create a specific offence for those situations arising in the field of home rights.

**Keywords:** Mobbing. Blockbusting. Offences against human dignity and personal liberty.

**Sumario:** 1. Introducción: Tipos penales específicos de acoso inmobiliario. 2. Rasgos distintivos de los comportamientos de acoso inmobiliario. 3. Relevancia penal de los comportamientos de acoso inmobiliario hasta la reforma de 2010. 3.1. El delito de coacciones y el delito de trato degradante por particular. 3.2. ¿Dificultades prácticas de persecución penal de los comportamientos de acoso inmobiliario? 4. Problemas que suscitan los nuevos tipos penales específicos de acoso inmobiliario. 4.1. El acoso inmobiliario como delito de coacciones agravadas (art. 172.1, párrafo tercero). 4.2. El acoso inmobiliario como atentado específico contra la integridad moral (art. 173.1, párrafo tercero). 5. Valoración final.

## **1. Introducción: Tipos penales específicos de acoso inmobiliario**

La Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica el Código Penal, contempla una serie de novedades. Una de las más importantes ha sido la de incriminar específicamente dos modalidades de acoso moral: el acoso laboral (no sexual) y el acoso inmobiliario. El objeto de estos comentarios se dirigirá al análisis de la relevancia penal de los comportamientos de acoso en el marco del disfrute legítimo de la vivienda y a la necesidad de su regulación expresa en el Código Penal.

La Exposición de Motivos de la reforma de 2010, que utiliza expresamente el término “acoso inmobiliario”, señala “la aparición, durante la última década, de 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”. Se subraya las “dificultades” que se manifiestan, en la práctica, para la persecución penal de

tales comportamientos por la ausencia hasta el momento de una específica regulación penal de este fenómeno.

Se pretende responder a las situaciones de acoso inmobiliario a través de la introducción de dos delitos específicos.

a) Un delito de coacciones agravadas. Se añade un tercer párrafo al apartado 1 del artículo 172: *“También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”*.

b) Un delito específico contra la integridad moral, ubicado, tras el tipo de acoso moral en el trabajo, en un tercer párrafo que se añade 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”*.

La reforma de 2010 apenas modifica la propuesta de tipificación del acoso inmobiliario contenida en el Proyecto de 27 de noviembre de 2009 (núm. 121/000052). Únicamente realiza una pequeña pero significativa modificación: exige, para sendos tipos penales específicos, que el disfrute de la vivienda sea *“legítimo”*, y no meramente *“efectivo”* por parte de la víctima del acoso, es decir, se requiere que la coacción ejercida (art. 172.1, III) o los actos hostiles o humillantes (art. 173.1, III) tengan *“por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”*. La fórmula anterior resultaba muy amplia porque podría incluir como sujetos pasivos de los delitos de acoso inmobiliario a los *“okupas”* que, efectivamente, disfrutaban de una vivienda<sup>1</sup>.

## **2. Rasgos distintivos de los comportamientos de acoso inmobiliario**

Para formarse un criterio sobre la necesidad de introducir tipos penales específicos de acoso inmobiliario, conviene primero

---

1 Vid. OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E: “Tipos penales específicos de acoso inmobiliario (arts. 172 y 173)”, En, J. Álvarez García/

preguntarse cuáles son los comportamientos que han preocupado al prelegislador, qué gravedad revisten, y si los mecanismos de resolución penal vigentes hasta la reforma de 2010 son o no suficientes para responder a estas situaciones.

En primer lugar, el acoso inmobiliario describe prácticas abusivas de carácter sistemático o continuado<sup>2</sup> realizadas contra quien legítimamente ocupa una vivienda (arrendatario, propietario, usufructuario...)<sup>3</sup>.

No se suele caracterizar por el empleo de violencia física sobre las personas<sup>4</sup>, son estrategias basadas, sobre todo, en la aplicación de fuerza sobre las cosas (una forma de violencia psíquica), ya propia en el sentido de alteración física (romper tuberías impidiendo el suministro de agua, arrancar el cableado de la instalación eléctrica<sup>5</sup>), ya impropia (cambiar la cerradura, obstaculizar

---

J.L. González Cussac (Dir.), *Comentarios a la Reforma Penal de 2010*, 2010, p. 194.

- 2 Cfr. CARMONA SALGADO, C.: “Cuestiones generales y aspectos penales del acoso moral en el trabajo (mobbing)”, En, *Estudios Penales en recuerdo del profesor Ruíz Antón*, 2004, pp. 188-189; PÉREZ MACHÍO, A.I.: *Mobbing y Derecho penal*, 2007, pp. 41 y ss.; VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M.: “Teoría penal del acoso moral: «mobbing», «bullying», «blockbusting» (I)”, En, *Boletín del Ministerio de Justicia*, núm. 1997, 2005, p. 10; RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (mobbing) inmobiliario: respuestas jurídicas”, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*, 2007, pp. 343-344, 347; MORALES GARCÍA, O.: “Mobbing: ¿un hecho penalmente relevante o un delito específico?”, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*, 2007, p. 408; MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo (mobbing) y en la escuela (bullying) y el derecho penal”, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*, 2007, pp. 187, 227, nota 27; Instrucción 10/2005 de la Fiscalía General del Estado sobre el tratamiento del acoso escolar desde el sistema de justicia juvenil; POMARES CINTAS, E.: “El acoso en el trabajo basado en la alteración de condiciones de prestación de la actividad laboral. Análisis de los planteamientos prelegislativos, jurisprudenciales y doctrinales sobre su regulación penal”, En, *Cuadernos de Política Criminal*, núm. 97, 2009, pp. 73 y ss.
- 3 El sujeto pasivo ha de ser el legítimo poseedor del inmueble, RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (mobbing) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 338.
- 4 RAGUÉS I VALLÉS, R.: op. cit., p. 341.
- 5 Vid. Sentencia Audiencia Provincial Barcelona de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005), Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de

el acceso a la vivienda, a las tuberías o los contadores, corte de suministros de agua y luz<sup>6</sup>). También estas prácticas abusivas pueden adoptar una forma omisiva: reiterados incumplimientos de la obligación de mantener o reparar el inmueble que logran el deterioro de la vivienda privando a la persona que legítimamente la ocupa de las condiciones mínimas de habitabilidad<sup>7</sup>.

La gravedad de estos comportamientos deriva de su carácter continuado, de sus efectos prolongados en el tiempo, es decir, sólo contemplados en su conjunto, y no individual o aisladamente, se muestran idóneos para cercenar la capacidad de autodeterminación de la víctima, para crearle un entorno insostenible degradando las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda<sup>8</sup> mediante el impedimento de las facultades o derechos anudados al disfrute legítimo de la misma.

Es frecuente que el sujeto activo sea quien detenta la propiedad de la vivienda<sup>9</sup>, si bien, no es necesario que medie una

---

noviembre de 2008 (núm. 428/2008), Auto Audiencia Provincial Barcelona de 8 de mayo de 2006, Sentencia Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009). Todas ellas son resoluciones que se han pronunciado expresamente en materia de acoso inmobiliario.

- 6 Vid. Sentencia Audiencia Provincial Barcelona de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005), Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008).
- 7 Autos Audiencia Provincial Barcelona de 27 de abril de 2004, de 8 de mayo de 2006. Cfr. MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*) y en la escuela (*bullying*) y el derecho penal”, cit., pp. 226-227; RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 342.
- 8 Vid. Sentencia del Juzgado de lo penal nº 2 de Bilbao de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008), SAP Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009), Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008). Asimismo, el Auto Audiencia Provincial Barcelona de 8 de mayo de 2006 subraya la creación de un entorno hostil en el ámbito del hogar de la víctima, sometiéndola a “una situación degradante de humillación e indigna para la persona humana”.
- 9 Siendo más frecuente el acoso inmobiliario en el marco de una relación arrendaticia, RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 338; VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario”, En, *Noticias. Jurídicas. com.*, noviembre 2006. Vid. Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona

relación contractual en esos términos entre los sujetos implicados, siendo trasladable al marco del conflicto entre propietarios<sup>10</sup>. En este sentido, el Proyecto de reforma del Código Penal de 15 de enero de 2007 (núm. 121/000119) requería la concurrencia de una relación contractual entre el sujeto activo y el pasivo, quedando inexplicablemente al margen otras posibilidades legítimas de posesión, “como el usufructo”<sup>11</sup>. Esta propuesta finalmente no prosperó. El Proyecto de 27 de noviembre de 2009 (núm. 121/000052) elabora una diferente tipificación del acoso inmobiliario, que no exige ya dicho requisito, una regulación que mantiene la reforma de 2010. Los nuevos tipos delictivos no introducen, en cambio, otros elementos que han formado parte de la noción social de acoso inmobiliario y que son expresamente mencionados en la Exposición de motivos: el ánimo de lucro y la finalidad de lograr el abandono de la vivienda por parte del sujeto pasivo.

A través de dos supuestos prototípicos de acoso inmobiliario, vamos a aproximarnos a un fenómeno delictivo que toma su nombre del término inglés *blockbusting* (o “revientacasas”), originariamente vinculado a la utilización de colectivos marginales para expulsar a los habitantes de un área metropolitana<sup>12</sup>. Ambos supuestos fueron juzgados y sus autores condenados. Las respec-

---

de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008), Auto Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de mayo de 2006, Sentencia Audiencia Provincial Barcelona de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005).

10 Sentencia del Juzgado de lo penal nº 2 de Bilbao de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008), Sentencia Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009).

11 Críticamente, MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*) y en la escuela...”, cit., p. 228; RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario...”, cit., pp. 340, 367; MORALES GARCÍA, O.: “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante o un delito específico?”, cit., p. 440.

12 VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario (comentario a las sentencias de los juzgados de lo penal número dos de Bilbao y número 13 de Barcelona, respectivamente, de cuatro y seis de noviembre del año 2008) (II)”, En, *Noticias. Jurídicas. com.*, diciembre 2008; del mismo autor, *Mobbing inmobiliario*. 2009.

tivas sentencias condenatorias aluden a este fenómeno de modo expreso<sup>13</sup>, sin que existiera entonces un tipo penal al respecto.

Las sentencias del Juzgado de lo Penal nº 2, Bilbao, de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008), y de la Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009), valoran un caso próximo a la noción original de acoso inmobiliario, un conflicto entre propietarios de una finca, la “casa Tangora”<sup>14</sup>. Estos son los hechos probados: El acusado Eloy es propietario de un piso de un palacete situado en Getxo, llamado “casa Tangora”. Había adquirido un derecho de opción de compra sobre otro piso de la misma casa, por entonces ocupado por un matrimonio en calidad de arrendatarios, que ejercitaron su derecho de adquisición preferente pasando a ser propietarios del citado inmueble, por lo que el acusado vio frustrada su inicial pretensión. Posteriormente, quiso adquirir otros dos pisos más del inmueble, también sin éxito. Decidió entonces adoptar otra estrategia: el 25 de julio de 2003, entra en escena la numerosa familia compuesta por el matrimonio Carlos Alberto y Rosario, sus ocho hijos, los respectivos yernos y nueras, y unos quince niños, lo que hacía unas treinta personas, familia que había sido desalojada de su vivienda del municipio de Sestao y que fue calificada por el Ayuntamiento de dicho municipio de “conflictiva”. Y precisamente esta familia, entre todas las necesitadas de Vizcaya, fue la elegida por el acusado para hacer un “acto de caridad”, alquilándoles la vivienda por una renta irrisoria (1 euro/mes) que ni siquiera se cobró para mantener las apariencias. La elección de dicha familia como arrendataria o poseedora de la vivienda fue perfectamente calculada por el

---

13 Otras resoluciones en materia penal que mencionan el término acoso inmobiliario: SAP Barcelona de 4 de julio de 2005, Autos Audiencia Provincial Barcelona de 27 de abril de 2004, de 8 de mayo de 2006, de 5 de marzo de 2007; Auto Juzgado de Instrucción Vizcaya (Getxo) de 3 de mayo de 2004.

14 Es interesante el contenido del Auto Juzgado de Instrucción Vizcaya (Getxo) de 3 de mayo de 2004. Vid. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J. M.: “Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario (comentario a las sentencias...) (II)”, cit., 2008.

acusado Eloy. “Y es que no nos cabe ninguna duda, que meter a vivir en la vivienda propia integrada en un edificio (...) a una familia numerosísima y conflictiva, respondió a la voluntad torticera del Sr. Eloy de que, mediante la ejecución, a indicación suya, de todo tipo de actos deliberados, unos delictivos y otros no (pero molestos en todo caso), de forma incesante”, y a lo largo de unos catorce meses, “se minara la moral de las víctimas, se debilitara su resistencia y terminaran por ceder a las pretensiones del autor”. Entre el “aluvión de acciones de hostigamiento” destacan: arrojar con asiduidad todo tipo de objetos desde las ventanas al jardín de uso privativo (entre ellos, jeringuillas y pañales sucios), hacer ruido exagerado a cualquier hora, ocasionar filtraciones de agua porque los niños se bañaban, no en la bañera, sino en el suelo del cuarto de baño. La suma de estos comportamientos que se sucedieron entre el 30 de julio de 2003 y el 20 de agosto de 2004 pudo configurar el delito de trato degradante previsto en el art. 173.1 CP.

De otro lado, la Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 13, Barcelona (núm. 428/2008), de 6 de noviembre, contempla un supuesto de acoso inmobiliario que se desarrolla en el marco de una relación arrendaticia. Los acusados son propietarios de una vivienda que habían alquilado a varios inquilinos. A principios del año 2005, 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 coactivos 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 noviembre de 2005, 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. La suma de los comportamientos coactivos ejercidos contra las víctimas durante más de tres meses hizo posible la aplicación de un delito de coacciones (172.1 CP).

A través de sendos supuestos, se observa que el acoso inmobiliario no se desenvuelve en espacios socializadores de convivencia característicos del acoso laboral (o el familiar), en tanto fuente de relaciones de dominio/sumisión<sup>15</sup>. La situación de dependencia en el marco de una relación laboral es distinta, las relaciones de desequilibrio de poder o desigualdad no son las mismas que en el acoso laboral<sup>16</sup>, teniendo en cuenta, además,

---

15 Vid. Primer Informe del Observatorio vasco sobre acoso moral en el trabajo-mobbing; Instrucción 10/2005 de la Fiscalía General del Estado sobre el tratamiento del acoso escolar desde el sistema de justicia juvenil; Informes del Consejo Fiscal y del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de reforma del Código penal de 2006.

16 En el ámbito laboral, la víctima se encuentra en “una situación de “vulnerabilidad”, una “mayor indefensión” en relación con las restantes esferas de la vida social o vida ciudadana, MOLINA NAVARRETE, C.: “Violencia moral” en el trabajo: conducta prohibida y formas de tutela en los derechos europeos”, en *Mobbing-Opinión.com, Estudios Jurídicos*, 2003 (mobbing.nu).

que la relevancia penal del acoso inmobiliario ni siquiera exige como requisito una vinculación contractual entre los sujetos implicados en el conflicto. En este sentido, el Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de reforma del Código penal de 2006 señalaba que “en una esfera donde impera el principio de autonomía de la voluntad y donde formalmente no existe una relación jerárquica entre las partes contratantes, que haga necesaria una protección reforzada de una de ellas, no resulta oportuno establecer un régimen de tutela penal especial”.

Es cierto que el prelegislador ha vacilado sobre la forma de manifestar esas similitudes y diferencias entre el acoso laboral y el inmobiliario. El Proyecto de 2007 había pretendido regularlos conjuntamente, en un mismo párrafo, vinculados al delito de trato degradante del art. 173.1, con la misma pena, pero bajo exigencias distintas: “*Con la misma pena serán castigados los que, en el marco de una relación laboral, realicen contra otro de forma reiterada actos de grave acoso psicológico u hostilidad que naturalmente generen en la víctima sentimientos de humillación y los que, en el marco de cualquier otra relación contractual, provoquen situaciones gravemente ofensivas en la dignidad moral de la otra parte, mediante la alteración sensible de las condiciones de disfrute de los derechos derivados de la misma*”. Ahora (a partir del Proyecto de 2009) se encuentran ambas modalidades de acoso reguladas en párrafos separados, con idéntica ubicación sistemática y pena, con una redacción aparentemente similar.

”*Con la misma pena serán castigados los que, en el ámbito de cualquier relación laboral o funcional y prevaliéndose de su relación de superioridad, realicen contra otro de forma reiterada actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, supongan grave acoso contra la víctima*”. (Párrafo 2º del art. 173.1).

---

Vid. también, MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*)...”, cit., pp. 223, 228. Son “situaciones parecidas, pero no iguales”, MORALES GARCÍA, O.: “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante...”, cit., p. 440.

*“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”.* (Párrafo 3º del art. 173.1).

Sin embargo, el legislador de 2010 ha debido percibir alguna diferencia más entre ambos fenómenos de acoso porque ha querido conectar expresamente también el acoso inmobiliario con el delito de coacciones, creando un tipo agravado. En cualquier caso, el delito específico contra la integridad moral y el de coacciones son dos figuras muy próximas entre sí, cuyo nexo común que los relaciona con el acoso inmobiliario es el impedimento del legítimo disfrute de la vivienda.

### **3. Relevancia penal de los comportamientos de acoso inmobiliario hasta la reforma de 2010**

#### **3. 1. El delito de coacciones y el delito de trato degradante por particular**

Volviendo a los casos prototípicos de acoso inmobiliario que se han descrito, y sin perjuicio de la posible concurrencia en el caso concreto de otras figuras delictivas<sup>17</sup>, son dos los tipos penales que se han ido apuntando para afrontar las situaciones más graves: el delito de coacciones (art. 172.1 CP)<sup>18</sup> y el delito de trato degradante (art. 173.1 CP)<sup>19</sup>, siendo el primero de ellos el recurso más extendido.

---

17 Delitos de daños, allanamiento de morada, lesiones, incluso el homicidio por dolo eventual, en grado de tentativa (poner un deslizante en las escaleras de la vivienda del inquilino de 81 años, Auto Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de mayo de 2006).

18 Resoluciones que han admitido esta vía: Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008), Autos Audiencia Provincial Barcelona de 12 de enero de 2009 (núm. 51/2009), de 5 de marzo de 2007, de 8 de mayo de 2006, de 27 de abril de 2004.

19 Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 2 de Bilbao de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008), Sentencia Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009). Admite también esta vía, Auto Audiencia Provincial Barcelona de 8 de mayo de 2006. Consideran que el fenómeno del acoso

Con todo, ambos tipos penales se encuentran muy próximos en su respuesta a unos comportamientos cuya característica reside en la creación de un entorno intimidatorio, hostil o humillante que cercena la capacidad de autodeterminación de la víctima —componente de la integridad moral— y por tanto, siempre suponen, en este sentido, un menoscabo de la integridad moral<sup>20</sup>.

La proximidad entre sendos preceptos descansa, especialmente, en dos aspectos: ofrecen una visión de conjunto, es decir, no se limitan a una valoración aislada de las conductas concretas, y giran en torno a la instrumentalización del sujeto pasivo que se logra mediante la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda que habita.

Esta situación de conflicto de preceptos se hace patente en la citada sentencia del Juzgado de lo Penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008). A través del delito de coacciones, plantea una visión de conjunto del problema que analiza, afirmando el grave entorno intimidatorio o vejatorio creado a las víctimas, un “menoscabo a la integridad moral”: reconoce que la situación provocada a los ocupantes de la vivienda fue “insostenible (...) emocionalmente (...), al verse privados del normal uso y disfrute de la vivienda, tratándose éste de un bien de primera necesidad y el soporte físico más inmediato del desarrollo de la personalidad y dignidad...”<sup>21</sup>.

---

inmobiliario es similar al acoso moral, y podría plantearse como un delito contra la integridad moral, MOLINA NAVARRETE, C.: “Cuando el “lugar de convivencia” es un “campo de batalla”, En, (J.I. Marcos González, coord.), *La Tutela frente al Acoso Moral: Laboral, Escolar, Familiar e Inmobiliario*, p. 16; VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 41.

20 Vid. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 44.

21 VILLEGAS FERNÁNDEZ considera aquí factible la aplicación del art. 173. 1 CP. Cfr. *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 41. Asimismo, el Auto Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de mayo de 2006, aunque se detiene más en el análisis del delito de coacciones que en el de trato degradante (también factible), señala que “los denunciados han sometido a la víctima (...) de forma intencionada a una situación degradante de humillación e indigna para la persona humana”.

No obstante, seguramente por la grave indeterminación del art. 173.1 CP<sup>22</sup>, la vía de las coacciones se ha presentado en la *praxis* más adecuada. Un sector doctrinal también ha defendido esta solución por entender que los supuestos de presión inmobiliaria afectan más propiamente a la libertad de obrar que a la integridad moral, pues se persigue doblegar la voluntad de la víctima mediante el impedimento del disfrute legítimo de la vivienda<sup>23</sup>.

La reforma de 2010 no ha contribuido, desde luego, a despejar esta situación de conflicto de leyes. Al contrario, la ha empeorado conectando específicamente el acoso inmobiliario con ambas figuras delictivas. Piénsese que el Proyecto de 2007 sólo lo concebía como una modalidad de trato degradante.

### 3. 2. ¿Dificultades prácticas de persecución penal de los comportamientos de acoso inmobiliario?

Cabe poner en tela de juicio la trascendencia del problema práctico en torno a la persecución penal de las conductas de acoso inmobiliario, que, según señala la Exposición de motivos de la reforma, se ha manifestado a través de distintos pronunciamientos judiciales. Este argumento ha servido para justificar la necesidad

---

22 Está compuesto exclusivamente de conceptos indeterminados hasta el punto de ser “más que dudosamente compatible con el principio de legalidad”, como ha denunciado el Consejo General del Poder Judicial en el informe sobre el Anteproyecto de reforma penal de 2008.

23 MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo...”, cit., pp. 227, 228. Opina que “sólo es indigna (...) la situación de inhabitabilidad de la vivienda”, p. 228. Asimismo, los informes del Consejo fiscal y del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de reforma penal de 2008 consideran que el acoso inmobiliario se dirige principalmente a doblegar la voluntad del sujeto pasivo. MORALES GARCÍA también señala que es la libertad el bien jurídico principalmente afectado, y, si es así, son los delitos de amenazas o coacciones los tipos penales más adecuados para resolver tales situaciones. Cfr. “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante...”, cit., p. 441. Vid. en esta línea, MORENO VELASCO, V. “Breves comentarios sobre las prácticas de mobbing inmobiliario”, en *La Ley*, núm. 6406, 2006, p. 2.

de incorporar al Código penal una regulación específica del acoso inmobiliario.

Responder a este argumento práctico implica analizar si las conductas que se han descrito para identificar el fenómeno son o no susceptibles de encuadrarse en los tipos penales comunes que se han apuntado —el delito de coacciones o el delito de trato degradante.

Pues bien, en cuanto al delito de coacciones (art. 172.1 CP), la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido integrando dentro del término típico “violencia” no sólo la violencia física ejercida sobre el sujeto pasivo, también la intimidación o “vis compulsiva” y la fuerza sobre las cosas<sup>24</sup>. De igual modo, a la hora de ponderar la gravedad asociada al delito de coacciones para separarlo de la falta de coacciones (art. 620.2 CP), el criterio jurisprudencial ha posibilitado acudir a una perspectiva de conjunto. Así, la STS de 14 de julio de 2006 (núm. 798/2006) afirma que no existe inconveniente técnico para que la acción típica del delito de coacciones “se descomponga en una pluralidad de actos que, sumados, lesionen gravemente al bien jurídico de la libertad personal”. Puede asumir, de este modo, una “naturaleza de hábito” sin que el tipo de coacciones exija la nota de habitualidad; la gravedad de las coacciones podrá inferirse de una valoración conjunta de varias conductas coactivas de escasa relevancia individual pero subsumibles en el concepto de “violencia”, sin que ello suponga aplicar la técnica de la continuidad delictiva —posibilidad vetada en los delitos contra la libertad por el art. 74.3 CP<sup>25</sup>.

---

24 STS de 8 de febrero de 2006, núm. 109/2006 (cambio de la cerradura), STS de 28 de febrero de 2000, núm. 348/2000 (cortes de suministro de agua y electricidad), STS de 18 de julio de 2002 (núm. 1367/2002), STS de 11 de julio de 2001 (núm. 1380/2001), STS de 11 de marzo de 1999 (núm. 362/1999). Incluso el provocar ruido incesante en un pub, Sentencia Juzgado de lo Penal nº 3 de Zaragoza de 6 de marzo de 2006.

25 Por otro lado, un delito continuado partiría de la comprobación de que las distintas conductas constituyeran individualmente delitos de coacciones. Cfr. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 356. Véase, en este sentido, la Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008), que

Las resoluciones que se han pronunciado sobre esta clase de comportamientos se muestran “respetuosas” con el amplio concepto de violencia manejado por la jurisprudencia<sup>26</sup>. En este sentido, cabe destacar los argumentos empleados por la Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008) para apoyar la aplicación del delito de coacciones (art. 172.1) ante uno de los supuestos de acoso inmobiliario que nos sirve de referencia:

“Ciertamente, el tipo del artículo 172.1º CP no exige la habitualidad de la conducta, pero a la hora de (...) deslindar el delito de la falta, atendiendo a la gravedad del acto de coacción (distintos y repetidos métodos de cortar el suministro de agua y de luz), puede acudir a diversos factores y, entre ellos, como en este caso, a la reiteración (y continuidad) de conductas que aisladamente merecerían menor reproche penal (falta de coacciones)”. Optando “por valorar todas esas conductas individuales como un todo que integra el delito de coacciones del artículo 172.1º CP (...), de esta manera el hecho alcanza mayor magnitud, la fuerza empleada afecta en más amplia medida a la privación de libertad y se agrava la perturbación causada”<sup>27</sup>.

En consecuencia, desde la interpretación jurisprudencial del delito de coacciones, el amplio alcance de las modalidades de violencia y su perspectiva de conjunto posibilitan comprender la magnitud del entorno coactivo (o intimidatorio) característico del acoso inmobiliario, provocado por la acumulación en el tiempo de acciones u omisiones que no se valoran de modo aislado. Este delito permite así responder a la naturaleza de unas prácticas

---

señala que para ello sería necesario que los diferentes cortes de suministros efectuados por los acusados constituyeran varios delitos del artículo 172.1 CP, situación que en el caso de autos no se da.

- 26 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 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008), SAP Madrid de 3 de julio de 2002 (núm. 716/2002).
- 27 No se apreció la gravedad que requiere el delito de coacciones en el caso valorado por la SAP Barcelona de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005), que confirma la falta de coacciones (art. 620.2 CP).

abusivas basadas predominantemente en el ejercicio de fuerza en las cosas tanto propia como impropia.

Probablemente, las dificultades prácticas a las que alude la Exposición de motivos obedecen a la tendencia a acudir a la vía civil para dirimir los conflictos que afectan a las facultades o derechos conectados al disfrute de la vivienda que legítimamente se ocupa. Seguramente son las razones de concurrencia de esta otra esfera las que han propiciado el archivo de las causas, y por tanto, obstaculizado su investigación y persecución penal<sup>28</sup>. No obstante, esto no es predicable de cualesquiera prácticas abusivas de acoso inmobiliario, quizá ese problema se ha producido a la hora de valorar el alcance de los *comportamientos omisivos* relativos al incumplimiento de las obligaciones contractuales de mantenimiento o reparación de la vivienda que se encuentra en una situación de deterioro, comportamientos también característicos de este fenómeno<sup>29</sup>, especialmente en el ámbito de las relaciones arrendaticias. Sin embargo, no hablamos de la mera desatención de las obligaciones del arrendador<sup>30</sup>, sino de reiterados o sucesivos incumplimientos (por ejemplo, tras sucesivas denuncias del sujeto pasivo), y por ende, una conducta omisiva de carácter continuado en el tiempo, que se materializa en la degradación o pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda<sup>31</sup> o en la privación de elementos que son esenciales para garantizar dichas condiciones básicas.

Ejemplo: Debido al abandono del estado de las cañerías, con roturas y humedades por doquier, no llegaba el suministro de agua: la querellante no disfrutaba de agua potable, ni siquiera puede ducharse en su vivienda. La puerta de acceso al inmueble ha permanecido sin cristales durante meses y, aún hoy, carece

---

28 Cfr. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., pp. 26, 28.

29 Vid. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., pp. 346 y ss., 354.

30 Autos AP Barcelona de 20 de marzo de 2007, 11 de junio de 2007, 5 de marzo de 2007.

31 Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004, 8 de mayo de 2006, de 5 de marzo de 2007.



de cerradura, se encuentra lleno de excrementos (Auto Audiencia Provincial Barcelona de 27 de abril de 2004). Incluso, más allá del delito de coacciones, podría alegarse la aplicación del delito de homicidio por dolo eventual en comisión por omisión, y en grado de tentativa, por crear o incrementar el riesgo para la vida del inquilino de 81 años debido al peligro cierto de derrumbamiento de la casa tras reiterados incumplimientos de la obligación de ejecutar obras de rehabilitación y mantenimiento del inmueble (Auto Audiencia Provincial Barcelona de 8 de mayo de 2006)<sup>32</sup>.

Por los mismos argumentos señalados para las conductas activas, desde la amplia interpretación jurisprudencial del concepto de *violencia* en el delito de coacciones, y desde una perspectiva global de los continuados incumplimientos, cabría admitir la aplicación del delito de coacciones en comisión por omisión (es un delito de resultado) siempre que se den los requisitos del artículo 11 del Código Penal: 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<sup>33</sup>. Es decir, la omisión se enmarca “en un contexto de dejación”, de “perturbación permanente”, que se materializa en la degradación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda<sup>34</sup>.

En materia de acoso inmobiliario, ya hay resoluciones que se han manifestado favorables a la admisión de la comisión por

---

32 Resolución comentada por GONZÁLEZ FRANCO/RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El mobbing inmobiliario y su relevancia penal. Comentario al AAP-Barcelona de 27 de abril de 2004”, En, *Diario de las Audiencias y de los Tribunales Superiores de Justicia*, nº 420 (2004), pp. 1-3.

33 Así, PEDREIRA, F.: En, Álvarez García, F.J. (Dir.), *Derecho penal español. Parte especial (I)*. 2010, p. 311. Admite también esta posibilidad, VELÁZQUEZ BARÓN, A.: *Las coacciones*, 2004, pp. 14-15; VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., 2009, p. 42. En cambio, para M. HERRERA MORENO, supondría una interpretación extensiva, próxima a la aplicación analógica, del precepto penal. Cfr. *Asedio inmobiliario de ancianos en el contexto de la especulación urbanística*. 2007, p. 106; en una línea similar, RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 350.

34 RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 345.

omisión en el delito de coacciones. Los Autos de la Audiencia Provincial de Barcelona de 27 de abril de 2004 y de 8 de mayo de 2006 plantean la vía de la comisión por omisión a través de la dejación continuada de obligaciones por parte del arrendador, aplicando, asimismo, una valoración de conjunto: “contemplados globalmente esos deliberados incumplimientos, pueden responder a un unitario y deliberado propósito de forzar paulatinamente la voluntad del arrendatario”, una “sutil y paciente vía de hecho” (como reconoce el Auto AP Barcelona de 8 de mayo de 2006) idónea para forzar la voluntad del arrendatario e impedirle, por ese medio coactivo —de equivalencia coactiva—, el disfrute de las condiciones básicas de la vivienda como inquilino.

Por eso, se puede afirmar que la inclinación a solventar el conflicto por la vía civil se ha ido corrigiendo a través de Autos estimatorios que revocan el sobreseimiento de la causa e instan a la investigación de las conductas denunciadas por apreciar indicios delictivos. Véanse los Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004, de 8 de mayo de 2006, de 12 de enero de 2009 (núm. 51/2009), Auto Juzgado de Instrucción Vizcaya (Getxo) de 3 de mayo de 2004<sup>35</sup>; reconocen que la relevancia penal de estas conductas (activas u omisivas) puede coexistir con la jurisdicción civil, y, con ello, su significado jurídico- penal no se cuestiona ni siquiera en las modalidades omisivas más graves.

Así se expresa el Auto AP Barcelona de 8 de mayo de 2006: “El que la jurisdicción civil entienda de la ejecución provisional de la referida sentencia dictada con ocasión de la demanda inicial de los denunciados y de la demanda reconventional promovida por el denunciante que fue acogida, en modo alguno impide ni predetermina que se abra o se clausure la investigación penal ni ello obsta a que se practiquen las diligencias de instrucción mínimas e imprescindibles para el esclarecimiento de los hechos

---

35 Como subraya VILLEGAS FERNÁNDEZ, a partir de la sentencia sobre la casa Tangora “se está despejando la vía penal a situaciones que antes se despachaban hacia la jurisdicción civil”. Cfr. *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 37.

y para dilucidar las eventuales responsabilidades de índole penal que se hubieren cometido”.

Desafortunadamente, no se puede describir el mismo estado de cosas en el acoso laboral, que presenta mayor paralelismo con el acoso en el ámbito familiar, y, como él en sus orígenes, todavía tiene que franquear diversas barreras que ocultan su relevancia penal<sup>36</sup>.

En suma, desde el punto de vista práctico, en virtud del amplio criterio jurisprudencial en torno al delito de coacciones, no habría obstáculo alguno para perseguir las conductas más importantes de acoso inmobiliario. El delito de coacciones del art. 172.1 permite captar la naturaleza de estas prácticas abusivas, al tiempo que daría cabida a las estrategias omisivas, sin que sea necesario incorporar como elementos típicos las notas de reiteración o habitualidad, el ánimo de lucro o el abandono de la vivienda<sup>37</sup>, en la medida en que han sido subrayados por la Exposición de motivos.

En consecuencia, esa preocupación en la que se centra la Exposición de motivos de la reforma de 2010 ni es especialmente significativa ni puede justificar por sí sola la incriminación específica del acoso inmobiliario<sup>38</sup>. El obstáculo que pretende salvar

---

36 Cfr. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 37. Detenidamente, POMARES CINTAS, E.: “¿Existe dificultad de encontrar un acomodo típico-penal para el acoso laboral? Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida (sección 1ª), de 20-10- 2008, núm. 360/2008”, En, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 780, 2009; de la misma, “Una alternativa a las propuestas legislativas de tipificación del delito de acoso laboral”, En, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 795, 2010.

37 El abandono de la vivienda carece de trascendencia a los efectos de consumación del delito. Vid. Autos AP Barcelona de 27 de abril de 2004, de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005), de 8 de mayo de 2006; Sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008), SAP Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009). Véase el siguiente apartado de estos comentarios.

38 Es una manifestación más del valor pedagógico que se atribuye a la creación de delitos sin una justificación material. Vid. GARCÍA ARÁN, M.: “Derecho Penal simbólico”, En, *Malas noticias, Medios de comunicación, política criminal y garantías penales en España*. 2009.

el nuevo delito de coacciones agravadas incorporado en un tercer párrafo del art. 172.1 CP no se corresponde con la frecuente y consolidada aplicación jurisprudencial del delito de coacciones en el contexto del disfrute de la vivienda, así, especialmente, en régimen de alquiler<sup>39</sup>. Por otra parte, la mayor dificultad que existe a la hora de encajar un comportamiento omisivo en el tipo de coacciones es predicable, en general, de la particular problemática dogmática que gira en torno a la omisión en contraste con la modalidad activa; y, por último, la tendencia a reconducir la resolución del conflicto a vías extrapenales es trasladable a los ámbitos en los que coexisten varias esferas sancionadoras, por ejemplo, el laboral (los delitos contra los derechos de los trabajadores), en el que cabe denunciar esa misma tendencia.

Por ello, desde la perspectiva práctica (jurisprudencial), la propuesta de incluir un tipo específico agravado de coacciones no añade ni resuelve nada: el tipo agravado requiere la presencia de los elementos del tipo básico de coacciones, y, por tanto, la gravedad asociada al delito de coacciones, elementos que no han sido afectados por la reforma<sup>40</sup>. De otro lado, si la finalidad es la de subrayar el delito de coacciones como una de las claves de resolución penal del acoso inmobiliario, tampoco era necesario, habida cuenta de la jurisprudencia existente en torno a la aplicación de esta figura delictiva en el contexto del disfrute de la vivienda.

---

39 Cfr. MORALES GARCÍA, O.: “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante...”, cit., p. 427. Vid., por ejemplo, en relación con los cortes en suministro de agua y electricidad, STS de 28 de febrero de 2000 (núm. 2348/2000), o con el cambio de la cerradura, STS de 8 de febrero de 2006 (núm. 2109/2006). Cfr. PEDREIRA, F.: *Derecho penal español. Parte especial (I)*, cit., p. 310. Considera por ello innecesaria una tipificación específica del acoso inmobiliario, MORENO VELASCO, V.: “Breves comentarios sobre las prácticas de *mobbing* inmobiliario”, cit., p. 2.

40 Proponen, por ello, un delito específico de coacciones para acomodar estas situaciones, MIR PUIG, C.: “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*)...”, cit., p. 228; TUSET DEL PINO, P.: *Cómo y de qué manera actuar ante las prácticas de *mobbing* inmobiliario*, Guía práctica. 2004, p. 88.

Sin embargo, la visión jurisprudencial del delito de coacciones se opone al criterio doctrinal mayoritario. La jurisprudencia ha ido dilatando el concepto de “violencia” frente a las advertencias doctrinales que señalan que una interpretación tan amplia de dicho elemento vulnera la prohibición de la aplicación analógica de las normas penales. Un voto particular contra la STS de 15 de marzo de 2006 (núm. 305/2006) cuestiona dicha ampliación del tipo que da cabida a la violencia psíquica y a la fuerza sobre las cosas, porque “carece de todo apoyo en la finalidad de la ley”, es incompatible con el principio de legalidad<sup>41</sup>. La reforma de 2010 ha desaprovechado una valiosa ocasión para resolver esta situación, y, en este sentido, sí sería necesario realizar una modificación más importante que ha de recaer sobre el tipo básico de coacciones (art. 172.1 CP) con la finalidad de legitimar o dar cobertura legal a la interpretación jurisprudencial de un término “violencia” que alcanza también a la fuerza en las cosas.

Si esta reforma no tiene lugar, y partiendo del criterio doctrinal mayoritario que restringe el alcance del término “violencia” en las coacciones, gran parte de los comportamientos característicos del acoso inmobiliario —activos y omisivos— no podrán quedar integrados en el delito de coacciones (y, por ende, tampoco en el nuevo), porque supondría forzar el tipo y contrariar el principio de legalidad. En consecuencia, también desde esta perspectiva, la inclusión de un tipo específico agravado de coacciones no resuelve nada, porque no sirve para aclarar lo que

---

41 Cfr. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario...”, cit., pp. 346, 357; como señala MORALES GARCÍA, “es necesario distinguir entre lo que es posible en la jurisprudencia y lo que, en el contexto de la legalidad penal, puede ser posible”. Cfr. “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante...”, cit., p. 427. Doctrinalmente se excluye la intimidación, siendo más discutible la fuerza en las cosas. Vid. PEDREIRA, F.: *Derecho penal español*, cit. p. 310, que restringe la violencia en las coacciones a la “fuerza física o material ejercida sobre la persona del sujeto pasivo”. Vid. una propuesta de reforma penal en este sentido, en OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E.: “Coacciones e integridad moral”, En, J. Álvarez García/J.L. González Cussac (Dir.), *Consideraciones a propósito del Proyecto de ley de 2009 de modificación del Código penal*. 2010, p. 186.

ya es cuestionable en el tipo básico, un concepto de “violencia” aplicable a la *vis in rebus*.

Lo cierto es que, desde la perspectiva doctrinal mayoritaria, la dificultad de encajar las conductas más características de acoso inmobiliario en la “violencia” de las coacciones llevaría a defender, por su proximidad, como solución más adecuada, el delito de trato degradante del art. 173.1 CP, que ofrece, asimismo, una visión de conjunto. Un instrumento apenas utilizado en la práctica, probablemente por su excesiva indeterminación típica. Pero efectivamente aplicado al supuesto de la “casa Tangora” por las sentencias del Juzgado de lo Penal nº 2, Bilbao, de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008) y de la Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009).

El punto de mira descansaría ahora en la valoración de la oportunidad de crear un tipo específico paralelo al art. 173.1, la otra alternativa para responder al acoso inmobiliario junto a la nueva modalidad agravada de coacciones. Estas dos nuevas figuras delictivas serán analizadas a continuación.

#### **4. Problemas que suscitan los nuevos tipos penales específicos de acoso inmobiliario**

Tras las observaciones realizadas en el apartado anterior, son varias las cuestiones que plantean los nuevos tipos penales de acoso inmobiliario: el delito específico de coacciones agravadas previsto en el párrafo tercero del art. 172.1 CP, y el delito específico contra la integridad moral contemplado en el tercer párrafo del art. 173.1 CP.

El nexo entre ambas figuras delictivas es la exigencia de que el comportamiento del autor *tenga por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda*. A través de ese requisito común, se ha manifestado el propósito de describir, tan sólo parcialmente, aquello que identifica al acoso inmobiliario desde el punto de vista social: el sujeto pasivo debe ocupar legítimamente la vivienda objeto del conflicto, sin que se requiera una relación contractual con el autor.

#### 4.1. El acoso inmobiliario como delito de coacciones agravadas (art. 172.1, párrafo tercero)

*“También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”.*

Crear un tipo específico de coacciones para responder a unas prácticas abusivas que se desenvuelven en el contexto del disfrute legítimo de la vivienda ha sido una decisión introducida *ex novo* en el Proyecto de reforma del Código Penal de 27 de noviembre de 2009 (núm. 121/000052). Es también a partir de este Proyecto cuando surge en la Exposición de motivos una explicación expresa relativa al acoso inmobiliario.

Por distintos motivos, he afirmado que la inclusión de un tipo específico agravado de coacciones para perseguir las situaciones más graves de acoso inmobiliario no aporta ni resuelve nada. Tampoco se identifica expresamente con el fenómeno del acoso inmobiliario: desde la reforma de 2010, nada obsta para encuadrar en este precepto (párrafo tercero del art. 172.1) las conductas de usurpación violenta, que también tienen el objeto de impedir el disfrute legítimo de la vivienda (véase el nuevo art. 245.1 CP)<sup>42</sup>.

En efecto, tan sólo se ha introducido en el tipo específico la exigencia de que el sujeto pasivo ocupe legítimamente la vivienda objeto del conflicto, es decir, es necesario que detente el derecho a disfrutarla. Pero este requisito no es sino un elemento del tipo básico de coacciones —el autor no debe estar *“legítimamente autorizado”* para impedir a otro hacer lo que la ley no prohíbe, o compelerle a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto: si este requisito no concurre, se aplicaría el art. 455 CP: *“El que, para realizar un derecho propio, actuando fuera de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas, será castigado con la pena de multa de seis a doce meses”*.

---

42 Vid. POMARES CINTAS, E.: “La usurpación violenta (art. 245)”, En, Quintero Olivares, G. (Dir.), *La Reforma Penal de 2010: análisis y comentarios*. 2010, pp. 209 y ss.

La mención expresa del derecho al disfrute legítimo de la vivienda en el nuevo delito de coacciones convierte a este valor de carácter patrimonial en objeto de tutela del mismo. Impedir mediante violencia el legítimo disfrute de la vivienda lesiona, asimismo, el bien jurídico libertad de obrar, de ejecutar las propias decisiones.

En cambio, no se han introducido en el nuevo tipo penal otros signos distintivos —no menos significativos— del acoso inmobiliario, a pesar de ser subrayados por la Exposición de motivos de la reforma de 2010: se destaca la finalidad de lograr el abandono de la vivienda por el sujeto pasivo que detenta el derecho a disfrutarla “para así alcanzar, en la mayoría de los casos objetivos especuladores”. Sin duda, son elementos que han integrado el concepto social de acoso inmobiliario, el *ánimo de lucro* (los intereses especulativos que explican el fenómeno, por ejemplo, disponer de la vivienda o no pagar indemnización por resolución del contrato de alquiler) a través del *abandono de la vivienda* por el sujeto pasivo. El nuevo tipo penal ni siquiera exige la reiteración o prolongación en el tiempo de las conductas coactivas, una característica inherente a la noción de acoso. Al menos esa exigencia podría ser interpretada como la pretensión del legislador de reservar un ámbito propio de aplicación del recién incorporado delito de coacciones, ajustado a la naturaleza de los comportamientos del acoso inmobiliario: realización de acciones u omisiones basadas en el impedimento del disfrute legítimo de la vivienda (con violencia) que, individualmente, no reúnen la gravedad del delito de coacciones. Esa gravedad necesaria únicamente se puede hacer derivar de la contemplación de los comportamientos coactivos —activos u omisivos— en su conjunto.

Es evidente que incluir también estos elementos hubiera restringido excesivamente el alcance del precepto en contraste con el tipo básico del que deriva<sup>43</sup>, pero no lo es menos su valor iden-

---

43 VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario”, En, *Noticias. Jurídicas.com*, 2010.



tificativo del fenómeno delictivo que se quiere regular. Introducir el ánimo de lucro como elemento subjetivo del injusto desvirtuaría su naturaleza como delito de coacciones; más discutido es exigir el abandono de la vivienda.

En este sentido, atender a los signos distintivos —y explicativos— del acoso inmobiliario significaría necesariamente interpretar la lesión del bien jurídico del delito de coacciones, la libertad de obrar, a través del logro del abandono de la vivienda, y por ende, entender éste como resultado típico. Sostiene RAGUÉS I VALLÉS que el impedimento de las facultades de disfrute asociadas a la vivienda que legítimamente se ocupa será un medio para conseguir dicho resultado<sup>44</sup>. Según este planteamiento, si no se logra el abandono de la vivienda, el comportamiento coactivo sería sancionado en grado de tentativa<sup>45</sup>. Con todo, este autor considera que el valor afectado en el acoso inmobiliario “no es tanto la libertad, la integridad moral o el patrimonio como el *derecho de toda persona a un disfrute pacífico de su domicilio*” al verse privada de las condiciones mínimas de habitabilidad de la morada. Por ello, sostiene la necesidad de un precepto penal que sancione el acoso inmobiliario para tutelar exclusivamente el derecho de disfrute legítimo de la morada “más allá de situaciones extremas en que se afecta gravemente la integridad moral o la libertad”<sup>46</sup>.

De otro lado, se observa que el nuevo precepto no ha querido exigir el abandono de la vivienda por el sujeto pasivo como elemento del tipo, ni siquiera como elemento tendencial<sup>47</sup>.

---

44 Cfr. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., p. 356.

45 Cfr. op. cit., p. 355. Vid, en una línea similar, Auto Audiencia Provincial Barcelona de 24 de marzo de 2009.

46 Cfr. RAGUÉS I VALLÉS, R.: op. cit., pp. 360, 361. Reconoce que esta alternativa de tipificación penal para el acoso inmobiliario vulnera el principio de intervención mínima, que luego el autor justifica por la existencia de otros preceptos penales vigentes que tampoco lo respetan; afirma, por ello, que “no supondría una grave alteración en la escala de aquellos valores que, según el legislador, son merecedores de protección penal”. Cfr. op. cit., p. 361.

47 Tampoco el artículo 45c de la Ley catalana 18/08, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, incluye expresamente el abandono de la vivienda dentro

Ha reflejado así el criterio de la gran mayoría de las resoluciones judiciales que se han pronunciado expresamente en materia de acoso inmobiliario. Se ha entendido que el bien jurídico de las coacciones se asienta en el menoscabo de la libertad de obrar, y ello no consiste en lograr que la víctima abandone la vivienda legítimamente ocupada, sino en impedir —mediante violencia— el disfrute de los derechos derivados del uso efectivo y legítimo de la vivienda. Sustentar otra cosa significaría confundir el resultado lesivo del bien jurídico con el propósito que persigue el autor del comportamiento coactivo: el abandono de la morada por parte del sujeto pasivo o la renuncia a sus derechos sobre ella no forma parte del momento de consumación del delito de coacciones. Así lo ha declarado abiertamente el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 27 de abril de 2004: “Pero no puede confundirse tal resultado de imposición de una conducta no querida que lleva consigo una lesión efectiva de la libertad de obrar, bien jurídico protegido en esta norma penal, con la consecución del propósito final pretendido por el sujeto activo. Lo primero pertenece a la fase de consumación del delito”. El tipo de coacciones se perfecciona “desde el momento mismo en que la querellante, por causa de la dolosa inacción presunta del querrelado, ve doblegada su voluntad y se ve impedida de ejercitar el haz de derechos inherentes a su condición de arrendataria”. Distinto del resultado es “el propósito (...) último del autor —la resolución del contrato de arrendamiento por la vía de hecho—, (...) que carece de trascendencia a los efectos de consumación del delito”<sup>48</sup>.

En síntesis, la incorporación de este precepto en el Código penal no resuelve nada que no hiciera ya el tipo básico de coacciones: recuérdese que el Tribunal Supremo ha destacado su

---

de la definición de acoso inmobiliario; de modo más genérico, se refiere a “*la finalidad última de forzarla (a la víctima) a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda*”.

48 Vid. también Autos AP Barcelona de 4 de julio de 2005 (núm. 657/2005), de 8 de mayo de 2006; sentencia del Juzgado de lo penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008); SAP Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009).

“naturaleza de hábito”, y es manifiesta la tendencia jurisprudencial a aplicar este delito en el entorno de la vivienda. Pero tampoco añade nada que permita comprender el fenómeno en su totalidad, sus signos distintivos<sup>49</sup>. Antes bien, su existencia es perturbadora porque plantea nuevos conflictos: de un lado, con el delito de usurpación violenta del art. 245.1 CP, que también ha sido objeto de la reforma de 2010<sup>50</sup>, y de otro, con el nuevo delito específico contra la integridad moral que se plantea como alternativa de regulación penal del acoso inmobiliario.

Por último, resulta desproporcionado construir un tipo agravado de coacciones con la pena prevista para la agravación basada en impedir el ejercicio de un derecho fundamental; el párrafo segundo del art. 172.1 CP impone la pena de prisión de 6 meses a 3 años o multa de 12 a 24 meses en su mitad superior “cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental (...), salvo que el hecho tuviera señalada mayor pena en otro precepto de este Código”<sup>51</sup>. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada no lo es —art. 47 Constitución Española—, aunque pueda conectarse con el derecho a la intimidad u otros derechos fundamentales, y si es así, también sería superfluo el nuevo tipo específico por estar abarcado en el segundo párrafo del art. 172.1. En cualquier caso, esta agravación se contrapone con otros planteamientos doctrinales que proponían tipificar esta forma de presión inmobiliaria para doblegar la voluntad del sujeto pasivo mediante la inclusión, dentro del art. 172.1 CP, de un tipo *atenuado* de coacciones habituales<sup>52</sup>.

Sí, en cambio, hubiera sido una aportación significativa ofrecer un tratamiento punitivo adecuado al problema que se

---

49 Como sugiere, pero a través de otra vía penal específica, RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso (*mobbing*) inmobiliario...”, cit., p. 356.

50 Vid. POMARES CINTAS, E.: “La usurpación violenta (art. 245)”, op. cit., pp. 209 y ss.

51 Vid., por ejemplo, STS de 26 de noviembre de 2008 (núm.11934/2008).

52 Es la alternativa que ofrece C. MIR PUIG: “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*) y en la escuela (*bullying*) y el derecho penal”, cit., p. 228, proponiendo la pena de 3 meses a 1 año de prisión.

quiere resolver pues, al margen de la pena de prisión, debería haber previsto penas privativas de derechos de carácter disuasorio, como la prohibición de disponer (arrendar o vender) del inmueble, o construir por determinado espacio de tiempo<sup>53</sup>.

#### 4.2. El acoso inmobiliario como atentado específico contra la integridad moral (art. 173.1, párrafo tercero)

*“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 moral en el ámbito laboral regulado en el segundo párrafo del art. 173.1 CP<sup>54</sup>, 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, aisladamente considerados, no reúnan la gravedad que requiere el delito de trato degradante. Esa intensidad se puede alcanzar sólo desde una visión global; por eso requiere que la realización de actos basados en el impedimento del disfrute de la vivienda a quien legítimamente la ocupa no constituyan en sí, esto es, individualmente considerados, trato degradante del art. 173.1 CP.

La gravedad de estos comportamientos deriva precisamente de su carácter continuado, de sus efectos prolongados en el tiempo, es decir, contemplados en conjunto se muestran

---

53 Vid. OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E: “Tipos penales específicos de acoso inmobiliario (arts. 172 y 173)”, cit., p. 194.

54 *“Con la misma pena serán castigados los que, en el ámbito de cualquier relación laboral o funcional y prevaleciendo de su relación de superioridad, realicen contra otro de forma reiterada actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, supongan grave acoso contra la víctima”.* Vid. OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E.: “El acoso laboral (mobbing) (art. 173)”, En, J. Álvarez García/J.L. González Cussac (Dir.), *Comentarios a la Reforma Penal de 2010*, 2010, pp. 199 y ss.

objetivamente idóneos para cercenar la capacidad de autode-terminación de la víctima, para crearle un entorno gravemente humillante o intimidatorio, una situación insoportable al degradar las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda mediante el impedimento de las facultades o derechos anudados al disfrute legítimo de la misma<sup>55</sup>.

Sin embargo, parece desprenderse de la literalidad del nuevo precepto, poco afortunada, una lectura muy distinta.

En primer lugar, frente a lo declarado en la Exposición de motivos, el objeto de tutela no puede ser principalmente el derecho al disfrute legítimo de la vivienda sino la integridad moral de las personas gravemente menoscabada mediante prácticas abusivas que impiden el disfrute efectivo de la vivienda que legítimamente se habita.

Hasta tal punto se ha subrayado el valor del disfrute legítimo de la vivienda, que el delito de acoso inmobiliario *como atentado contra la integridad moral* se ha convertido en una figura más de coacciones (reproduce su estructura), confundiendo el objeto de tutela: 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 de acoso*. En otras palabras: perturbando el disfrute efectivo de la vivienda, privando a la víctima de las condiciones mínimas de habitabilidad de su vivienda, se logra crear un insoportable entorno humillante o vejatorio, se instrumentaliza a la víctima, y, por ende, se menoscaba su integridad moral como bien jurídico principal<sup>56</sup>. Así lo ha entendido el Auto Audiencia Provincial

---

55 Vid. Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 2 de Bilbao de 4 de noviembre de 2008 (núm. 392/2008), Sentencia Audiencia Provincial Vizcaya de 25 de junio de 2009 (núm. 666/2009), Sentencia del Juzgado de lo Penal nº 13 de Barcelona de 6 de noviembre de 2008 (núm. 428/2008).

56 Vid. este planteamiento en relación con el acoso laboral, POMARES CINTAS, E.: “El acoso en el trabajo basado en la alteración de condiciones de prestación de la actividad laboral. Análisis de los planteamientos prelegislativos, jurisprudenciales y doctrinales sobre su regulación penal”,

de Barcelona de 8 de mayo de 2006 cuando subraya la creación de un entorno hostil en el ámbito del hogar de la víctima, “una situación degradante de humillación e indigna para la persona humana”. Éste es el punto alrededor del cual gira el concepto de acoso, en la medida en que es el resultado de un proceso de hostigamiento sistemático que se ejerce sobre una persona y que le provoca un entorno intimidatorio o humillante; en los supuestos de acoso inmobiliario, el proceso de hostigamiento se realiza mediante el impedimento o perturbación del legítimo disfrute de la vivienda.

Por eso, la respectiva descripción típica del acoso moral laboral y el inmobiliario es aparentemente similar. Si se observa con detenimiento, en el primero se exige que los actos “hostiles o humillantes” “*supongan grave acoso contra la víctima*”<sup>57</sup>, dirigidos, por tanto, a generar una situación gravemente humillante o insoportable en el ejercicio de la prestación laboral; en el acoso inmobiliario, en cambio, el objeto es el impedimento del disfrute legítimo de la vivienda, lo que desvirtúa su naturaleza como delito contra la integridad moral de la personas, confundándose finalmente con la estructura del delito de coacciones.

Aunque era enigmática porque no se había vinculado expresamente al acoso inmobiliario, la estructura del precepto propuesto por el Proyecto de 2007<sup>58</sup> era más coherente con su ubicación sistemática y con el bien jurídico a tutelar: la integridad moral. Aplicaba la misma pena del delito de trato degradante del art. 173.1 a “*los que, en el marco de cualquier otra relación contractual, provoquen situaciones gravemente ofensivas en la dignidad moral de la otra parte, mediante la alteración sensible*

---

cit. Asimismo, el art. 45c de la Ley catalana 18/08, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que define el acoso inmobiliario, subraya la creación a la “*persona acosada*” de “*un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social*”.

57 Vid. acerca de esta formulación típica, OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E.: “El acoso laboral (mobbing) (art. 173)”, cit., pp. 201 y ss.

58 Vid. Informe del Consejo Fiscal de 27 de noviembre de 2006 sobre el Anteproyecto de reforma penal de 2006.

de las condiciones de disfrute de los derechos derivados de la misma”. Si conectamos este precepto con los comportamientos de acoso inmobiliario, se podía interpretar como la creación de un entorno gravemente humillante mediante la privación de las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda que la víctima legítimamente ocupa.

No se ha ofrecido, como tampoco a propósito del nuevo delito de coacciones, un tratamiento punitivo adecuado a las peculiaridades de estas prácticas abusivas, así, la aplicación de penas privativas de derechos, al margen de la pena de prisión. Sin embargo, frente al nuevo delito específico de coacciones, que prevé una mayor pena —mitad superior de la pena del tipo básico de coacciones—, el tipo específico de trato degradante impone la misma pena del tipo básico (art. 173.1, prisión de 6 meses a 2 años) a pesar de proteger también un valor de naturaleza patrimonial, el disfrute legítimo de la vivienda<sup>59</sup>.

Por otro lado, cabría afirmar que lo que justifica la introducción de este precepto específico de trato degradante es la necesidad de compensar la grave indeterminación de la que adolece el art. 173.1 CP y facilitar así su aplicación práctica. Sin embargo, tampoco consigue este objetivo.

De modo similar a la tipificación del acoso moral laboral<sup>60</sup>, 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. Se observa que los calificativos “*hostil*”/“*humillante*” van anudados a los comportamientos que conforman el acoso, términos que son excesivamente amplios<sup>61</sup>,

---

59 Acertadamente, VILLEGAS FERNÁNDEZ considera que tiene que haber una distinción penológica, de lo contrario, no se entiende la tipificación de comportamientos que pueden encontrar cabida en el 173.1 CP. Cfr. *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 53; del mismo autor, “La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario”, cit.

60 Vid. OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E.: “El acoso laboral (mobbing) (art. 173)”, cit., pp. 201 y ss.

61 “noción vacía que apenas significa”. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “La impotencia de un legislador bienintencionado...”, cit.

ausentes en la tipificación de fenómenos de maltrato paralelos, como el delito de violencia habitual familiar, también regulado en el mismo artículo. No se trata de requerir que las conductas que constituyen el acoso sean en sí mismas —individualmente consideradas— humillantes u hostiles (que incluso habría que acreditar), sino que, cualquiera que sea la naturaleza, modalidad o entidad de las mismas, debe ser su carácter sistemático y prolongado en el tiempo lo que puede lograr cercenar la capacidad de autodeterminación de la persona en el entorno de su vivienda, creándole una situación gravemente intimidatoria, degradante u hostil. 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.

En síntesis, son imprecisos y eminentemente valorativos los elementos que componen el tipo penal que se analiza, hasta el punto de poder dificultar extraordinariamente su aplicación. No se olvide que, desde la perspectiva jurídico-penal, no sólo deben ser acreditados los elementos objetivos del tipo —la *reiteración de actos hostiles o humillantes*—, también, y necesariamente, éstos deben ser abarcados por el dolo del autor. Una doble dificultad que vaticina su inaplicación práctica. Como sostiene VILLEGAS FERNÁNDEZ, cualquier encorsetamiento del precepto genérico restringirá el alcance del tipo específico y acotará, finalmente, en la práctica, las vías de resolución de los comportamientos de acoso<sup>62</sup>.

No obstante esa vaguedad de los elementos del tipo penal de acoso inmobiliario, de la expresión “*actos*” podría inferirse la

---

62 Cfr. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: *Mobbing inmobiliario*, cit., pp. 53, 56; del mismo autor, “La impotencia de un legislador bienintencionado...”, cit. Así, RAGUÉS I VALLÉS nunca consideró la vía del art. 173.1 como cauce de solución del acoso inmobiliario porque los casos más frecuentes y prototípicos no alcanzan la gravedad que requiere dicho precepto, ni siquiera en ellos se menoscaba de modo esencial la integridad moral (p. ej., casa Tangora). Cfr. “El acoso (*mobbing*) inmobiliario: respuestas jurídicas”, cit., pp. 358-359, p. 366.



exigencia de realización de conductas activas, de modo que no dé cabida, sino con dificultad, a los comportamientos omisivos, tan frecuentes en el contexto de la vivienda<sup>63</sup>. Recuérdese que estas prácticas abusivas pueden adoptar también una forma omisiva: reiterados incumplimientos de la obligación de mantener o reparar el inmueble que logran el deterioro de la vivienda privando a la persona que legítimamente la ocupa de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Este problema se resolvería recurriendo a otros términos: si, como se ha señalado, el acoso inmobiliario es conceptualmente el resultado del ejercicio continuado de *violencia* contra una persona en el ámbito del disfrute legítimo de su vivienda, no existiría inconveniente alguno para utilizar la expresión “violencia”, que, además, cuenta ya con un bagaje interpretativo doctrinal y jurisprudencial en relación con el delito de violencia habitual en el ámbito familiar (art. 173.2 CP)<sup>64</sup>. Se han ofrecido alternativas de tipificación más adecuadas, pero la ausencia de debate parlamentario ha sido manifiesta. Así, VILLEGAS FERNÁNDEZ proponía la siguiente, dentro del art. 173.1, con la misma pena, cuando “dicho entorno grave se produjera mediante el ejercicio continuado de acciones u omisiones que perturben el disfrute efectivo de la vivienda”<sup>65</sup>.

## 5. Valoración final

Con la reforma de 2010, la necesidad de compensar la grave indeterminación del vigente delito de trato degradante lo ha convertido en un tipo penal excesivamente casuístico, dirigido a contemplar —por ahora<sup>66</sup>— tres modalidades de acoso:

---

63 En cambio, el art. 45c de la Ley catalana 18/08, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, incluye expresamente las omisiones.

64 Vid., en relación con la tipificación del acoso moral laboral, POMARES CINTAS, E.: “Una alternativa a las propuestas legislativas de tipificación del delito de acoso laboral”, 2010, cit.

65 Cfr. *Mobbing inmobiliario*, cit., p. 54.

66 Hay otros más que preocupan socialmente, que también tienen relevancia penal: el *ciber-acoso* (*grooming*), el acoso escolar (*bullying*), y el *stalking*.

laboral (art. 173.1, segundo párrafo), inmobiliario (art. 173.1, tercer párrafo) y familiar (art. 173. 2). Quizá hubiera sido más conveniente una reforma del delito de trato degradante mismo. Al mismo tiempo, un encorsetamiento del precepto genérico supondrá restringir el alcance de los nuevos preceptos específicos y acotaría, en la práctica, las vías de resolución en aras del criterio de especialidad.

La LO 5/2010, de 22 de junio, ha manifestado su preocupación por perseguir los comportamientos de acoso inmobiliario. Lo ha hecho a través de dos preceptos muy próximos entre sí: un delito agravado de coacciones y un delito específico de trato degradante, cuyo punto de encuentro reside en impedir el legítimo disfrute de la vivienda. Sin embargo, ninguno de esos preceptos era necesario, no resuelven nada. El primero, por la tendencia jurisprudencial consolidada a aplicar el delito de coacciones en el entorno de la vivienda, siendo, por otro lado, desproporcionado asimilar la agravación a los supuestos en que la conducta coactiva se realiza con el objeto de impedir el ejercicio de un derecho fundamental, y el ejercicio de las facultades y derechos asociados al disfrute de la vivienda no lo es. La segunda de las alternativas de resolución del acoso inmobiliario, el delito específico de trato degradante, tampoco convence. En realidad, al exigir que los actos de acoso tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda, ha sido técnica y defectuosamente concebido como una modalidad más de coacciones, confundiéndose con esta figura delictiva y distorsionando la naturaleza de un atentado contra la integridad moral de las personas. No sólo incurre en importantes problemas de indeterminación típica que conducirán, con probabilidad, a su inaplicación práctica, 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, dependiendo de las variables del caso concreto.

---

Vid. sobre este último, VILLACAMPA ESTIARTE, C.: *Stalking y derecho penal. Relevancia jurídico-penal de una nueva forma de acoso*. 2009.

En cualquier caso, sea por su excesiva amplitud y utilización de términos esencialmente valorativos, 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 coacciones agravadas. Piénsese que, frente al nuevo delito específico de coacciones, que prevé una mayor pena —mitad superior de la pena del tipo básico— por impedir el ejercicio de un derecho no fundamental, el tipo específico de trato degradante aplica la misma pena del tipo básico (prisión de 6 meses a 2 años)<sup>67</sup>.

### **Bibliografía**

- CARMONA SALGADO, C., “Cuestiones generales y aspectos penales del acoso moral en el trabajo (mobbing)”, *Estudios Penales en recuerdo del profesor Ruíz Antón*, 2004.
- GARCÍA ARÁN, M. “Derecho Penal simbólico”, En, *Malas noticias, Medios de comunicación, política criminal y garantías penales en España*. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia, 2009.
- GONZÁLEZ FRANCO/RAGUÉS I VALLÉS, “El mobbing inmobiliario y su relevancia penal. Comentario al AAP-Barcelona de 27 de abril de 2004”, *Diario de las Audiencias y de los Tribunales Superiores de Justicia*, nº 420, 2004.
- HERRERA MORENO, M. *Asedio inmobiliario de ancianos en el contexto de la especulación urbanística*. Comares, Granada, 2007.
- MIR PUIG, C. “El acoso moral en el trabajo (*mobbing*) y en la escuela (*bullying*) y el derecho penal”, En, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007.

---

67 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 el del artículo 173.1, que se comportaría, por tanto, como un tipo privilegiado de los anteriores”.

- MOLINA NAVARRETE, C. “Cuando el “lugar de convivencia” es un “campo de batalla”, En, (J.I. Marcos González, coord.), *La Tutela frente al Acoso Moral: Laboral, Escolar, Familiar e Inmobiliario*. Aranzadi, Navarra, 2006.
- “Violencia moral” en el trabajo: conducta prohibida y formas de tutela en los derechos europeos”, en *Mobbing-Opinión.com, Estudios Jurídicos*, 2003 (mobbing.nu).
- MORALES GARCÍA, O. “*Mobbing*: ¿un hecho penalmente relevante o un delito específico?”, En, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007.
- MORENO VELASCO, V. “Breves comentarios sobre las prácticas de mobbing inmobiliario”, *La Ley*, núm. 6406, 2006.
- OBSERVATORIO VASCO SOBRE EL ACOSO MORAL (2004): “El acoso laboral -*mobbing*- en los lugares de trabajo”.
- OTERO GONZÁLEZ, P./POMARES CINTAS, E. “Tipos penales específicos de acoso inmobiliario (arts. 172 y 173)”, En, J. Álvarez García/J.L. González Cussac (Dir.), *Comentarios a la Reforma Penal de 2010*. Ed. Tirant lo blanch, Valencia, 2010.
- “El acoso laboral (*mobbing*) (art. 173)”, En, J. Álvarez García/J.L. González Cussac (Dir.), *Comentarios a la Reforma Penal de 2010*. Ed. Tirant lo blanch, Valencia, 2010.
- “Coacciones e integridad moral”, En, J. Álvarez García/J.L. González Cussac (Dir.), *Consideraciones a propósito del Proyecto de ley de 2009 de modificación del Código penal*. Tirant lo blanch, Valencia, 2010.
- PEDREIRA, F. “Amenazas y coacciones”, En, Álvarez García, F.J. (Dir.), *Derecho penal español. Parte especial (I)*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.
- PÉREZ MACHÍO, A.I., *Mobbing y Derecho penal*. Tirant lo blanch, Valencia, 2007.
- POMARES CINTAS, E., “El acoso en el trabajo basado en la alteración de condiciones de prestación de la actividad laboral. Análisis de los planteamientos prelegislativos,

jurisprudenciales y doctrinales sobre su regulación penal”, *Cuadernos de Política Criminal*, núm. 97, 2009.

— “¿Existe dificultad de encontrar un acomodo típico-penal para el acoso laboral? Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida (sección 1ª), de 20-10-2008, núm. 360/2008”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 780, 2009.

— “Una alternativa a las propuestas legislativas de tipificación del delito de acoso laboral”. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 795, 2010.

— “La usurpación violenta (art. 245)”, En, Quintero Olivares, G. (Dir.), *La Reforma Penal de 2010: análisis y comentarios*. Ed. Aranzadi, Navarra, 2010.

RAGUÉS I VALLÉS, R. “El acoso (mobbing) inmobiliario: respuestas jurídicas”, En, *El mobbing desde la perspectiva social, penal y administrativa*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007.

TUSET DEL PINO, P. *Cómo y de qué manera actuar ante las prácticas de mobbing inmobiliario, Guía práctica*. Barcelona, 2004.

VELÁZQUEZ BARÓN, A. *Las coacciones*. Biblioteca Básica de Práctica Procesal. Editorial Bosch, Barcelona, 2004.

VILLACAMPA ESTIARTE, C. *Stalking y derecho penal. Relevancia jurídico-penal de una nueva forma de acoso*. Iustel, 2009.

VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M. *Mobbing inmobiliario*. Bosch, Barcelona, 2009;

— “La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario”, En, *Noticias. Jurídicas. com.*, enero 2010.

— “Teoría penal del acoso moral: «mobbing», «bullying», «blockbusting» (I)”, *Boletín del Ministerio de Justicia*, núm. 1997, 2005.

— “Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario”, En, *Noticias. Jurídicas. com.*, noviembre 2006.

— “Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario (comentario a las sentencias de los juzgados de lo penal número dos de Bilbao y número 13 de Barcelona, respectivamente, de cuatro y seis de noviembre del año 2008) (II)”, En, *Noticias. Jurídicas. com.*, diciembre 2008.