

El «mobbing inmobiliario» como manifestación de la violencia inmobiliaria

Vicente Magro Servet

Magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo

Doctor en Derecho

ÍNDICE

El «mobbing inmobiliario» como manifestación de la violencia inmobiliaria

I. Introducción

II. El tipo penal del mobbing inmobiliario del art. 173.1.2º CP y sus elementos característicos.

La referencia al art. 172.1.2º CP

III. La violencia o intimidación inmobiliaria en el mobbing inmobiliario

IV. Sujeto activo y pasivo del acoso inmobiliario

V. La importancia de la medida cautelar en el acoso inmobiliario

Normativa comentada

LO 5/2010 de 22 Jun. (modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal)

LO 10/1995 de 23 Nov. (Código Penal)

LIBRO PRIMERO. Disposiciones generales sobre los delitos, las personas responsables, las penas, medidas de seguridad y demás consecuencias de la infracción penal

TÍTULO III. De las penas

CAPÍTULO PRIMERO. De las penas, sus clases y efectos

SECCIÓN 3.ª. De las penas privativas de derechos

Artículo 48

SECCIÓN 5.ª. De las penas accesorias

Artículo 57

LIBRO II. Delitos y sus penas

TÍTULO VI. Delitos contra la libertad

CAPÍTULO III. De las coacciones

Artículo 172 ter

TÍTULO VII. De las torturas y otros delitos contra la integridad moral

Artículo 173.

L 1/2000 de 7 Ene. (Enjuiciamiento Civil)

LIBRO I. De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles

TÍTULO I. De la comparecencia y actuación en juicio

CAPÍTULO IV. Del poder de disposición de las partes sobre el proceso y sobre sus pretensiones

Artículo 22. *Terminación del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.*

RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)

LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

TÍTULO VI. Del contrato de arrendamiento

CAPÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

SECCIÓN SEGUNDA. De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario

Artículo 1564

RD 14 Sep. 1882 (Ley de Enjuiciamiento Criminal)

LIBRO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II. De la competencia de los Jueces y Tribunales en lo criminal

CAPÍTULO PRIMERO. DE LAS REGLAS POR DONDE SE DETERMINA LA COMPETENCIA

Artículo 13

LIBRO II. DEL SUMARIO

TÍTULO VII. De la libertad provisional del procesado

Artículo 544 bis

Jurisprudencia comentada

TC, Pleno, S 120/1990, 27 Jun. 1990 (Rec. 443/1990)

TS, Sala Segunda, de lo Penal, S 599/2021, 7 Jul. 2021 (Rec. 3852/2019)

TS, Sala Segunda, de lo Penal, S 426/2021, 19 May. 2021 (Rec. 2919/2019)

TS, Sala Segunda, de lo Penal, S 157/2019, 26 Mar. 2019 (Rec. 1114/2018)

APB, Sección 10ª, S 865/2013, 31 Oct. 2013 (Rec. 253/2013)

JP N.º. 5 de Bilbao, S 172/2014, 20 May. 2014 (Rec. 213/2013)

JP N.º. 9 de Barcelona, S 360/2012, 29 Jun. 2012 (Rec. 125/2010)

Comentarios

Resumen

Análisis de las prácticas que se llevan a cabo acerca de la aplicación de la vía de los arts. 172.1.2º CP y 173.1.2º CP sobre el ejercicio de presiones físicas y psicológicas para vencer la oposición de quienes disfrutan legítimamente de su propiedad o posesión para abandonar su inmueble y cederlo a quien ejerce estas prácticas que lo son de violencia inmobiliaria)

- Comentario al documento Trata el autor sobre el delito de acoso inmobiliario reflejado en los arts. 172.1.2º y 173.1.2º CP y las características de esta modalidad delictiva que, en virtud de la secuencia reiterada de actos llevados a cabo por el autor permita concluir al juez penal que la finalidad de estos actos es la de impedir el legítimo derecho del disfrute de la vivienda por el propietario o poseedor de la misma. Se pone de manifiesto la especial crueldad de estas prácticas que suelen llevarse a cabo, sobre todo, hacia víctimas vulnerables, personas de edad avanzada, sobre las que se llevan a cabo conductas de todo tipo que entran en la categoría de esa «violencia inmobiliaria» que se ejerce con actos reiterados tendentes a vencer la resistencia a marcharse del inmueble al perjudicado, con la circunstancia de que al tratarse, generalmente, de personas con pocos recursos económicos verán difícil encontrar una vivienda en base a los ingresos de los que puedan disponer para ese traslado que pretende el autor que ejecuta estos actos hostiles o humillantes por sí mismo, o en otras ocasiones por medio de terceros. Se trata de destacar no solo el reproche no solo penal, sino, también, moral que encierran estas conductas especulativas al dirigirse contra sujetos pasivos que ya de por sí son vulnerables y con pocos recursos y fuerza para soportar la presión que en estos casos ejerce el autor para el fin pretendido.

I. Introducción

Nos encontramos en un momento en que están proliferando los fenómenos violentos y nos estamos acostumbrando a ir calificando a las distintas manifestaciones del ejercicio de la violencia con respecto al objeto en donde ésta se ejerce. Es cierto y verdad que resulta acertado calificar los distintos tipos y formas de violencia para alertar a la sociedad de que los fenómenos violentos y la agresividad en los ataques producidos por los seres humanos en sus distintas manifestaciones está produciendo que éstas se apliquen y proyecten en distintos frentes y con variados objetivos que tratan de vencer la resistencia de otra persona para conseguir el objetivo del agresor mediante el ejercicio de la violencia o la intimidación.

Recordaremos, así, la existencia de la violencia de género, la violencia doméstica, la violencia vial la violencia escolar, etc., y muchas manifestaciones en donde se está completando la forma y manera que tiene la violencia de manifestarse, y causando serios daños físicos y psicológicos en muchas personas que son víctimas y perjudicados de estas formas de violencia en sus distintas áreas.

Por ello, enfocamos las presentes líneas para adicionar la manifestación de los ejercicios violentos que se llevan produciendo en nuestro país y en otros muchos durante hace tiempo y que tienen como fin atacar a quienes disfrutan de los bienes inmuebles de los propietarios o poseedores en los que están interesados aquellos. Y ello, mediante una presión que se ejerce para que abandonen sus inmuebles, siempre en beneficio de tercero, y en perjuicio de los titulares de esos inmuebles sobre los que les insta a que los abandonen por estas interesados en ellos por distintas razones. Podríamos denominar, por ello, la existencia de una también denominada violencia inmobiliaria bajo la forma del *mobbing inmobiliario*, que también es conocido como el **blockbusting** como término norteamericano de la misma conducta.

En este tipo de actuaciones existe un gran aprovechamiento de la situación de especial vulnerabilidad de las víctimas de estos delitos, porque desde el año 2010, que es cuando se introdujo el tipo penal, ya no se trata de meras prácticas de reproche moral, sino de contenido con reproche penal, en donde quien ejerce el acto de violencia inmobiliaria lo hace desde una posición de superioridad, además, sobre su víctima, circunstancia que podría haber venido reconocido en el texto penal como un subtipo de agravación cuando se lleven a cabo estas conductas aprovechando la vulnerabilidad de la víctima, por cuanto no se llevan a cabo entre iguales, sino entre desiguales, dado que los que la manifiestan se posicionan con una jerarquía frente a los que detentan el legítimo ejercicio de su derecho a la vivienda, de la que los autores desean obtenerla mediante prácticas de violencia física o psicológica. Pero, sobre todo, teniendo cuenta que sus víctimas están en una posición de «debilidad» frente a los sujetos activos del delito.

Sería deseable, pues, que en futuras reformas del Código penal se contemple esta agravación específica que podría llevar la penalidad a la mitad superior de la pena para cuando se ejerza una superioridad por el autor, o se aproveche de la vulnerabilidad de la víctima, y esta lo sea por «cualquier circunstancia», a fin de abrir el ámbito de las posibilidades por las que concurra la vulnerabilidad, circunstancia esta última que se ha reconocido expresamente en las últimas reformas del texto penal, como la LO de protección de la infancia 8/2021, o la próxima de delitos contra la libertad sexual donde se incide en el subtipo agravado de la vulnerabilidad de la víctima «por cualquier circunstancia». Y, precisamente, estos casos vienen cualificados por ejercerse esta violencia contra personas, sobre todo, vulnerables.

Nótese que el autor de estos delitos tiene en cuenta que las víctimas son, sobre todo y por regla general, personas de edad avanzada que están pagando alquileres de rentas antiguas, y lo que pretende el propietario del edificio es echarles para derribarlo y construir un edificio nuevo con precios elevados y obtener una alta rentabilidad. En otro caso, también se tratará de personas con pocos recursos económicos y que no pueden desplazarse a otro lugar y las prácticas de presión pueden ser, entre otras, las de ubicarles como vecinos a personas molestas que son colocadas a conciencia por el interesado en que se vayan, o vendan su casa a bajo precio por las constantes molestias que dolosamente, e instigados por el «ideólogo», han diseñado llevar a cabo para que se marchen del inmueble con el mismo objetivo de hacerse con la propiedad del edificio viejo para demolerlo y, de nuevo, construir uno más moderno y a precios elevados.

¿Por qué se adicionó el tipo penal del art. 173.1.2º en la reforma del CP en el año 2010?

Señala el preámbulo de la Ley Orgánica 5/2010 de 22 de junio en su apartado XI que: «al hilo de la proliferación, durante la última década, de conductas acosadoras en la esfera de la vivienda, se sanciona también el acoso inmobiliario. Con ello, se pretende tutelar el derecho al disfrute de la vivienda por parte de propietarios o inquilinos frente a los ataques dirigidos a obligar a unos o a otros a abandonarla para así alcanzar, en la mayoría de los casos, objetivos especuladores. Distintos pronunciamientos judiciales habían venido poniendo de manifiesto las dificultades que para la represión de estas conductas se derivaba de la ausencia hasta el momento de una específica regulación penal de este fenómeno». Es por ello, por lo que la propia Ley explica las razones de «crear» penalmente una nueva modalidad de acoso ante el crecimiento de esta modalidad cuya causa se ubica en atacar el legítimo disfrute de la vivienda «sea cual sea» la razón de ese acoso, y amplía la perspectiva de las diversas formas comisivas.

En la mayoría de los supuestos el interés del autor del delito de mobbing inmobiliario es el de la rentabilidad económica

En cualquier caso, en la mayoría de los supuestos el interés del autor del delito de *mobbing inmobiliario* es el de la rentabilidad económica. Y aunque ello sea a costa del desapoderamiento de la posesión o la propiedad de quien ocupa ese inmueble que desea obtener o recuperar el autor, de lo que se trata es que se marche del inmueble para obtener esa rentabilidad, aunque sea a costa de dejar a una persona y a su familia en la calle. Se trata de conductas reprochables moral y penalmente y a cuyos autores no les afecta que destrocen la vida de los que son más vulnerables

para hacerlos aún más todavía, al privarles hasta de la vivienda de la que disfrutaban que es uno de los bienes más preciados y necesarios.

II. El tipo penal del mobbing inmobiliario del art. 173.1.2º CP y sus elementos característicos. La referencia al art. 172.1.2º CP

La regulación del *mobbing inmobiliario* se ubica en el art. 173.1. párrafo 2º del apartado 1º CP que fue introducido en la Ley Orgánica 5/2010 que sancionó de forma expresa los supuestos de acoso laboral, tanto en las relaciones jurídico públicas como privadas, así como los de acoso inmobiliario ante el incremento de casos de estas manifestaciones de acoso que puedan caracterizarse como «hostiles o humillantes», y que en el presente caso el objetivo sea el de impedir el legítimo disfrute de la vivienda.

La regulación legal actual es la siguiente:

1. El que infligiera a otra persona un trato degradante, menoscabando gravemente su integridad moral, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años.

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.

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.

Nótese que el acoso inmobiliario está incluido en el apartado de los actos llevados a cabo como «trato degradante», pero, sin embargo, al igual que en el acoso laboral o funcional, no se exige que los actos constituyan lo que se entiende como un «trato degradante».

¿Qué es el «trato degradante» a que se refiere el art. 173.1 CP?

Señala la STS 157/2019, de 26 de marzo que:

«Con respecto al delito contra la integridad moral del art. 173.1 del Código penal, esta Sala ha declarado (Sentencia 819/2002, de 8 de mayo) que esa integridad protegida ha sido identificada con la idea de dignidad e inviolabilidad de la persona y, tomando como referencia la STC 120/1990, de 27 de junio, abarca su preservación no sólo

contra ataques dirigidos a lesionar su cuerpo o espíritu, sino también contra toda clase de intervención en esos bienes que carezca del consentimiento de su titular. En el contexto en que se encuentra el precepto aplicado, la integridad moral se ha identificado también con la integridad psíquica, entendida como libertad de autodeterminación y de actuación conforme a lo decidido.

Dicho delito de trato degradante requiere para su apreciación de la concurrencia de un elemento medial ("infligir a una persona un trato degradante"), y un resultado ("menoscabando gravemente su integridad moral"). Por trato degradante habrá de entenderse, según la STS de 29 de septiembre de 1998, "aquel que pueda crear en las víctimas sentimientos de terror, de angustia y de inferioridad susceptibles de humillarles, de envilecerles y de quebrantar, en su caso su resistencia física o moral".

Pero en este caso no será una exigencia del tipo penal a probar por la acusación. La gravedad del acto no exige elevarse el "trato degradante", pero requiere de una cierta gravedad al exigirse que sea hostil o humillante. No cualquier acto, aunque sea reiterado para conseguir la vivienda será constitutivo de este delito de acoso inmobiliario.

Si por trato degradante se entiende aquel que pueda crear en las víctimas sentimientos de terror, de angustia y de inferioridad susceptibles de humillarles, de envilecerles y de quebrantar, en su caso su resistencia física o moral no se exige ello en la capacidad receptiva de las víctimas del *mobbing inmobiliario* una situación que pase por estas reacciones pasivas cuando el autor lleve a cabo sus actos hostiles y humillantes tendentes a impedir el legítimo disfrute de la vivienda».

¿Qué es lo que ha hecho el legislador con esta regulación de esta modalidad de «violencia inmobiliaria»? Pues centrar los elementos del tipo penal del art. 173.1 2º CP en los siguientes:

- 1.— Que los actos del sujeto activo deben llevarse a cabo de forma reiterada. No sería delito de acoso inmobiliario una conducta aislada, aunque el acto sea hostil o humillante.
- 2.— Se exige que los actos puedan catalogarse como «hostiles o humillantes».
- 3.— No es preciso que constituyan un trato degradante
- 4.— El objeto de los actos deben ir dirigidos a impedir el legítimo disfrute de la vivienda en el sujeto pasivo.

Con respecto a estos elementos es preciso un desarrollo.

1.— Con relación a la reiteración ya la sentencia del Tribunal Supremo 426/2021 de 19 May. 2021, Rec. 2919/2019 señaló en un caso de *mobbing laboral* del párrafo precedente al que es objeto de nuestro estudio que *La determinación de qué ha de entenderse por «actos hostiles o humillantes», cuando éstos se producen en el marco de una relación laboral o funcionarial, constituye el interrogante al que hemos de dar respuesta. En los casos como el que ahora centra nuestra atención, excluida la violencia física, las dificultades —tiene razón el Fiscal- enfrentan a la Sala a problemas exegéticos: «...la interpretación ha de buscar un equilibrio entre una amplitud desmesurada que produjese una panjudicialización convirtiendo en diligencias penales por mobbing toda vida laboral con cierta reiteración de discusiones o disputas; o una interpretación tan restrictiva que exigiese la producción de resultados lesivos y que casi redujese a la nada la definición del tipo».*

*Llama la atención el Fiscal acerca de la necesidad de subrayar el carácter reiterado de **estos ataques, que nunca pueden identificarse con actos aislados.***

2.— Con respecto a la exigencia de que se trate de «actos hostiles o humillantes» en la sentencia antes citada referida a un caso de acoso laboral del superior se recordó que se trataba de *la creación de un permanente clima de humillación que lleve al trabajador a la pérdida de su propia autoestima, que convierta el escenario cotidiano de su trabajo en el lugar en el que ha de aceptar con resignación las vejaciones impuestas por quien se ampara arbitrariamente en su jerarquía. El acoso que desborda el tratamiento propio de la relación laboral implica **un cúmulo de actos reiterados de persecución con grave afectación psicológica en el trabajador.** Se trata de decisiones enmarcadas en la prevalente posición jerárquica que ocupa el superior, generadoras de una **atmósfera hostil, humillante que altera la normalidad de cualquier relación laboral.** Son actos cuya imposición trata de explicarse en el ejercicio de las facultades de dirección pero que, sin embargo, implican medidas manifiestamente innecesarias desde la perspectiva de la óptima regulación del trabajo.*

Con ello, se trata de un cúmulo de actos de acoso basados en la creación en la víctima de una situación psicológica de presión insoportable que lo que le hace es perder sus capacidades de defensa o disminuirlas al máximo por ese acto reiterado que es hostil y humillante; es decir, centrado en la mente del autor de humillar con el fin de conseguir el objetivo que tiene en realidad, que puede ser el mero menosprecio en el acoso laboral o intentar que se despida el propio trabajador sin tener que pagarle indemnización el superior, o bien en el *mobbing inmobiliario* impedir el disfrute de la vivienda, que puede ser para que el acosador se quede con ella, o la adquiera a bajo precio, o se trate del arrendador para que el arrendatario se marche del inmueble.

No se exige que la magnitud del acoso inmobiliario constituya la gravedad del trato degradante

3.— No se exige que la magnitud del acoso inmobiliario constituya la gravedad del trato degradante, por lo que las exigencias se reducen para que pueda ser considerada la conducta un hecho delictivo.

4.— Debe obtenerse por inferencia que la decisión final de los actos de acoso va dirigidos a impedir el disfrute de la vivienda de quien la está ocupando. Ciertamente es que el tipo penal no exige que la posesión se esté detentando en el momento de la ejecución de los actos de acoso, pero debe entenderse que el objetivo del legislador no fue otro que proteger y tutelar a quienes están disfrutando la posesión en ese momento en el que se llevan a cabo los actos de acoso inmobiliario, ya que la reiteración de los actos debe dar lugar a que ese es el objetivo.

¿Es preciso que se consiga el propósito de que abandone la vivienda la víctima?

En modo alguno, dado que el tipo penal no lo exige, sino tan solo la ejecución de estos actos y el elemento finalístico a demostrar por los indicios y que lleve a su convicción el juez penal de ser ese el propósito. Nótese que nos encontramos en el texto penal con conceptos jurídicos indeterminados que habrá que ir fijando en la sentencia y adaptándolos al caso concreto, pero la finalidad e intención que se persigue con los actos es lo que permite considerar consumado el delito, junto con la reiteración de estos actos hostiles y humillantes. Además, recordemos que el objetivo no es que abandone la vivienda, sino impedirle el legítimo disfrute de la misma, que será el objeto de la prueba de la inferencia.

Señala, así, TRILLO NAVARRO (1) que «Para su consumación exige la afección de la *libertas decidendi*, no precisando el logro de la finalidad perseguida por el sujeto activo, incardinable ésta en la fase posterior de agotamiento del delito. El delito se consuma con la creación por el agente de un 'estado coactivo' sobre el sujeto pasivo con la pretensión de influir en su perjuicio y en beneficio del agente, en el ámbito de la relación contractual entre ambos establecida jurídicamente»

Como decimos, que la abandone la vivienda no es una exigencia del tipo penal, aunque sí que podría instarse como responsabilidad civil la anulación de la posible adquisición del inmueble por quien ha ejercido el acoso inmobiliario, e, incluso, la medida cautelar de que no acceda al registro de la propiedad la adquisición del inmueble entrando esta cuestión en el ámbito de la responsabilidad civil dimanante del delito, por cuanto sería ineficaz esta acción penal si no va

acompañada de una acción civil tendente a conseguir la nulidad de los actos o contratos llevados a cabo utilizando la presión psicológica como medida para conseguir esa privación del legítimo disfrute de la vivienda por el titular, lo que podría instarse en la denuncia o querrela por otrosí para pedir la medida cautelar citada para evitar la inscripción registral de la adquisición anulando luego la compraventa en sentencia judicial penal por este delito.

Hubiera sido deseable que estas consecuencias civiles del delito se hubieran añadido en la reforma del CP en el año 2010, o en otras posteriores que se han llevado a cabo, ya que la denuncia no lo debe ser tanto porque el hecho del acoso se haya producido, sino porque el acoso *haya hecho mella* en la víctima y haya aceptado lo que está detrás del acoso y el objetivo real, que es que el titular se marche. De nada serviría, pues, para el perjudicado una condena por acoso inmobiliario del acosador si el inmueble se hubiera perdido si se hubiera consumado la venta. Aunque esta no es necesaria para la comisión del delito sí que puede ser una realidad que debe ser repuesta al perjudicado para garantizarle que recupera el bien que le ha sido arrebatado por la presión física o psicológica. De nada le sirve al perjudicado obtener del denunciado una condena si no recupera el inmueble en el mismo proceso penal.

Con respecto a la referencia al art. 172.1.2º CP señalar que se castiga 1. *El que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados.*

Cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental se le impondrán las penas en su mitad superior, salvo que el hecho tuviera señalada mayor pena en otro precepto de este Código.

Se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda

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

Se exigen actos con violencia o de compeler a otro para constituir una coacción que tenga como fin, también, impedir el legítimo disfrute de la vivienda. Señala la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 10ª, Sentencia 865/2013 de 31 Oct. 2013, Rec. 253/2013 que: «*En el supuesto del*

denominado acoso inmobiliario, se hace difícilmente concebible que un solo acto coactivo suponga el éxito de la presión antijurídica del agente sobre el morador, determinando que éste abandone la vivienda que legítimamente ocupa, esto es, le compela 'a efectuar lo que no quiere' en los propios términos del art. 172.1 CP. Por lo que, sin práctica excepción, requerirá de la concurrencia de actos múltiples (no un único rechazo de alquileres o único corte de suministro, por ejemplo) y variados (causación de daños, permitir deterioro, abandono de escombros o basuras, provocación de filtraciones, presencia de personas ajenas al inmueble o especialmente molestas, etc.).»

Se recoge aquí con acierto que «parece diáfana la exclusión de la continuidad delictiva en esta modalidad de coacciones, precisamente por ser inherente la repetición de actos para hacer aflorar el delito.»

Sobre esto se cita en la sentencia del Juzgado de lo Penal Nº. 9 de Barcelona, Sentencia 360/2012 de 29 Jun. 2012, Rec. 125/2010 que: «El Tribunal Supremo viene considerando la existencia de coacciones dentro de la llamada *vis compulsiva*, en aquellos **supuestos de corte del suministros al arrendatario (SSTS 984/1995, de 6 / 10, o 348/2.000 de 28/2), conducta que bien puede ser activa como cerrar la llave de paso, retirar el contador, ordenar el corte de suministro, como pasiva, dejando de pagar el suministro, debiendo tratarse siempre de una comisión dolosa.**

En el acoso inmobiliario, la conducta del propietario está presidida por el propósito de hacer incómoda la situación de los inquilinos, bien para que acepten una serie de condiciones, como puede ser la subida del alquiler, bien para provocar que desalojen el inmueble. Actuaciones que suelen darse cuando debido a la especulación inmobiliaria no resulta rentable la propiedad del edificio.» Estas conductas sí podrían tener encaje en la vía del art. 172.1.2º CP como coacciones en el ámbito inmobiliario.

III. La violencia o intimidación inmobiliaria en el *mobbing* inmobiliario

La forma en que se lleva a cabo la conducta en este delito es por la presión psicológica o prácticas tendentes a poner en práctica una coerción, violencia o intimidación para conseguir que el propietario o poseedor del inmueble se marche del mismo.

El que actúa de esta manera habría intentado antes que la víctima se fuera del inmueble y es ante la negativa de ésta cuando se utilizan fórmulas de presión para que lo abandone.

¿Cómo se está ejecutando el *mobbing* inmobiliario?

Dado que generalmente estas conductas se llevan a cabo por propietarios de edificios que desean que se marchen inquilinos que están pagando rentas bajas, o bien de los que residen en un inmueble antiguo que ha adquirido alguien y desea que sus propietarios o inquilinos se marchen para demolerlo y construir otro nuevo, las actividades de acoso inmobiliario se centran en las siguientes:

- a.— Presiones psicológicas
- b.— Averías y daños sin arreglar
- c.— Cortes de luz y agua provocados por el autor.
- d.— Falta de higiene y mantenimiento del edificio.
- e.— Contratar a «vecinos molestos» para que les hagan la vida imposible y les obliguen a marcharse del inmueble vendiéndolo. Provocando la presencia de ocupas, y a sabiendas y de forma también provocada dando el alquiler a vecinos conflictivos con el objetivo de que «agoten» al titular del inmueble o poseedor que se pretende que abandone la finca. Así, también, el alquiler a otros arrendatarios que no respeten las normas de higiene o la acumulación de basuras o animales cerca del inmueble afectado como objetivo. Pero debe existir una relación entre la presencia de estos vecinos molestos y el causante de su presencia allí; es decir, establecer la prueba del «vínculo» entre el autor y los okupas o vecinos molestos. Simplemente por el hecho de que estos estén allí no deriva responsabilidad al autor del edificio. Habría que probar, por indicios, ese vínculo de relación para fijar la autoría del acoso inmobiliario. En otro caso podría trasladarse a los vecinos molestos, pero para que fuera acoso inmobiliario habría que llevar al convencimiento del juez penal que esos actos tienen como objetivo privar del legítimo derecho al disfrute de la vivienda al denunciante, ya que en otro caso podrían constituir otros delitos, pero no el de acoso inmobiliario.

Todas estas conductas están ubicadas en que el ambiente se torne en irrespirable y haga muy difícil la vida en el edificio. Pero hay que hacer notar que la b y d son meramente pasivas deben ir acompañadas, también, de actos positivos de acción hostiles y humillantes. No basta con la actitud pasiva.

Recordemos que en la importante sentencia del Juzgado de lo Penal Nº. 9 de Barcelona, Sentencia 360/2012 de 29 Jun. 2012, Rec. 125/2010 se castigó por acoso inmobiliario hechos probados centrados en la sentencia en que: *«A la vista de la prueba practicada en el plenario, se ha probado que estamos ante un caso de mobbing o asedio inmobiliario (blockbusting), esto es, un supuesto de acoso de un propietario respecto de una inquilina de renta antigua, dándose la circunstancia de que esta inquilina era la última que quedaba en la finca sita en al CALLE000 NUM002 NUM003 de*

Barcelona, con el fin de obtener un mayor rendimiento de la propiedad, esto es, derruirla y construir una nueva finca, ello en pleno boom inmobiliario de esta ciudad.

Estamos en este caso ante un supuesto típico, esto es, con un conjunto de omisiones y de acciones, como no cobrarle el alquiler, dejar que la finca se deteriore hasta no reunir unas condiciones mínimas de habitabilidad, cortar los suministros, obras eternas, apuntalamientos...etc, dirigidas todas ellas a deshacerse de la inquilina.

Más concretamente, y por comenzar con lo más evidente: el acusado durante años se ha desatendido de su obligación como arrendador de mantenimiento del edificio, poniendo en peligro la vida y la integridad física de los inquilinos, y más concretamente de la querellante, Sra. Sandra».

En la sentencia del Juzgado de lo Penal Nº. 5 de Bilbao, Sentencia 172/2014 de 20 May. 2014, Rec. 213/2013 se incide en que: *«Pueden considerarse como actos hostiles o humillantes integrantes de una conducta global de acoso una gran variedad de hechos sin necesidad de que los mismos individualmente considerados sean típicos siendo relevante la reiteración sistemática y persistente de actos semejantes de la que inferir la finalidad de impedir el legítimo disfrute de la vivienda.»*

También en algunos casos conseguir el objetivo depende, pues, de la resiliencia del propietario, o poseedor, en *aguantar* la presión de la coerción para que lo abandone; es decir, la capacidad de soportar el sufrimiento o situaciones adversas, porque son muchos los afectados o víctimas que no ceden ante estas presiones. Pero no se trata de que las víctimas soporten o tengan capacidad para hacerlo, sino que es la mera conducta del acoso inmobiliario la que determina que el delito se entienda cometido.

Se trata de conductas ejecutadas **de forma reiterada** con ejecución de **actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.**

Nótese que como actos de acoso participan de la misma naturaleza que el acoso o *stalking* del art. 172 ter CP (LA LEY 3996/1995), el acoso laboral del art. 173.1 CP (LA LEY 3996/1995), o el acoso sexual del art. 184. Por ello, como son actos reiterados de acoso por medio de ejecución de actos hostiles o humillantes podríamos hacer mención a algunas de las características citadas por el Tribunal Supremo en la sentencia 599/2021 de 7 Jul. 2021, Rec. 3852/2019 (LA LEY 91598/2021) respecto al acoso del art. 172 ter, señalando que:

1.— *Exigencia de que consten actos de acoso reiterado y persistente*

2.— No hace falta que se evidencie que de esos hechos probados le afecte en todas sus esferas de la vida, pero sí que trascienda en una alteración en sus comportamientos que provoque un cambio diferencial, en el «antes» y el «después» a los actos de acoso que quede reflejado en la sentencia.

3.— Debe ser más grave o superior la afectación a las meras molestias ante la inocuidad de los actos. Es decir, algo cualitativamente superior a las meras molestias.

4.— Deben concurrir sumando los actos de acoso reiterados y persistentes en el tiempo con la alteración grave de la vida cotidiana, a no confundir con actos que no puedan ser tenidos en cuenta como de acoso por su falta de persistencia en el tiempo, y reiteración como actos del art. 172 ter CP (LA LEY 3996/1995) (es decir, meros actos puntuales y aislados) y que por la susceptibilidad de la víctima le provoque una grave alteración de la vida cotidiana.

5.— En cualquier caso, ante esa graduación de exigencias de la alteración grave de la vida hay que atender al estándar del «hombre/mujer medio/a», aunque matizado por las circunstancias concretas de la víctima (vulnerabilidad, fragilidad psíquica,...) que no pueden ser totalmente orilladas.

6.— Se exige el resultado de alteración de la vida cotidiana en un grado elevado de importancia, no siendo suficiente con el mero acoso intrascendente o leve para el sujeto pasivo.

7.— Los actos probados de acoso deben evidenciar que, en condiciones de normalidad, suponen una obligación de modificar sus hábitos, o la prohibición de realizar determinadas conductas por ese sentimiento de inseguridad que le provoca el acosador por los actos que consten probados.

8.— Se exige, por tanto, el resultado de alteración de la vida cotidiana en un grado elevado de importancia que se desprenda o fluya del relato de hechos probados, pero por la entidad de éstos, no siendo suficiente con el mero acoso intrascendente o leve para el sujeto pasivo. Ahora bien, hay que diferenciar las conductas que pueden alterar el desarrollo de la vida cotidiana de un sujeto y que se encuentran en el campo de actuación del Derecho Penal, y los comportamientos sociales que no llegan a constituir tipos delictivos.

9.— En esta exigencia de que los actos de acoso produzcan una grave alteración de su vida cotidiana el resultado del delito debe interpretarse conforme al patrón objetivo de víctima. No se admiten conductas ex ante que no son adecuadas para alterar gravemente el desarrollo de la vida cotidiana de la víctima, o para causar una trascendente limitación de su libertad de obrar por la sola circunstancia de hallarnos frente a una víctima en exceso sensible

La susceptibilidad de la víctima para alterar su vida ante meras molestias que no puede incardinarse en actos de acoso no permite entender cometido el delito. Puede recurrirse, así, a criterios como el de la causalidad adecuada entre los actos de acoso declarados probados y la grave afectación y alteración de la vida a raíz de estos que, por su persistencia, continuidad en el tiempo y entidad permitan su capacidad y causalidad de provocar por esta entidad de los actos causar estas graves alteraciones en la vida del sujeto, fuera de su susceptibilidad de cambiarla ante la más mínima adversidad y entendido como de percibirlo por el hombre/mujer medio/a.

El bien jurídico protegido por el delito de acoso debe estar conectado con el sentimiento de seguridad y tranquilidad de la víctima

10.— El bien jurídico protegido por el delito de acoso debe estar conectado con sentimiento de seguridad y tranquilidad de la víctima que merece para evitar estos actos acosadores que por su entidad y gravedad le provoquen cambios en su rutina de vida.

11.— Se configura como un delito contra la libertad de obrar. Así, la alteración de las rutinas y hábitos de la víctima viene propiciada, como hemos expuesto, por el atentado contra la tranquilidad y seguridad de la misma.

Se atiende, así, al menoscabo generado en los principales bienes jurídicos protegidos por el tipo penal, que el legislador se refiere a intensas alteraciones en la paz y tranquilidad cotidianas de la víctima, un estado de alerta y tensión psicológica, o al impedimento del despliegue de sus derechos y libertades, llevándola a una modificación de sus hábitos cotidianos. No se exige en su totalidad, pero sí con entidad de relevancia de alteración de hábitos en nexo causal con los actos de acoso.

12.— No cabe admitir la predisposición de la víctima a que, ante cualquier acoso aislado y no persistente, o que reúna la entidad del tipo penal pueda provocar la alteración grave de la vida.

13.—No se exige, como en el delito de maltrato psicológico, de que se tenga que aportar al juicio una prueba pericial psicológica sobre la que se acredite la afectación a la psique de la víctima de esa situación de acoso o acecho, y que ello determine una grave alteración de su vida.

Diferencias entre el acoso inmobiliario y el acoso del art. 172 ter CP (LA LEY 3996/1995) y las propias del tipo del art. 173.1.2º CP (LA LEY 3996/1995):

- 1.— No se exige que se cause en el afectado una perturbación en su vida cotidiana. La afectación no es un requisito del tipo en este caso.
- 2.— No se exige una acreditación de la afectación psicológica. La acusación no está obligada a probar que en la psique del sujeto pasivo o su estado de ánimo han quedado afectados por el acoso inmobiliario reiterado.
- 3.— En el acoso inmobiliario los actos deben ser de reconocida gravedad, ya que se exige que puedan tener la calificación de «hostiles y humillantes». Habrá que acudir a la realidad social para poder configurar estos actos. No bastaría la actitud pasiva del autor. Se exige que estas vayan acompañadas de actos hostiles o humillantes junto con actos pasivos de no reparar el inmueble o no querer cobrar una renta al inquilino para desahuciarle.
- 4.— Se exige un objetivo, cual es que el afectado quede impedido del disfrute de su vivienda, pero no se requiere para la consumación del delito conseguirlo. Ello se deduce de la forma de los actos y su contenido dirigido a que el propietario o inquilino abandone la vivienda. Y ello es una inferencia a la que se debe llegar por el tipo de actos llevados a cabo y su persistencia.
- 5.— ¿Podrían ser calificados como actos de acoso o *stalking* si no se reúnen los elementos del tipo penal del art. 173.1 2º CP?

Perfectamente. Podría darse el caso de que no se reúnan los requisitos del delito de *acoso inmobiliario*, pero sí del art. 172 ter CP), en cuyo caso la acusación podría formularla por el primero de forma subsidiaria para evitar la queja de vulneración del principio acusatorio, si de la prueba practicada se evidencia que los actos podrían encajar mejor en el art. 172 ter CP. Y aunque el objeto fuera el de obtener la vivienda los actos no tuvieran encaje en el art. 173.1 2º CP por no poder calificar los mismos como hostiles o humillantes, por ejemplo, pero si su reiteración fuera entendida como un acoso por su reiteración y estar manifestados de alguna de las maneras del art. 172 ter CP.

Nótese que de alguna manera, la reiteración en los actos de acoso dirigidos al objeto inmobiliario pueden alterar gravemente (o de cualquier manera cuando entre en vigor la reforma del CP en materia de delitos contra la libertad sexual) la vida cotidiana de la víctima, por lo que cabría la aplicación subsidiaria del acoso básico del art. 172 ter CP si existiere ese problema de calificación de actos no hostiles o humillantes, pero que por su reiteración pudieran dar lugar a calificar la conducta como de *stalking* aunque dirigido a perjudicar el legítimo disfrute de la vivienda.

En el caso del art. 172 ter CP no existe un objetivo en el autor del delito. No hace falta que se pruebe que el objetivo era uno en concreto. Se objetiviza por los actos reiterados de acoso que objetivamente alteren la vida de una persona. En el acoso inmobiliario sí que se exige la prueba

deductiva de que este es el objetivo, porque lo exige el tipo penal, y a este se llegará por indicios o inferencia; es decir, porque el juez podrá concluir de la prueba practicada que en atención al tipo de actos es evidente que el objetivo es que la víctima deje de disfrutar de su vivienda, e, incluso, sin precisar la prueba de que ese disfrute va a pasar a ser del autor, porque la prueba del traspaso de la propiedad o posesión del inmueble al autor del delito no es elemento del tipo penal.

El objetivo a probar no es que abandone la vivienda la víctima, sino solo que se le impida el legítimo ejercicio de su derecho al disfrute

Ahora bien, el objetivo a probar no es el de que abandone la vivienda la víctima, sino solo que se le impida el legítimo ejercicio de su derecho al disfrute. Así, apunta la sentencia del Juzgado de lo Penal Nº. 5 de Bilbao, Sentencia 172/2014 de 20 May. 2014, Rec. 213/2013 que *«no exigiéndose en el tipo penal una finalidad última de abandono de la vivienda sino de impedir el legítimo disfrute de esta por lo que integrarían el tipo conductas que aun cuando no persigan objetivos especuladores tengan como finalidad impedir el legítimo disfrute de la vivienda, por lo que el sujeto activo del tipo no se circunscribe al propietario de una vivienda interesado en el desalojo del ocupante sino que puede serlo cualquiera: un vecino, un futuro adquirente.»*

Con ello, la prueba lo será acerca de la inferencia sobre ese fin de impedir el ejercicio de ese derecho a la vivienda, pero no exigir que la abandone realmente.

¿Cabría un acoso inmobiliario por omisión, es decir por «no hacer nada»? Por ejemplo, como hemos expuesto, no reparar o no cobrar las rentas, pero sin ningún acto hostil o humillante adicional.

Aunque existen postulados que abogan por entender que cabe la comisión omisiva debe entenderse que es dudoso, ya que el tipo penal exige la realización de «actos hostiles o humillantes», lo que ante la exigencia de ejecución de estos actos es técnicamente complicado que se pueda entender cometido el delito de acoso inmobiliario por un no hacer, por ejemplo, no reparar averías del inmueble, ya que el tipo penal exige la ejecución de actos hostiles o humillantes. Y la inexistencia de reparación de daños por el arrendador al arrendatario daría lugar a aplicar el Artículo 21 LAU; que lleva por rúbrica *Conservación de la vivienda*, y señala que: *1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso*

convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Pero no puede entenderse que, dado el principio de intervención mínima del derecho penal, una omisión de una obligación civil *ex lege* pueda convertirse en delito del art. 173.1 2º CP, al exigirse la ejecución de actos hostiles y humillantes que casan poco y mal con la omisión de ejecutar reparaciones en el inmueble. Esto sería más una cuestión civil que penal.

Tampoco lo serían las situaciones que se producen ante propietarios que desean desalojar al inquilino que paga renta baja y hacen lo posible por no cobrar la renta para obtener el desahucio. Se trataría de una conducta omisiva de «no cobrar la renta». Recordemos que se establece en la LEC que una vez que se produzca la primera enervación de la acción no cabe una segunda en el art. 22.4 LEC cuando concreta que: *no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador.* Por ello, la conducta del arrendador de no cobrar las rentas para conseguir el desahucio entra de lleno en el terreno civil, pero no puede incluirse en el acoso inmobiliario por reprochable moralmente que sea esta conducta. El arrendatario debería preconstituir la prueba de que intentó pagar, pero no cabría alegarlo para el ejercicio de una acción penal *ex art.* 173.1.2º CP. Se exige una conducta reiterada de actos hostiles y humillantes. Y, por sí mismo y aisladamente, no cobrar la renta al arrendatario para que se vaya y no tenga el recibo de pago, aunque sea reiterado, no es una conducta determinante de entenderse cometido este delito, aunque ciertamente el objetivo sea recuperar la posesión del inmueble, pero recordemos que el tipo penal exige actos hostiles o humillantes.

IV. Sujeto activo y pasivo del acoso inmobiliario

Pese a que se ha entendido que el autor de este delito debía ser quien tenía por objetivo apoderarse del inmueble que habitaba el sujeto pasivo del acoso, la doctrina apunta que puede ser más amplio. Así, señala RODRIGUEZ RAMOS (2) que «el sujeto activo del delito no se circunscribe necesariamente al propietario de una vivienda interesado en el desalojo del inquilino, aun cuando sea el supuesto más frecuente, sino que puede serlo cualquiera: un vecino, un futuro adquirente del inmueble, un enemigo del morador, etc., morador que incluso puede ser también el propietario de la vivienda. Aun cuando se centre este comentario al supuesto más frecuente —propietario versus inquilino—, debe entenderse todo lo que se manifiesta extensible a los demás supuestos.»

Con ello, aunque el objetivo sea el de impedir el disfrute de la vivienda no se exige necesariamente un ánimo de apoderamiento de la misma mediante la compra, y que los actos de hostigamiento

estén configurados a esa apropiación, ya que ello no es un elemento del tipo ni debe ser probado ese «*animus*» por la acusación. Lo que se exige es un ánimo de impedir el disfrute legítimo de la vivienda.

Se debe recordar que estas actuaciones de acoso podrán llevar como accesorias algunas de las penas del art. 57 CP, dado que el art. 173.1.2 CP está incluido el Título VII de los delitos contra la integridad moral en el art. 57.1 CP al objeto de poder acordar, también, la pena de alejamiento o la de prohibición de comunicación, y así lo recuerda SÁNCHEZ GARRIDO (3) al señalar que: «Por virtud de lo establecido en el art. 57 CP, a partir de ahora las condenas por mobbing conforme al nuevo párrafo segundo del art. 173.1 CP podrán llevar aparejadas alguna o algunas de las prohibiciones establecidas por el art. 48 CP (prohibición del derecho a residir en determinados lugares o de acudir a ellos, prohibición de aproximación a la víctima, prohibición de comunicación).»

Con ello, la acusación podrá adicionar en su escrito de calificación estas penas para garantizar que no vuelva a acercarse el condenado a la víctima, y de esta manera, asegurar que no existirá reincidencia en estas conductas ante la víctima. Ello supone una tranquilidad hacia éstas que se verán protegidas por el sistema si consiguen la prohibición de acercamiento y de comunicación.

V. La importancia de la medida cautelar en el acoso inmobiliario

En este tipo de casos es muy importante que se adopten medidas cautelares, ya que es fundamental que, por la vía del cajón de sastre del art. 13 LECRIM se haga constar en la denuncia o querrela por otrosí la medida cautelar de que se prohíba al denunciado el acercamiento al denunciante, y cualquier otra medida similar a las que han constituido el objeto de la denuncia. Nótese que esto es importante, a fin de garantizar la tranquilidad del denunciante perjudicado que, de esta manera, va a ver cómo van a cesar estas molestias y actos de acoso, con lo que ya consigue de forma urgente y cautelar protegerse ante el acosador.

Además, la ubicación del delito de acoso inmobiliario entre los delitos contra la integridad moral y la conexión con el art. 57 CP permite establecer estos lazos que atraen la aplicabilidad del art. 544 bis LECRIM, a cuyo tenor: *En los casos en los que se investigue un delito de los mencionados en el artículo 57 del Código Penal, el Juez o Tribunal podrá, de forma motivada y cuando resulte estrictamente necesario al fin de protección de la víctima, imponer cautelarmente al inculpado la prohibición de residir en un determinado lugar, barrio, municipio, provincia u otra entidad local, o Comunidad Autónoma.*

En las mismas condiciones podrá imponerle cautelarmente la prohibición de acudir a determinados lugares, barrios, municipios, provincias u otras entidades locales, o Comunidades Autónomas, o de aproximarse o comunicarse, con la graduación que sea precisa, a determinadas personas.

Para la adopción de estas medidas se tendrá en cuenta la situación económica del inculpado y los requerimientos de su salud, situación familiar y actividad laboral. Se atenderá especialmente a la posibilidad de continuidad de esta última, tanto durante la vigencia de la medida como tras su finalización.

En caso de incumplimiento por parte del inculpado de la medida acordada por el juez o tribunal, éste convocará la comparecencia regulada en el artículo 505 para la adopción de la prisión provisional en los términos del artículo 503, de la orden de protección prevista en el artículo 544 ter o de otra medida cautelar que implique una mayor limitación de su libertad personal, para lo cual se tendrán en cuenta la incidencia del incumplimiento, sus motivos, gravedad y circunstancias, sin perjuicio de las responsabilidades que del incumplimiento pudieran resultar.»

Con ello, en base al art. 13 y 544 bis LECRIM se protege adecuadamente a la víctima del acoso inmobiliario adquiriendo notable importancia esta medida cautelar de alejamiento que se puede instar y de cese de cualquiera de las conductas que se habían ejecutado, incluso, la de expulsión de vecinos molestos u okupas que han ejecutado estos actos hostiles o humillantes por instigación del autor del delito, siendo, pues, extensivas a aquellos las medidas del art. 544 bis LECRIM, como también apunta VILLEGAS FERNÁNDEZ (4) , que postula una comparecencia para acordarles, al apuntar que: «sea aconsejable, aunque no lo prevea explícitamente la ley positiva, celebrar en el seno del artículo 544 bis una audiencia equivalente a la del 544 ter. Obviamente, por su propia esencia, las medidas cautelares son admisibles *inaudita parte*. Mas, insistamos en ello, siempre que no quede más remedio. Aquí sí que rige con todo su vigor el principio de subsidiariedad (o ultima *ratio*), como una manifestación del de proporcionalidad.»

(1)

Mobbing inmobiliario (La coacción contractual como delito contra la integridad moral en la reforma del Código Penal) Por Jesús Pórfilo TRILLO NAVARRO Juez Sustituto. Palma de Mallorca La Ley Penal, N.º 38, Sección Estudios, mayo 2007, Editorial LA LEY

(2)

El blockbusting (Una excrecencia legislativa más). Luís RODRÍGUEZ RAMOS Abogado y Catedrático de Derecho penal de la UNED Diario La Ley, N.º 7534, Sección Tribuna, 23 de diciembre de 2010, Año XXXI, Ref. D-395, Editorial LA LEY

(3)

La consideración penal del mobbing José-Antonio SÁNCHEZ GARRIDO Fiscal ante el Tribunal Constitucional Diario La Ley, N.º 7612, Sección Tribuna, 15 de abril de 2011, Año XXXII, Ref. D-168, Editorial LA LEY

(4)

Jesús Manuel Villegas Fernández. Del Blockbusting al Acoso Inmobiliario (comentario a las sentencias de los juzgados de los penal número dos de Bilbao y número 13 de Barcelona, respectivamente, de cuatro y seis de noviembre del año 2008) (II) Noticias jurídicas.