

EL ACOSO INMOBILIARIO COMO AGRAVANTE DEL DELITO DE COACCIONES Y SU POSIBLE INCIDENCIA EN EL CONCEPTO DE VIOLENCIA

Viviana CARUSO FONTÁN

*Profesora Contratada Doctora
Universidad Pablo de Olavide, Sevilla*

Resumen: La violencia como medio comisivo del delito de coacciones fue interpretada originalmente como fuerza física ejercida sobre una persona. No obstante, esta concepción se fue ampliando de acuerdo a lo que se denominó proceso de “espiritualización” del concepto de violencia para pasar a comprender casos de utilización de intimidación, fuerza en las cosas y uso de psicóticos y narcóticos. Esta interpretación ampliadora, propiciada fundamentalmente por la Jurisprudencia, pretende evitar supuestas lagunas de punición que pueden darse especialmente en casos de lo que ha pasado a llamarse “acoso inmobiliario”. El agregado de una nueva agravante en el ámbito del delito de coacciones, que eleva la pena en caso de que la conducta impida el legítimo disfrute de la vivienda, multiplica los interrogantes en torno a las conductas que deben quedar comprendidas en el artículo 172.

Laburpena: Pertsona batekin erabilitako indar fisiko moduan interpretatu zen, hasieran, indarkeria bortxaketa-delitu egiteko bitarteko gisa. Hala ere, ikusmolde hori zabaldu egin zen indarkeriaren kontzeptuaren “espiritualizazioko” prozesua deiturikoaren arabera, eta larderia erabiltzearen, gauzetan indarra erabiltzearen eta psikotikoak eta narkotikoak erabiltzearen kasuak ere barne hartu zituen. Interpretazio zabaltzaile hori jurisprudentziak bultzatu zuen funtsean, eta balizko zigor-hutsuneak ekiditea du xede, batik bat “higiezinen jazarpena” deiturikoetan.

Résumé : La violence comme moyen de commission du délit de contrainte à été interprété à l’origine comme la force exercée sur une personne. Cependant, cette conception a été élargie conformément au processus de « spiritualisation » de la notion de violence, afin d’inclure les cas d’utilisation de l’intimidation, de coup de force sur les choses et de l’usage des substances psychotiques et stupéfiantes. Cette interprétation plus élargie, principalement de la part de la jurisprudence, a pour but de prévenir les prétendues lacunes de punition que peuvent se produire surtout dans les cas de « l’harcèlement immobilière ».

Summary: Violence as a means towards committing the offense of duress was originally interpreted as the use of physical force on a person. However, this notion was gradually broadened to what came to be called the process of “spiritualisation” of the concept of violence and encompass the use of intimidation, the use of force, and the use of psychotics and narcotics. This broader interpretation, driven fundamentally by Jurisprudence, aims to avoid any possible shortcomings with regard to suitable punishment especially in cases of what has come to be called “landlord harassment”. Any new aggravating element in the domain of the offense of duress and coercion which results in heavier legal punishment in the event that such behaviour serves to impede the proper enjoyment of the place of abode, raises further doubts as to the types of conduct that should be included in article 172.

Palabras clave: coacción, violencia, intimidación, fuerza en las cosas, acoso inmobiliario, libertad, integridad moral.

Gako-hitzak: bortxaketa, indarkeria, larderia, gauzetan indarra, higiezin jazarpena, askatasuna, osotasun morala.

Mots cles : contrainte, violence, intimidation, coup de force sur les choses, harcèlement immobilière, liberté, intégrité morale.

Key words: duress, violence, intimidation, the use of force, landlord harassment, freedom, moral integrity.

SUMARIO

1. Introducción. 2. La violencia como medio comisivo del delito de coacciones. 2.1. La configuración inicial del concepto de violencia. 2.2 Los supuestos de utilización de psicóticos y narcóticos. 2.3 Los supuestos de intimidación. 2.4. Los supuestos de *vis in rebus*. 3. El acoso inmobiliario. 3.1. La reforma del año 2010 y la introducción de la agravante en virtud de la afectación del legítimo disfrute de la vivienda. 3.2. El acoso inmobiliario en la Legislación Administrativa y en la Jurisprudencia. 3.3. El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones. Configuración y ámbito de aplicación. 3.4. El acoso inmobiliario como delito contra la integridad moral. Posibles relaciones concursales con el delito de coacciones. 4. Conclusiones.

1. INTRODUCCIÓN

Con el presente trabajo se pretende llevar a cabo un análisis sobre las características del concepto de violencia en el ámbito del delito de coacciones, y, en particular, de la incidencia que en este concepto puedan tener las reformas realizadas al Código penal en el año 2010 para responder a la supuesta necesidad social generada por el fenómeno del acoso inmobiliario. Para poder comprender el alcance de estas modificaciones resulta imprescindible señalar brevemente cuál era el estado de la cuestión con anterioridad a dicha reforma.

Puede entenderse que los delitos de coacciones y amenazas son los tipos básicos sobre los que se estructura la protección que se dispensa en el ámbito penal a la libertad, ya que, a pesar de que el Título VI, dedicado a la protección del bien jurídico libertad, comienza definiendo al delito de detenciones ilegales, son los delitos de coacciones y amenazas los que están configurados para la protección de la libertad de obrar y la libertad de motivación consideradas de forma genérica. Por otro lado, el delito de detenciones ilegales se encuentra en relación de género a especie con el delito de coacciones en cuanto que protege una específica manifestación de la libertad de obrar, a saber: la libertad ambulatoria¹.

El delito de amenazas protege la posibilidad del sujeto de asumir una decisión libremente, es decir, la libertad de motivación. Sin embargo, no resulta tan sencillo concretar el bien jurídico protegido en el delito de coacciones. En efecto, es discutido si este tipo delictivo se centra únicamente en la protección de un estadio posterior a la libertad de motivación, que se concretaría en la libertad de obrar conforme a una

1. En opinión de MUÑOZ CONDE, el delito de detenciones ilegales “no deja de ser una variante de las coacciones, aunque se diferencia de ellas en que no ataca a la libertad genéricamente considerada, sino sólo un aspecto de ella, la ambulatoria”. MUÑOZ CONDE, F.: *Derecho Penal. Parte Especial*, Valencia, 2010, p. 167.

decisión previamente asumida², o bien si extiende la protección a la propia motivación del sujeto, o, incluso, a su capacidad de voluntad, entendida como un estadio previo al desarrollo de la voluntad. Como veremos, la decisión sobre el bien jurídico protegido por el delito de coacciones estará condicionada por la interpretación que se asuma en relación al alcance del concepto de violencia como medio comisivo del delito de coacciones.

2. LA VIOLENCIA COMO MEDIO COMISIVO DEL DELITO DE COACCIONES

2.1. La configuración inicial del concepto de violencia

El artículo 172 del Código penal español define la conducta típica del delito de coacciones como impedir a otro con violencia hacer lo que la Ley no prohíbe, o compelerle a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto. Consecuentemente, la doctrina es pacífica a la hora de entender que la violencia es el medio comisivo necesario tanto en relación al verbo “compeler” como al “impedir”³, pero la situación difiere en cuanto al alcance que debe darse al concepto de violencia.

Originariamente, se asociaba al término violencia de forma exclusiva a la fuerza física que se aplicaba sobre personas, es decir, se trataba de un sinónimo de agresión corporal⁴. De esta manera, el bien jurídico protegido se situaba en la libertad de obrar, entendida como libertad de ejecutar una decisión libremente asumida. Con posterioridad, el concepto de violencia se fue ampliando de acuerdo a la interpretación extensiva que realizara una parte de la doctrina y, en particular, el Tribunal Supremo, desarrollándose lo que se denominó la “espiritualización” del concepto de violencia. Consecuentemente, dicho proceso significó la ampliación de la consideración del bien jurídico que pasó a abarcar la libertad de decisión.

La idea sobre la que se desarrolló este proceso se basó en la consideración de que es posible privar a un tercero de su capacidad de actuar conforme a su voluntad sin emplear fuerza física sobre él⁵. Esta premisa, que deja de lado el desvalor de la conducta

2. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones en el Código Penal”, en *Anuario de Derecho Penal y Ciencias Penales*, Madrid, 1973, p. 270. En el mismo sentido: TORÍO LÓPEZ, A.: “La estructura típica del delito de coacción” en *Anuario de Derecho Penal y Ciencias Penales*, Madrid, 1977, p. 39. MIRA BENAVENT, J.: “El concepto de violencia en el delito de coacciones”, en *Cuadernos de Política Criminal*, Madrid, 1984, p. 121.

3. RODRÍGUEZ DEVESA, J.M.: *Derecho Penal Español. Parte Especial*, Madrid, 1991, p. 286.

4. STS. de 8 de julio de 1880; STS. de 7 de febrero de 1889.

5. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones...”, ob. cit., p. 276. El autor explica que la teoría y la práctica han llegado a la conclusión de que no es posible reducir la violencia a un concepto naturalístico ya que ello acarrearía inadmisibles lagunas. Esta opción era explicable cuando la ciencia penal permanecía anclada en premisas naturalistas, pero el posterior descubrimiento de su significado valorativo y social determinó que las acciones interesen al Derecho Penal en calidad de procesos dotados de sentido social, por lo que la idea de violencia deviene aprensible como concepto normativo cuyo sentido es enfrentarse a la realización de los designios de otra persona. También ver: DELGADO LÓPEZ, L.: “El delito de coacciones (Las reformas del Código de 1995)”, en *Cuadernos del Poder Judicial*, 1996, p. 199. DE VICENTE MARTÍNEZ, R.: *El delito de robo con violencia o intimidación en las personas*, Valencia, 2002, p. 45. CAIROLI MARTÍNEZ, M.: “La coacción ajena y la fuerza física irresistible”, en *Revista Canaria de Ciencias Penales*, 1999, p. 181.

a favor del desvalor del resultado, llevó a que el delito de coacciones se convirtiera en un verdadero “cajón de sastre”, donde encontrarán cabida una serie de conductas que no tenían acomodo en otro preceptos del Código pero que se presentaban como aptas para lesionar el bien jurídico⁶.

Así, se sostuvo que la restricción del concepto de violencia a la fuerza física ejercida sobre personas generaba inadmisibles lagunas de punición por dejar fuera del ámbito penal conductas que podían ser consideradas de mayor gravedad que las que incluían fuerza material sobre las personas. Lo esencial, por tanto, pasó a ser la abierta negación de la capacidad de decisión personal o de su realización externa, es decir, el enfrentamiento a la actuación de otra persona⁷.

2.2. Los supuestos de utilización de psicóticos y narcóticos

De esta forma, uno de los supuestos que tuvo cabida en el delito de coacciones fue la utilización de psicóticos y narcóticos. La inclusión de estos casos se vio justificada por el hecho de que si bien estas conductas no se dirigen contra una voluntad ya formada, atacan a un momento anterior anulando totalmente la posibilidad de formación de la voluntad del sujeto pasivo. Una parte de la doctrina sostuvo que no era posible entender que el ataque de menor intensidad que deviene de la afectación a la capacidad de obrar como último momento en la cadena de formación de la voluntad, tenga un tratamiento más severo que los supuestos más graves donde se anula toda posibilidad de decisión⁸. No obstante, la doctrina no era pacífica en este punto, ya que muchos autores insistían en la necesidad de mantener la configuración del delito de coacciones como una infracción contra la facultad de obrar y no contra la voluntad entendida en sentido abstracto, cuando aún no se ha indicado nada acerca de un posible actuar de la víctima⁹.

Con la reforma del Código penal del año 2010 el legislador nos ha brindado las pautas necesarias para poner fin a esta controversia. Tal como sucede en el ámbito del delito de coacciones, en relación a la inclusión de los supuestos de psicóticos y narcóticos, también en el ámbito de los delitos contra la libertad e indemnidad sexuales se discutía esta cuestión. De esta manera, la distinción entre los delitos de agresiones y abusos sexuales basadas en la concurrencia o no de violencia o intimidación, llevaban

6. SÁNCHEZ TOMÁS, J.M.: *La violencia en el Derecho penal*, Barcelona, 1999, p. 61.

7. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones...”, ob. cit., p. 278.

8. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones...”, ob. cit., p. 277. En el mismo sentido: BAJO FERNÁNDEZ, M.: “El delito de coacciones”, en *Estudios Penales en memoria del profesor Agustín Fernández Albor*, Santiago de Compostela, 1989, p. 61. RODRÍGUEZ DEVESA, J.M.: *Derecho penal...*, ob. cit., p. 286.

9. GARCÍA-PABLOS DE MOLINA, A.: “Sobre el delito de coacciones”, en *Estudios Penales y Criminológicos*, Santiago de Compostela, 1983, p. 118. En el mismo sentido TORÍO LÓPEZ expresa que la opinión adversa lleva inexorablemente a que si la víctima ha sido privada de la capacidad de entender o querer, sin necesidad de ningún otro requisito este presente ya el contenido propio del delito considerado; por tanto el autor sostiene que el ataque a la capacidad de voluntad podría corresponderse con una tentativa de coacciones en caso de que exista previamente una resolución criminal dirigida a conseguir un comportamiento no querido del ofendido. TORÍO LÓPEZ, A.: “La estructura típica...”, ob. cit., p. 31. Contra esta opinión: MIRA BENAVENT, J.: “El concepto de violencia...”, ob. cit., p. 128. En el mismo sentido: CERVELLÓ DONDE-RIS, V.: *El delito de coacciones en el Código penal de 1995*, Valencia, 1999, p. 19.

al intérprete a dudar sobre la inclusión en uno u otro tipo de aquellos casos en los que el agresor suministraba una droga a su víctima para poder realizar sobre su cuerpo tocamientos, o bien, llevar a cabo una penetración¹⁰.

Así, mientras que el autor que realizaba conductas sexuales sobre una víctima privada de sentido respondía de un delito de abusos sexuales del artículo 181, aquel agente que suministraba a su víctima una droga para conducirla a un estado de indefensión podía ser responsable de un delito de abusos sexuales, o bien de un delito de agresiones sexuales del artículo 178 si esta conducta, también denominada “violencia impropia”, se equiparaba a la violencia necesaria en el delito de agresiones sexuales.

Esta cuestión quedó zanjada en 2010, ya que entre las reformas operadas en los delitos contra la libertad e indemnidad sexuales, el legislador decidió agregar un apartado al artículo 181.2 indicando que se consideraran abusos sexuales no consentidos los que se cometan “anulando la voluntad de la víctima mediante el uso de fármacos, drogas o cualquier otra sustancia natural o química idónea al efecto”. Esta solución coincide con la sugerida por la doctrina en el ámbito de los delitos patrimoniales, donde también se niega la calificación de robo violento a aquel supuesto en el que el agente suministra a su víctima una droga para poder proceder al apoderamiento de un bien mueble¹¹.

En nuestra opinión, la modificación introducida en el artículo 181 expresa claramente la voluntad del legislador de excluir los supuestos denominados como “violencia impropia” del concepto de violencia, solución que debe ser trasladada al ámbito de los delitos contra la libertad a la hora de interpretar el artículo 172. Aquellos supuestos en lo que se suministre una droga a un sujeto con la intención de evitar una determinada actuación podrán quedar comprendidos en el delito de detenciones ilegales, en la medida en que este precepto no contiene limitación alguna derivada de la inclusión de determinados medios comisivos, y debido a que se trata de una conducta que, sin duda, lesiona la libertad ambulatoria¹².

2.3. Los supuestos de intimidación

Otro grupo de casos, cuya inclusión en el ámbito del delito de coacciones fue duramente criticada por la doctrina, fueron los supuestos de intimidación. El Tribunal Supremo decidió esta inclusión pasando a utilizar como criterio distintivo entre el delito de coacciones y el de amenazas condicionales uno meramente temporal, por el cual, la inmediatez del mal con el que se intimida era el elemento rector a la hora

10. Sobre esta problemática, ver: LAMARCA PÉREZ, C.: “La protección de la libertad sexual en el nuevo Código Penal”, en *Jueces para la Democracia*, Madrid, 1996, p. 57. ALONSO PÉREZ, F.: *Delitos contra la libertad e indemnidad sexuales (perspectiva jurídica y criminológica)*, Madrid, 2001, p. 74.

11. Así, VIVES ANTÓN, entiende que la violencia requerida por el robo es la propia y directa, y no la impropia, que consiste en el constreñimiento de la voluntad por otros medios (narcóticos, hipnotismo). VIVES ANTÓN, T.S., en ORTS BERENGUER, E. y otros: *Derecho Penal. Parte Especial*, Valencia, 1999, p. 834.

12. Sobre la posibilidad de incluir estos supuestos en el delito de detenciones ilegales: MUÑOZ CONDE, F.: *Derecho Penal...*, ob. cit., p. 167.

de decidir entre la aplicación de estos dos tipos delictivos¹³. Esta concepción obligaría a condenar por coacción a quien diga: “si no haces esto te mato” y por amenazas, a quien manifieste “si no haces esto te mataré”¹⁴. Esta situación sería absurda en cuanto hace depender la calificación jurídica de la forma en que el sujeto formula sus intenciones¹⁵, y obligaría, además, a castigar con más pena el anuncio de un mal futuro que el del mal presente, ya que debemos recordar que las amenazas condicionales merecen, según nuestro Código penal, más pena que el delito de coacciones¹⁶.

Son varios los argumentos que recomiendan dejar fuera del alcance de este precepto a los supuestos de intimidación. Así, de acuerdo a una interpretación gramatical es necesario considerar que los verbos típicos “impedir” y “compeler” hacen referencia a un hacer del sujeto y, con ello, dan a entender que la lesión del bien jurídico ha de producirse en el tramo final del proceso volitivo, presuponiéndose la anterior adopción de una decisión¹⁷. Esta exigencia típica de un resultado que se concreta en una omisión o acción de la víctima sólo puede surgir cuando el sujeto activo desbarata la puesta en práctica de las decisiones que hubieran sido adoptadas con anterioridad¹⁸. Todo ello lleva a la necesidad de sostener que las coacciones requieren incidencia sobre la realización externa de la voluntad adoptada, a diferencia de las amenazas, que

13. Aceptan a la intimidación dentro del concepto de violencia, entre otras: STS. de 6 de junio de 1986, STS. de 10 de abril de 1987, STS. de 27 de septiembre de 1994, STS. de 28 de noviembre de 1994, STS. de 6 de octubre de 1995.

14. GARCÍA-PABLOS DE MOLINA, A.: “Sobre el delito...” ob. cit., p. 107.

15. MIR PUIG niega la validez del criterio de distinción temporal sosteniendo que tanto en las amenazas como en la intimidación se produce la misma estructura: el anuncio de un mal futuro para el caso de que no se haga algo, pero el hecho de que este mal se presente como más o menos lejano no obsta a la afirmación de que, en todo caso, se trata de un mal que se halla situado en el futuro. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones...”, ob. cit., p. 283. En el caso de QUINTANO RIPOLLÉS, si bien el autor niega el criterio de la temporalidad como elemento diferenciador, acepta que determinados supuestos de “intimidación presente” podrían quedar incluidos en el concepto de violencia, siempre y cuando consistan en inminentes potenciales ataques a la integridad personal del sujeto pasivo, citando a estos efectos los casos en los que el autor encañone a la víctima con una pistola, exhiba armas o haga signos inequívocos de violencia inmediata. Así, el autor considera que en estos supuestos la amenaza deja de serlo para pasar a la categoría de las vías de hecho ya que nadie exige que la violencia física llegue al extremo de anular absolutamente la resistencia de la víctima. Por lo que llega a la conclusión de que lo decisivo para la conformación del término “violencia” será que se adopte en la coacción una actitud de prevalimiento material que obligue al doblegamiento de la voluntad ajena, es decir, que las intimidaciones podrán ser asimiladas a la violencia sólo en los supuestos de alarde de fuerza suficiente y no cuando el autor se limite a conminaciones más o menos simbólicas o amenazas de males futuros. QUINTANO RIPOLLÉS, A.: *Tratado de la Parte Especial del Derecho Penal*, T. 1, vol. 2, Madrid, 1972, p. 1118. Esta tesis parece hacer depender la configuración de los conceptos de violencia e intimidación de un criterio meramente cuantitativo. No creemos correcto sostener que la entidad del mal con que amenaza el sujeto activo pueda determinar el paso del concepto de intimidación al de violencia; además no creemos que sea adecuado hablar de “intimidaciones de presente”. Cuando un sujeto intenta provocar miedo a través del anuncio de un mal, en todo caso esta haciendo referencia a un mal que se producirá en un momento futuro, independientemente del lapso que pudiera transcurrir entre el aviso y la posible producción de dicho mal. La intimidación es presente aunque provoque miedo por un posible mal lejano.

16. CERVELLÓ DONDERIS, V.: *El delito de...*, ob. cit., p. 36.

17. GARCÍA-PABLOS DE MOLINA, A.: “Sobre el delito...”, ob. cit., p. 116.

18. MIRA BENAVENT, J.: “El concepto de ...”, ob. cit. p. 129.

operan sobre la motivación, determinando en el sujeto una modificación viciada de su voluntad¹⁹. Los argumentos sistemáticos e históricos no hacen más que avalar esta decisión²⁰.

2.4. Los supuestos de *vis in rebus*

Una situación similar se repite en relación a los supuestos de fuerza en las cosas. Así, a pesar de que el Código mantiene en otros tipos una clara diferenciación entre los términos “violencia” y “fuerza”, reservando el primero para el acometimiento sobre personas y al segundo para el realizado sobre cosas²¹, como sucede, por ejemplo, en el delito de robo, en el tipo en estudio se ha extendido el alcance del término “violencia” para permitir la inclusión de los supuestos denominados *vis in rebus*, o fuerza en las cosas.

En este ámbito pueden distinguirse dos grupos de casos, los denominados “*vis in rebus propia*” en donde se violenta el uso normal de las cosas, de un modo contrario a la finalidad para la que han sido creados, imposibilitando, con ello, que el sujeto pasivo ejecute su voluntad, ya sea por imposibilidad material o por la intimidación creada en el sujeto pasivo, y los supuestos de “*vis in rebus impropia*”, donde no se verifica fuerza material sobre las cosas, pero sí una perturbación de derechos subjetivos. De acuerdo a esta clasificación, dos podrían ser los criterios decisivos para incluir a los supuestos de fuerza en las cosas en el ámbito del delito de coacciones: por un lado la incidencia del despliegue de la fuerza en la capacidad de obrar del sujeto, y, por otro lado, la entidad y cantidad de la fuerza desplegada sobre la cosa. Así, mientras son numerosos los ejemplos en los que la Jurisprudencia admite la inclusión de supuestos de *vis in rebus impropia* en el ámbito del delito de coacciones, la doctrina suele exigir que no sólo se

19. MIR PUIG, S.: “El delito de coacciones...”, ob. cit., p. 283. También en este sentido: VELÁSQUEZ BARÓN, A.: *Las coacciones*, Barcelona, 2002, p. 9. En opinión de PEDREIRA GONZÁLEZ, la inclusión de supuestos de intimidación en el delito de coacciones, además de carecer de base legal, no resulta coherente con respecto al bien jurídico protegido, ya que, en ese caso, la tutela alcanzaría también a la libertad en la formación de la voluntad, cuya protección corresponde a los delitos de amenazas, delitos a los que es necesario remitirse frente a este tipo de comportamientos. PEDREIRA GONZÁLEZ, F.: en ÁLVAREZ GARCÍA, F.J.: *Derecho Penal Español. Parte Especial. (I)*, Valencia, 2010, p. 310.

20. El Código penal de 1928 describió al delito de coacciones a través de los medios comisivos de violencia e intimidación, eliminándose la mención de la intimidación muy rápidamente, con la sanción del Código penal de 1932. Esta idea se refuerza, además, de acuerdo a una interpretación sistemática de las normas penales, por la evolución del delito de realización arbitraria del propio derecho, precepto que guarda una estrecha relación con el tipo de coacciones. Este delito prevé como medio típico la violencia y también de forma expresa la intimidación; añadiéndose incluso con el Código penal de 1995 a la fuerza en las cosas, sin modificar la literalidad del artículo 172. Esta circunstancia es analizada por SÁNCHEZ TOMÁS, quien no obstante, llega a la conclusión de que no puede darse al argumento sistemático el alcance de demostrar que la violencia y la intimidación mantienen jurídicopenalmente una relación de significado autónomo. Este razonamiento sólo es capaz de demostrar que ambos conceptos no se encuentran en una relación de identidad conceptual o de género-especie, siendo por tanto posible que mantengan una relación de autonomía conceptual, o bien un ámbito de significado compartido. SÁNCHEZ TOMÁS, J.M.: *La violencia...*, ob. cit., p. 69.

21. En el mismo sentido PEDREIRA GONZÁLEZ entiende que la inclusión de supuestos de fuerza en las cosas en el ámbito del artículo 172 resulta “más que discutible”, ya que cuando el legislador quiere incluir la fuerza en las cosas lo hace de forma explícita. PEDREIRA GONZÁLEZ, F.: en ÁLVAREZ GARCÍA, F.J.: *Derecho Penal Español...*, ob. Cit., p. 310.

afecte la capacidad de obrar del sujeto, sino que también se viole el uso normal de las cosas, esto es, de un modo contrario a la finalidad para las que han sido creadas²².

Esta ampliación del concepto de violencia propiciada por la Jurisprudencia tuvo lugar, en gran medida, para dar respuesta a un importante número de supuestos en los que el propietario de una vivienda intenta por distintos medios lograr el desalojo de su inquilino. Así, como ya se ha mencionado, para dar solución a estos casos el Tribunal Supremo ha considerado comprendidas en múltiples ocasiones dentro del término “violencia” situaciones que no exceden de la utilización de la fuerza que se emplea normalmente sobre las cosas. Entre otros ejemplos podemos citar: la Sentencia de 29 de marzo de 1985 que condena al propietario que cambia la cerradura de la vivienda, o bien, la Sentencia de 4 de febrero de 1984 en la que se procede al precinto de los interruptores del ascensor para evitar su uso. Frente a esta situación, la doctrina ha llegado a entender que se trata de una verdadera analogía *in malam partem*, que ha alterado y ampliado el contenido de la Ley²³.

3. EL ACOSO INMOBILIARIO

3.1. La reforma del año 2010 y la introducción de la agravante en virtud de la afectación del legítimo disfrute de la vivienda

En el contexto de esta marcada diferencia de opiniones entre doctrina y Jurisprudencia llega la reforma operada en el año 2010. Así, la Exposición de Motivos de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, pone de manifiesto la intención de “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”. Para cumplir con este objetivo el legislador decide crear un nuevo precepto en el ámbito de los delitos contra la integridad moral e introduce una nueva agravante al delito de coacciones²⁴.

22. En este sentido: DEL ROSAL BLASCO, B. en COBO DEL ROSAL, M. (coord.): *Derecho Penal Español, Parte Especial*, Madrid, 2005, p. 210.

23. En este sentido: MORÁN MORA, C. en QUINTERO OLIVARES, (dir.) y MORALES PRATS, F. (coord.): *Comentarios a la Parte Especial del Derecho Penal*, Navarra, 2009, p. 251. Muy acertadamente, la autora sostiene que la doctrina española parece “resignada” a aceptar que los supuestos de fuerza en las cosas queden incluidos en el concepto de violencia.

24. El proyecto de Ley Orgánica de reforma del Código Penal de 15 de enero de 2007, también contenía disposiciones sobre esta materia. Así, en el artículo 173 CP se incorporaba una nueva conducta destinada a castigar situaciones de acoso en el marco de relaciones contractuales. La pretendida norma quedó redactada de la siguiente manera: “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”. En referencia a la interpretación de este precepto, ver: VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “Del Blockbusting al acoso inmobiliario (I)”, en *noticias jurídicas.com*, 2006. CRUZ BLANCA, M.J.: “Relevancia penal vigente y proyectada de algunas formas de acoso moral” en BENÍTEZ ORTÚZAR, I.F.: *Reforma del Código Penal. Respuestas para una sociedad de siglo XXI*, Madrid, 2008, p. 106.

3.1.1. El acoso inmobiliario en la Legislación Administrativa y en la Jurisprudencia

Estas modificaciones del Código penal introducidas en el año 2010 forman parte de la respuesta jurídica frente al aumento de casos de lo que se ha dado en llamar “acoso inmobiliario”²⁵. Se trata de conductas de hostigamiento que un sujeto realiza al legítimo usuario de un inmueble con la finalidad de que éste acabe abandonando la finca y renunciando a sus derechos con respecto a ella. Si bien no estamos frente a una problemática nueva, ya que, como vimos, el proceso de “desnaturalización” del concepto de violencia se ha visto motivado, ya desde su inicio, y en gran medida, por supuestos que responden a estas características, sí es cierto que en los últimos años este fenómeno se ha visto intensificado por las escasas ganancias que los llamados “contratos de renta antigua” proporcionan a los arrendadores de las viviendas²⁶.

En este ámbito será la Ley del Gobierno de Cataluña 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, pionera en el tratamiento del tema. Así, la Ley 18/2007 define al acoso inmobiliario en su artículo 45.2.c como “toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda”. La citada norma aclara, además, que a los efectos de esta Ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación y que la negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario. Por otro lado, el artículo 123.2.a de la mencionada norma tipifica como infracción muy grave “llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación”, conducta que puede llevar aparejada una multa de hasta 900.000 euros. Esta previsión entronca con el espíritu de esta norma que privilegia en todo momento la función social de la vivienda.

Por otro lado, también encontramos diversas resoluciones jurisprudenciales que comenzaron a atribuir relevancia jurídico-penal al acoso inmobiliario. Es el caso de la Sentencia de 4 de julio de 2005, de la Audiencia Provincial de Barcelona, que se refiere a la existencia de un claro caso de “*mobbing* inmobiliario”, confirmando la condena por una falta de coacciones impuesta a la propietaria que ordenó cortar el suministro de agua a los arrendatarios y poner un candado en la puerta de acceso a las cañerías, con el objeto de lograr su expulsión.

También resulta relevante a este respecto el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 478/2006, de 8 de mayo, que admite a trámite una denuncia por encontrar indicios de un plan de asedio o acoso al inquilino para forzarle a abandonar la vivienda,

25. La creciente preocupación por el fenómeno del “acoso” no es exclusiva del ámbito inmobiliario, sino que, por otro lado, afecta a distintas parcelas de la vida humana. El “acoso sexual” o el “acoso laboral” no son más que ejemplos de distintas esferas de actividad en las que el sujeto puede sufrir conductas de hostigamiento y persecución. Al respecto, ver: MARTÍNEZ GONZÁLEZ, M.I. y MENDOZA CALDERÓN, S.: “El acoso en derecho penal: Una primera aproximación al tratamiento penal de las principales formas de acoso” en *Revista Penal*, nº 18, Madrid, 2006, p. 188. En este sentido, la tendencia legislativa parece responder a la intención de tipificar autónomamente las distintas formas de acoso.

26. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso inmobiliario: Últimas novedades legislativas y judiciales”, en *La Ley Penal*, nº 59, abril 2009, p. 1.

entendiendo que estos hechos pueden ser subsumidos en el delito o falta de coacciones. En el mencionado Auto, la Audiencia Provincial de Barcelona lleva el llamado proceso de “espiritualización” del concepto de violencia hasta el límite de admitir la posibilidad de que se verifique “violencia por comisión por omisión”²⁷.

De esta forma, el Tribunal sostiene que:

“no se oculta a esta Sala que en casos como el de autos, en los que se denuncia el acoso al arrendatario mediante el mecanismo constante de la inacción del arrendador (...), resulta mucho más difícil elaborar dogmáticamente la hipótesis del delito de coacciones que cuando se trata del típico caso en que el arrendador realiza un obrar positivo, (...). Más esas señaladas dificultades no deben entrañar la imposibilidad absoluta de concebir el delito de coacciones en los supuestos de comisión por omisión, siempre que, claro está, se constate la existencia de indicios presuntamente avaladores de que, más allá de un simple y puntual incumplimiento por parte del arrendador de sus obligaciones, pudiéramos hallarnos ante las plurales manifestaciones de un plan preconcebido por el autor, para impedir –por la vía de hecho de su constante inacción– el ejercicio de los derechos propios del arrendatario y doblegar así la voluntad de éste, compeliéndole a desalojar la vivienda”²⁸.

La Sala afirma, además, que esta postura no lleva a cabo una extensión analógica del concepto jurídico-penal de coacción sino que se trata de “inscribirse decididamente en una interpretación acorde con el elemento social” que ha de impregnar la práctica del operador jurídico.

3.1.2. El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones. Configuración y ámbito de aplicación

Esta creciente preocupación por los casos de “*mobbing* inmobiliario” culminó con las reformas operadas en el Código penal en 2010. Hasta la fecha, la pena correspondiente al delito de coacciones sólo se elevaba a la mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental. Con la incorporación del nuevo párrafo añadido al artículo 172.1, esta pena también se verá incrementada cuando “la coacción ejercida tenga por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”.

En relación al bien jurídico, podemos sostener que el delito de coacciones agravadas es un delito pluriofensivo en cuanto que no sólo tutela la libertad de obrar del sujeto, sino también el derecho al “legítimo disfrute de la vivienda”²⁹. Por otro lado,

27. También admitiendo la posibilidad de coacciones por comisión por omisión encontramos el Auto de 27 de abril de 2004 de la Audiencia Provincial de Barcelona. En este caso la conducta omisiva consistió en la dejación de los deberes de reparar la vivienda y tolerar la presencia de “okupas” en la terraza comunitaria, que impedian su uso. Respecto a estos pronunciamientos, ampliamente, ver: RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso inmobiliario...”, ob. cit., p. 1.

28. En este sentido, TRILLO NAVARRO considera que el artículo 172 CP admite como formas de comisión tanto la conducta activa como la omisión impropia. TRILLO NAVARRO, J.P.: “Mobbing inmobiliario (la coacción contractual como delito contra la integridad moral en la reforma del Código Penal)”, en *La Ley Penal*, nº 38, 2007, p. 7.

29. Sobre la protección del bien jurídico “disfrute de la vivienda”: LAFONT NICUESA, L.: “Comentarios al nuevo delito de acoso inmobiliario”, en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm, 804/2010, Pamplona, 2010.

son muchos los interrogantes que plantea la incorporación del nuevo apartado en el artículo 172. En primer lugar, no resulta claro a qué supuestos de acoso inmobiliario podrá aplicarse esta agravante, decisión que estará condicionada por el alcance que se dé al concepto de violencia. Además, la redacción utilizada puede generar distintos problemas interpretativos.

Lo primero que llama la atención es la forma que utiliza el legislador para definir la conducta típica. Así, cuando el legislador expresa que la coacción ejercida debe haber tenido por objeto “impedir el legítimo disfrute de la vivienda” parece referirse a un elemento subjetivo del tipo, es decir a una intención del agente al llevar a cabo la coacción. No obstante, al ser el delito de coacciones un delito de resultado que se consuma cuando se verifica el resultado de impedir o compeler a la víctima a llevar a cabo determinada conducta, va a ser imprescindible para la consumación del nuevo tipo agravado que la víctima haya sido efectivamente impedida de disfrutar de su derecho a la vivienda. Hubiera resultado más conveniente, por tanto, que el legislador hubiera redactado la nueva agravante de la siguiente manera: “cuando la coacción ejercida haya impedido el legítimo uso y disfrute de la vivienda”.

La doctrina ha puesto de manifiesto otra cuestión que puede generar inconvenientes a la hora de aplicar el tipo cualificado: la determinación de cuándo puede sostenerse que se ha impedido de forma efectiva el disfrute de la vivienda. Una primera posibilidad sería considerar que resulta necesario que el inquilino acosado haya procedido a abandonar la vivienda. Esta opción relegaría al ámbito de la tentativa a la mayor parte de los supuestos de acoso inmobiliario, donde el arrendador toma medidas para dificultar la permanencia en el inmueble y el inquilino procede a la denuncia antes de tomar la decisión de abandonar la vivienda. La solución contraria pasaría por interpretar que todas las limitaciones ocasionadas por el arrendador al inquilino suponen ya la lesión del bien jurídico protegido.

Lo cierto es que esta la concurrencia de esta problemática depende del ámbito de aplicación que pretenda darse a este tipo delictivo, y el ámbito de aplicación de la norma vendrá determinado por la interpretación que se asuma en relación al alcance del concepto de violencia. Así, en caso de que se limitara la violencia al constreñimiento físico, no parece posible que se presente esta situación ya que la fuerza física aplicada directamente sobre las personas que ocupan la vivienda irá, en todo caso, destinada a impedir la entrada o permanencia de los moradores y el delito se consumará, por tanto, cuando éstos no tengan la posibilidad de disfrutar la vivienda a la que legítimamente tienen derecho.

Lo cierto es que la incorporación de la nueva agravante aplicable al delito de coacciones, lejos de aclarar el alcance del concepto de violencia y poner fin a las numerosas disputas doctrinales en torno a este tema, complica aún más, si cabe, el estado de la cuestión. Así, ignorando la falta de acuerdo reinante en torno a los supuestos de acoso inmobiliario a los que puede ser aplicado el tipo básico del delito de coacciones, decide crear una agravante para los casos en los que aquél que despliegue “violencia” lo haga para impedir el legítimo disfrute de la vivienda de un tercero.

¿Qué debe entender el intérprete frente a esta situación? Cabe pensar que el legislador, ignorando la opinión de la mayor parte de la doctrina, pretende que la cuestión se encuentra ya zanjada y que la aceptación generalizada de la Jurisprudencia

a la aplicación del delito de coacciones, en la gran mayoría de supuestos de fuerza en las cosas, sólo hace necesaria la introducción de una agravante para que los ciudadanos vean reforzados sus derechos en este ámbito. En este sentido se pronuncia Muñoz Conde, quien entiende que la reforma no sólo viene a confirmar, aunque de un modo indirecto, la tesis jurisprudencial que amplía el concepto de violencia, sino también otras formas de obstaculización del disfrute de la vivienda calificadas de “acoso inmobiliario” que pueden incluir conductas como la perturbación del uso de la vivienda provocando ruidos y molestias a horas intempestivas, que no son directamente intimidatorias ni consisten en empleo de fuerza en las cosas³⁰.

Por otro lado, creemos necesario mantener la postura contraria. Lo cierto es que la redacción de la nueva agravante no incluye ningún nuevo elemento que nos deba llevar a pensar que en este precepto quedan incluidas todas las conductas en las que “por algún medio” se impide el legítimo disfrute de la vivienda. Si el legislador hubiera querido pronunciarse a favor de la interpretación del artículo 172 sostenida por la Jurisprudencia, podría haber procedido a la incorporación expresa de los supuestos de intimidación y de utilización de fuerza en las cosas en el delito de coacciones, tal como ha sucedido en el ámbito del delito de realización arbitraria del propio derecho, precepto que guarda una estrecha relación con el delito de coacciones. En este caso el legislador decidió en el año 1995 agregar expresamente a la fuerza en las cosas como medio comisivo junto a la violencia y la intimidación.

Todos estos argumentos nos llevan a sostener que el delito de coacciones sólo puede brindar respuesta a aquellas conductas en las que realmente pueda fundamentarse la utilización de “violencia” entendida como un constreñimiento de carácter físico sobre la víctima. El principio de intervención mínima que rige el Derecho penal fundamenta la necesidad de admitir esta tesis. La inclusión de supuestos de intimidación en el ámbito del delito de coacciones es contraria a la sistemática propia de nuestro Código penal que regula de forma expresa el delito de amenazas. Por otro lado, la inclusión de supuestos de fuerza en las cosas supone un fragante e intolerable supuesto de analogía *in malam partem* que distorsiona el alcance del precepto. En cuanto a la posibilidad de admitir la concurrencia de violencia a través de comportamientos omisivos, entendemos que esta opción sólo podría aceptarse en caso de que admitiéramos que la violencia abarca los supuestos en los que lo que se constriñe es la voluntad de la víctima, los cuales, como ya se ha sostenido, son casos de intimidación que deben ser resueltos como posibles supuestos de amenazas.

3.1.3. El acoso inmobiliario como delito contra la integridad moral. Posibles relaciones concursales con el delito de coacciones

La interpretación que se propone limita, en gran medida, el ámbito de aplicación de la nueva figura de coacciones agravadas con respecto a los posibles supuestos de acoso inmobiliario. No obstante, el nuevo tipo incorporado en el artículo 173.1 puede dar respuesta a las supuestas lagunas legales que pueda generar esta interpretación. Así, el delito de acoso inmobiliario, estructurado como un delito contra la integridad moral, define la conducta de quien “de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o

30. MUÑOZ CONDE, F.: *Derecho Penal...*, ob. cit., p. 154.

humillantes, que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda”. De esta forma, aquellas conductas que no reúnan los requisitos del artículo 172 podrán quedar encuadradas en el artículo 173.1 segundo párrafo, en la medida en que los actos realizados sean “reiterados” y puedan ser considerados “hostiles o humillantes”³¹.

En referencia a la redacción que el legislador ha decidido darle al nuevo delito contra la integridad moral, es necesario poner de manifiesto que no parece acertada la decisión de equiparar los actos que puedan resultar “hostiles” y los que puedan ser “humillantes”³². El término “hostilizar” según el Diccionario de la Lengua Española significa: “atacar, agredir, molestar a alguien levemente pero con insistencia”³³. Por consiguiente, la expresión “hostil” parece más adecuada para definir un ataque contra la libertad, que un ataque contra el bien jurídico integridad moral, se trataría, por tanto, de un atentado a la libertad de menor entidad. Parece claro que todo acto de violencia es un acto hostil; ahora bien, teniendo en cuenta la actual redacción del artículo 173 ¿debe esto llevar a pensar necesariamente que siempre que se lesiona la libertad mediante actos de violencia se lesiona además la integridad moral? Con esta decisión el legislador repite el error que cometiera con la redacción del delito de acoso sexual del artículo 184, donde también equipara estos términos al exigir que la solicitud sexual provoque en la víctima una situación “objetiva y gravemente intimidatoria, hostil o humillante”.

En cuanto a la posibilidad de apreciar un concurso de delitos entre las coacciones y el nuevo tipo de acoso inmobiliario previsto en el artículo 173, ello parece posible siempre que además de la lesión a la libertad del ofendido provocada mediante violencia, pueda fundamentarse la lesión a la integridad moral y la reiteración de las conductas. Según la interpretación que se propone, esta situación se dará solamente en aquellos casos en los que, además de un constreñimiento de carácter físico pueda fundamentarse la lesión a la integridad moral provocada a través de actos humillantes.

31. A diferencia del proyecto del año 2009, el legislador introduce una modificación en la LO 5/2010 en referencia tanto a la nueva agravante del artículo 172, como al artículo 173.1, exigiendo que el disfrute de la vivienda que se afecta sea “legítimo” y no meramente efectivo por parte de la víctima del acoso. El problema que conllevaba la fórmula anterior era la posibilidad de incluir como sujetos pasivos de acoso inmobiliario a los “okupas”, que, efectivamente pudieran ocupar la vivienda. Al respecto: OTERO GONZÁLEZ, P. y POMARES CINTAS, E. “Tipos penales específicos de acoso inmobiliario” en ÁLVAREZ GARCÍA, F.J. y GONZÁLEZ CUSSAC, J.L. (dir.): *Comentarios a la Reforma Penal de 2010*, Valencia, 2010, p. 194.

32. En este sentido se pronuncia también VILLEGAS FERNÁNDEZ, quien critica la introducción del término “hostil” sosteniendo que “todo ataque al bien jurídico, en cuanto conducta ofensiva, implica una cierta hostilidad”; en opinión de este autor la vaguedad conceptual de esta norma es de tal entidad que sería admisible una interpretación que sostuviera la existencia de acoso sin humillación. VILLEGAS FERNÁNDEZ, J.M.: “La impotencia de un legislador bienintencionado: el futuro delito de acoso inmobiliario”, en *noticiasjuridicas.com*, 2010. También criticando la utilización del término “hostil”: DE VICENTE MARTÍNEZ, R.: “El acoso inmobiliario: un nuevo delito más al cesto del Derecho Penal”, en SERRANO PIEDECASAS, J.R. y DEMETRIO CRESPO, E. (dir.): *El Derecho penal económico y empresarial ante los desafíos de la Sociedad mundial del riesgo*, 2010, p. 220.

33. Voz “hostilizar” en: Diccionario de la Lengua Española, http://buscon.rae.es/drae/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=hostigar.

Es necesario poner de manifiesto que la pena prevista para el nuevo delito del artículo 173.1 es de prisión de seis meses a dos años, mientras que la pena resultante de la aplicación de la nueva agravante en el delito de coacciones será de un año y nueve meses a 3 años. Al respecto, Pomares Cintas y Otero González critican la configuración legal, argumentando que la misma lleva a una situación paradójica ya que la propuesta de solución del conflicto que presenta el legislador convierte el delito específico contra la integridad moral en un tipo privilegiado en contraste con el delito de coacciones, planteando, con ello, un absurdo problema concursal. En opinión de las citadas autoras, con esta decisión el legislador repite el error que cometiera en el ámbito del delito de acoso sexual donde la conducta específica de anunciar un mal relacionado con las expectativas que la persona tenga en el ámbito laboral, en caso de no aceptar mantener relaciones sexuales con el acosador, dan lugar a una pena menor que la prevista para el delito de amenazas condicionales³⁴.

No obstante, lo que las autoras no tienen en cuenta es que la relación que puede plantearse entre el delito de acoso sexual y el de amenazas condicionales es de un concurso de leyes, ya que en todo caso el bien jurídico afectado en este supuesto es la libertad, (aunque en el caso del artículo 184 se haga referencia a la libertad sexual, ya que ésta es sólo una específica manifestación del bien jurídico libertad); por lo tanto, entre el delito de acoso sexual y las amenazas condicionales el concurso de leyes en aplicación del principio de alternatividad deberá resolverse a favor de las amenazas condicionales. Por otro lado, la relación que puede plantearse entre el delito de coacciones agravadas por afectar el legítimo disfrute de la vivienda y el nuevo tipo específico del acoso inmobiliario será de un concurso de delitos, ya que, mientras el tipo de las coacciones está enfocado a la protección de la libertad, el del 173 lo está a la integridad moral. La concurrencia de los requisitos propios de ambas figuras dará lugar normalmente a un concurso ideal de delitos que deberá resolverse aplicando la pena correspondiente al delito más grave en su mitad superior.

4. CONCLUSIONES

El interrogante que subyace a toda esta problemática radica en determinar si era necesario acometer las reformas realizadas para dar respuesta al fenómeno del acoso inmobiliario, y, por otra parte, si las reformas que se han llevado a cabo cumplen con el objetivo de proporcionar una mayor protección a las víctimas de estas conductas ilícitas.

Para responder a la primera pregunta es necesario recordar que, como es sabido, el carácter fragmentario del Derecho penal nos obliga a ser exhaustivos a la hora de recurrir a los distintos instrumentos extrapenales de resolución de conflictos, debiendo utilizarse la Ley penal sólo como último recurso. La escasez de la legislación administrativa y civil promulgada hasta el momento sobre el acoso inmobiliario podría ser un indicio claro de que en este tema se ha recorrido el camino en dirección contraria. Con anterioridad a la reforma operada en el año 2010 los delitos de coacciones y de atentados contra la integridad moral ya se encontraban en condiciones de dar una

34. OTERO GONZÁLEZ, P. y POMARES CINTAS, E. "Tipos penales específicos de acoso inmobiliario" ob. cit., p. 196.

respuesta jurídica a los supuestos más graves de acoso inmobiliario, que son aquéllos que necesariamente deben encontrar una respuesta jurídico-penal³⁵.

No obstante, si el legislador ha llegado a la conclusión de que es necesario brindar una respuesta más completa a este fenómeno, castigando penalmente todas las conductas que estén dirigidas a impedir o dificultar el legítimo disfrute de la vivienda, incluyendo aquéllas en las que no se haya utilizado violencia ni pueda decirse que se ha llevado a cabo un trato degradante, entonces sí podía ser necesario recurrir a la tipificación expresa del acoso inmobiliario. En todo caso, las reformas operadas en el año 2010 no parecen las más adecuadas para cumplir con estos objetivos.

Como ya se ha indicado, la reforma que se ha realizado en el ámbito del delito de coacciones no sólo no amplía el ámbito de aplicación de este delito, sino que, además, acentúa los problemas interpretativos ya existentes. En lo que respecta al nuevo delito de acoso inmobiliario tipificado como un atentado contra la integridad moral, consideramos que la tipificación autónoma de este fenómeno no debería centrarse en la protección de la integridad moral, puesto que este valor no necesariamente se ve lesionado a través de las conductas que constituyen el acoso inmobiliario.

En nuestra opinión, el problema que subyace a esta confusión legislativa radica en la inadecuada configuración del bien jurídico que es atacado de forma primordial a través de las conductas de acoso inmobiliario, que, en nuestra opinión, no se trata de la integridad moral sino del disfrute de la vivienda, entendido como una facultad derivada de un derecho de carácter patrimonial. Así, la tipificación autónoma del acoso inmobiliario podría encontrar acomodo en los delitos patrimoniales, en especial junto a las conductas de usurpación. El Título XIII, Capítulo V “De la Usurpación”, contiene cuatro conductas con características diferentes en donde se atacan facultades derivadas de derechos sobre bienes inmuebles. Una de las modalidades comisivas del delito de usurpación castiga a quien con violencia o intimidación “usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena”. Este delito de usurpación protege, por tanto, el goce de las distintas facultades derivadas de titularidad de, por ejemplo, un derecho real como el usufructo, mientras que la nueva figura de coacciones agravadas protege la facultad de disfrute de la vivienda que puede derivarse de un derecho real o personal, ya que, en todo caso, la única limitación derivada de la configuración típica indica que debe tratarse de un disfrute “legítimo”. El supuesto en el que se impide al usufructuario el legítimo uso y disfrute de la vivienda utilizando violencia, por ejemplo, daría lugar a

35. POMARES CINTAS Y OTERO GONZÁLEZ ponen de manifiesto que la incorporación de la nueva agravante en el delito de coacciones no “no añade ni resuelve nada” ya que, desde el punto de la vista de la Jurisprudencia, que toma en cuenta un concepto ampliado de violencia, no habría inconveniente para perseguir con la legislación anterior a la reforma los comportamientos más graves de acoso inmobiliario, incluso aquellos en los que se verifican estrategias omisivas; por otro lado, teniendo en cuenta la opinión mayoritaria de la doctrina que restringe el alcance del término violencia gran parte de los comportamientos característicos del acoso inmobiliario basados en la fuerza impropia sobre las cosas y en la intimidación no podrán quedar encuadrados en el delito de coacciones, situación que no varía en nada por la introducción de una nueva agravante en esta figura. OTERO GONZÁLEZ, P. y POMARES CINTAS, E. “Tipos penales específicos de acoso inmobiliario”, ob. cit., p. 196. En el caso de DE VICENTE MARTÍNEZ, la autora sostiene que la tipificación específica del acoso inmobiliario cumple con fines “pedagógicos” y “recordatorios”, en cuanto que se trataría de indicar de modo expreso a jueces y tribunales que es posible la sanción penal del acoso inmobiliario a pesar de que el Código Penal disponía ya de instrumentos jurídicos suficientes para el castigo de estas conductas. DE VICENTE MARTÍNEZ, R.: “El acoso inmobiliario...”, ob. cit., p. 219.

un concurso de leyes, ya que se trata de un supuesto que podría quedar encuadrado en ambas figuras.

En el acoso inmobiliario el sujeto activo puede desplegar distintos medios con el objetivo de impedir o dificultar el ejercicio de facultades derivadas de derechos de carácter patrimonial, como pueden ser las resultantes de un contrato de arrendamiento o del derecho real de usufructo. Por tanto, dependiendo del medio comisivo empleado, los bienes jurídicos libertad o integridad moral puedan o no verse afectados³⁶. De esta manera, una regulación específica del acoso inmobiliario como un delito patrimonial podría dar lugar a un tipo básico que regulara la conducta de quien impida el legítimo uso y disfrute de una vivienda, donde quedarán comprendidos todos los supuestos donde no puede fundamentarse la concurrencia de violencia, y un tipo agravado por la concurrencia de violencia o intimidación. La presencia de actos que puedan ser considerados como “humillantes” podría dar lugar, como es lógico, a un concurso con el delito de trato degradante.

Como se ha dicho, el sujeto que lleva a cabo conductas propias de acoso inmobiliario ataca derechos patrimoniales de su víctima pudiéndose servir para ello de innumerables medios comisivos (violencia, intimidación, actos humillantes, fuerza en las cosas propia e impropia...). Además, en un importante número de supuestos estaríamos ante meros incumplimientos contractuales, como, por ejemplo, el caso en el que arrendador no accede a arreglar los desperfectos que pudiera tener la vivienda arrendada, cuya elevación a la categoría de delito sólo podría ser justificada por la función social que cumple la vivienda.

36. RAGUÉS I VALLÉS considera que el interés que se ve afectado por el acoso inmobiliario no es tanto la libertad, la integridad moral o el patrimonio por lo que ni las coacciones ni los delitos contra la integridad moral son herramientas plenamente idóneas para combatir el fenómeno, sino que, por otro lado, estos tipos sólo logran reprimir ciertas conductas que pueden estar conectadas con él. En opinión del mencionado autor, el interés que se ve principalmente afectado por el acoso inmobiliario es el derecho de toda persona a un disfrute pacífico de su domicilio, es decir, unas mínimas condiciones de habitabilidad que le permitan desarrollar su personalidad en el ámbito del hogar. RAGUÉS I VALLÉS, R.: “El acoso inmobiliario...”, ob. cit.