

E. Acoso inmobiliario

Cristina Argelich Comelles

Profesora Ayudante Doctor de Derecho civil

Universidad Autónoma de Madrid

cristina.argelich@uam.es

Resumen: *El presente capítulo analiza las manifestaciones civiles y penales del acoso inmobiliario, así como el surgimiento de los grandes tenedores de vivienda. Se examinan los inconvenientes de los tipos penales especiales de coacciones y trato degradante relativos al acoso inmobiliario, así como la problemática concursal y procesal en materia de medidas cautelares. Finalmente, se formulan unas propuestas de lege ferenda respecto de la legislación española.*

Palabras clave: *Vivienda, acoso inmobiliario, grandes tenedores de vivienda, coacciones, trato degradante.*

Abstract: *This chapter analyses the civil and criminal forms of blockbusting, as well as the phenomenon of large landlords. The disadvantages of the criminal legal treatment for blockbusting are examined, as well as the criminal and procedural problems regarding precautionary measures, to provide for legal amendments in Spanish law.*

Keywords: *Housing, blockbusting, large landlords, coercion, degrading treatment.*



Sumario: 1. Manifestaciones civiles del acoso inmobiliario e identificación del legislador de los grandes tenedores de vivienda. 2. El acoso inmobiliario en el Código Penal. 2.1 Los problemas del tipo penal especial de acoso inmobiliario en el delito de coacciones. 2.2 Los problemas de los tipos penales especiales de acoso inmobiliario en el delito de trato degradante. 2.3 Concurso de delitos de acoso inmobiliario y medidas cautelares insuficientes. 3. Propuestas de *lege ferenda* para el acoso inmobiliario: tipificación autónoma del delito y establecimiento de medidas cautelares *ad hoc*. 4. Bibliografía.

1. MANIFESTACIONES CIVILES DEL ACOSO INMOBILIARIO E IDENTIFICACIÓN DEL LEGISLADOR DE LOS GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA⁽¹⁾

En este capítulo, se analizará el acoso inmobiliario tanto desde una perspectiva penal como desde las manifestaciones civiles de estas conductas, centradas fundamentalmente en las prestaciones arrendaticias y la resolución del contrato por incumplimiento. Al hilo del análisis, se señalarán los problemas de los tipos penales en su configuración actual, que se solucionarían con una tipificación autónoma en un único precepto de las diversas conductas, así como su problemática concursal y procesal, haciendo especial referencia a la ausencia de medidas cautelares *ad hoc*.

Las conductas relevantes desde una perspectiva penal en materia de acoso inmobiliario guardan una estrecha relación con el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad por parte del propietario del inmueble, así como la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento. Las principales manifestaciones de acoso inmobiliario consisten en la falta deliberada de mantenimiento del inmueble, la negativa del arrendador a cobrar la renta, las conductas de acoso y violencia por parte del propietario o de terceros, las deficiencias en los suministros básicos de la vivienda, así como los problemas relativos a las condiciones de habitabilidad del inmueble, tales como la salubridad, la seguridad y la estabilidad de la edificación.

Respecto de las condiciones de habitabilidad, previstas con carácter general en el artículo 26 LAU y respecto de su certificación administrativa en aquellas Comunidades Autónomas que regulan y exigen la cédula de habitabilidad, los supuestos que generan una mayor conflictividad en la jurisprudencia menor son los relativos al incumplimiento de las obligaciones por

(1) Este trabajo se enmarca en las actividades del Proyecto de I+D+i del Ministerio de Ciencia e Innovación «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma», PID2020-112876GB-C31, IP: Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, al que pertenezco como miembro del equipo de investigación.

parte del arrendador⁽²⁾, así como las obligaciones en materia de obras de conservación, *ex* artículos 21, 27 y 30 LAU. Asimismo, los impedimentos para la recepción del pago de la renta o su determinación, así como la realización de obras de mejora que podrían posponerse hasta la terminación del contrato de arrendamiento, son otros ejemplos de conductas de acoso inmobiliario, cuyo régimen jurídico se encuentra dispuesto respectivamente en los artículos 1176 CC y 22 LAU.

En atención a la identificación por algunos legisladores autonómicos de estas conductas y las zonas de mercado residencial tensionado con los grandes tenedores de vivienda –como en el Decreto-ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunidad Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario⁽³⁾–, cuando estos operadores son una consecuencia de la situación actual del acceso a la vivienda en España y no su causa, es importante referir brevemente su tratamiento legal por el legislador estatal. El artículo 3 LDV dispone que se considerará gran tenedor de vivienda al propietario de más de 10 viviendas, o cuya superficie construida sea de 1.500 metros cuadrados, reducible a 5 viviendas por parte de las Comunidades Autónomas si están sitas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, un criterio aplicado en Cataluña. La cantidad de viviendas no tiene que ir aparejada a su valor en el mercado, por tratarse ambos de parámetros variables y, por ende, no deben utilizarse para objetivar la asimetría negocial que las normas pretenden reequilibrar, pues un tratamiento legal uniforme que convierta *ex lege* en gran tenedor a quien no lo es –la persona física titular de cinco viviendas carente de actividad empresarial de intermediación inmobiliaria– entraña discriminación.

2. EL ACOSO INMOBILIARIO EN EL CÓDIGO PENAL

El legislador estatal define como acoso inmobiliario en el artículo 6 LDV aquella acción u omisión con abuso de derecho cuyo objetivo sea perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda, así como crearle un entorno hostil en lo material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda. Estas conductas de acoso inmobiliario

(2) ARGELICH COMELLES, 2013, pp. 11-31.

(3) DOGV de 27 de febrero de 2023.



vienen tipificadas en los tipos especiales del delito de coacciones del artículo 172 CP, y del delito de trato degradante del artículo 173 CP⁽⁴⁾.

Por su parte, la doctrina penalista ha definido el acoso inmobiliario como las conductas de hostigamiento que un sujeto realiza al legítimo poseedor de un inmueble, a los efectos de que abandone la posesión del inmueble, lo que implica una renuncia a sus derechos respecto de la finca⁽⁵⁾. La posesión legítima resulta clave y esencial respecto de la armonización penal y civil del acoso inmobiliario, por cuanto permite incluir a los propietarios y los arrendatarios, excluyendo de la tutela penal los problemas de índole estrictamente contractual, referidos a la resolución por incumplimiento y la restitución de la posesión. Se requiere que tanto la coacción ejercida como los actos hostiles o humillantes tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda, excluyendo como sujetos pasivos de los delitos de acoso inmobiliario a quienes ocupan ilegalmente una vivienda. De esta manera, también constituyen conductas de acoso inmobiliario aquellas en las que un grupo de personas ejercen violencia psicológica aplicada de forma sistemática durante un tiempo sobre otra persona con la que mantienen una relación contractual, con la finalidad de que abandone su vivienda.

De este concepto, se pueden extraer diversas características: el ejercicio conjunto y coactivo de dicha violencia sobre la víctima; el ejercicio de la violencia con carácter sistemático y reiterado en el tiempo, siendo calificables de acoso inmobiliario el conjunto de estas conductas; y, finalmente, la relación contractual o de otra índole de la víctima de acoso inmobiliario con el acosador, siendo paradigmático el arrendamiento. Los delitos de acoso inmobiliario se consumarán siempre que haya perturbación en la posesión de la vivienda, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo⁽⁶⁾, con independencia de si se constata la finalidad de conseguir que la víctima abandone el inmueble. La cuestión no es irrelevante, porque en alguna ocasión las resoluciones judiciales han indagado sobre el elemento subjetivo del injusto, descartando la existencia del delito por no advertir en el auto el propósito de que la víctima abandone la vivienda.

(4) Véanse PONCE SOLÉ, 2008, pp. 493-512, y ARGELICH COMELLES, 2013, pp. 11-31.

(5) Nos remitimos en profundidad a SÁNCHEZ BENÍTEZ, 2023, pp. 1-316, RAGUÉS Y VALLÉS, 2009, pp. 1-20, y SÁNCHEZ TOMÁS, 2024, pp. 919-961. A nivel internacional, nos remitimos a OUAZAD, 2015, pp. 811-841.

(6) Por todas, véase la STS de 18 de julio de 2002, RJ 2002\8582: «imponer con violencia una conducta a otro a través de diversas modalidades de actuación, la violencia física, la psíquica y la denominada violencia en las cosas». Sobre la violencia en las cosas, véase la STS de 15 de octubre de 2009, RJ 2009\5604, y sobre la fuerza ejercida sobre las cosas de uso o pertenencia del perjudicado, atiéndase la STS de 17 de noviembre de 1997, RJ 1997\8241. En atención a la actitud sostenida de producir miedo y temor en la víctima de acoso inmobiliario, véase la STS de 14 de julio de 2006, RJ 2006\6053.



Por lo que se refiere al bien jurídico protegido⁽⁷⁾, este se concreta en la libertad, para las coacciones, y en la integridad moral, para el trato degradante. Por una parte, encontramos la libertad de deliberación, decisión y actuación vinculada al uso del inmueble utilizado como vivienda, es decir, el libre y legítimo disfrute de la vivienda frente a la *vis physica*, moral, o *in rebus*, de conformidad con el artículo 172.1 párrafo tercero CP. El legítimo disfrute de la vivienda es la diferencia que existe entre la integridad moral y la libertad si se situasen en un plano de igualdad. Por otra parte, el otro bien jurídico protegido referido es la integridad moral⁽⁸⁾, en atención a los actos hostiles o humillantes reiterados que impidan el legítimo disfrute de la vivienda, como se contiene en el artículo 173.1 párrafo tercero CP. En este caso, la integridad moral reconocida en el artículo 15 CE guarda una estrecha relación con la dignidad de la persona del artículo 10.1 CE. Por lo que se refiere a la integridad moral, se trata de un concepto jurídico indeterminado, puesto que es genérico en relación con la vida y la integridad física, previstas en el artículo 15 CE.

El delito de coacciones agravado se trata de un delito pluriofensivo, puesto que tutela la libertad del sujeto y el derecho al legítimo disfrute de la vivienda. Por otra parte, la integridad moral es un bien jurídico independiente de otros como la vida, la integridad física, la libertad en sus diversas manifestaciones y el honor, y se identifica con la inviolabilidad, la integridad personal y la incolumidad del ser humano. La integridad moral también se vincula al derecho a ser tratado como persona, identificándose con la integridad psíquica o la libertad de actuar conforme a lo decidido, es decir, la libertad como bien jurídico protegido en los delitos de amenazas y coacciones. Por lo que respecta a la libertad⁽⁹⁾, algunos autores consideran que el interés que se ve afectado por el acoso inmobiliario no se refiere a la libertad, la integridad moral o el patrimonio, por lo que ni las coacciones ni los delitos contra la integridad moral son herramientas plenamente adecuadas o idóneas para combatir este fenómeno; por el contrario, estos tipos penales solo logran reprimir ciertas conductas que pueden estar vinculadas con la libertad.

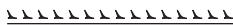
El acoso inmobiliario afecta nuclearmente al legítimo uso y disfrute de la vivienda⁽¹⁰⁾, lo que incluye las condiciones que permitan el libre desarrollo de la personalidad y el derecho a la intimidad *ex artículo 18 CE*, pues el resto de los bienes jurídicos protegidos son instrumentales a los efectos de conculcar el disfrute de la vivienda. Por tanto, es correcta una previsión de tipos penales especiales para intervenir en los casos de acoso

(7) LAFONT NICUESA, 2010, pp. 1-6. SÁNCHEZ TOMÁS, 2024, pp. 919-961.

(8) RAGUÉS Y VALLÉS, 2012, pp. 261-280.

(9) RAGUÉS Y VALLÉS, 2009, p. 1. RAGUÉS Y VALLÉS, 2012, pp. 261-280.

(10) VILLEGAS FERNÁNDEZ, 2009, pp. 34-59.



inmobiliario, junto con otros preceptos que podrían ser alternativamente aplicables. No obstante, la técnica legislativa podría depurarse, puesto que en cualquier acto hostil o humillante se realizaría algún tipo de violencia para conseguir el fin perseguido.

2.1 Los problemas del tipo penal especial de acoso inmobiliario en el delito de coacciones

La conducta típica del tipo especial de acoso inmobiliario en el delito de coacciones, dispuesto en el artículo 172 CP, consiste en la misma conducta que el tipo básico, esto es, impedir con violencia física, psíquica o *in rebus* a hacer a otro lo que la Ley no le prohíbe o compelerle, por los mismos medios, a efectuar lo que no quiere. La jurisprudencia mayor amplió el concepto de violencia indicado, en la línea de la doctrina penalista, una espiritualización del concepto para ampliar el bien jurídico protegido hacia la libertad de decisión⁽¹¹⁾. El artículo 172.1 párrafo tercero CP en su último inciso debe reservarse, por tanto, para aquellos casos en los que el hostigamiento queda reducido a un mero ataque patrimonial y no trasciende a un ataque más intenso en forma de insultos, amenazas o conductas humillantes. La penalidad es la mitad superior del tipo básico –que es de 6 meses a 3 años–, estableciendo una pena de prisión alternativa a la de multa de 12 a 24 meses.

Por ello, se puede considerar que este delito de resultado es de formas comisivas alternativas, pero siempre coercitivas de la libertad de decidir, puesto que la conducta típica consiste en realizar el tipo básico de coacciones en un ámbito que se reconoce de especial interés en cuanto a su protección. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha identificado diversas conductas que se pueden subsumir en este tipo penal especial de coacciones, algunas de las cuales guardan una estrecha relación con algunos pronunciamientos de la jurisprudencia menor en materia de empresas de desocupación de inmuebles. Por una parte, el cambio de la cerradura de la puerta de acceso a la vivienda que ocupaba la víctima, impidiéndole por la fuerza el disfrute del inmueble al que tenía derecho, en la medida en la que no hubiese sido resuelto el contrato de arrendamiento⁽¹²⁾. En otras palabras, la facultad de exclusión inherente al derecho de propiedad no se puede impedir coactivamente, resultando aconsejable la instalación de sistemas de alarma o videovigilancia, así como el cambio de la cerradura de la vivienda. En sentido análogo y respecto de los locales de negocio, encontramos el cambio de

(11) RAGUÉS Y VALLÈS, 2012, pp. 261-280. CARUSO FONTÁN, 2011, pp. 7-11.

(12) STS de 29 de marzo de 1985, RJ 1985\2047.



los candados de la persiana que le da acceso⁽¹³⁾, así como proceder al desahucio de hecho y extrajudicial de un local de negocio arrendado tras des cerrajar la puerta y entrar en el local⁽¹⁴⁾. Respecto de las coacciones de carácter administrativo, se encuentra un supuesto en el que un cargo público pretendía con dicha conducta cobrar contribuciones especiales no aprobadas por el ayuntamiento y, posteriormente, privar a sus víctimas del suministro de agua⁽¹⁵⁾. Finalmente, también se ha considerado como delito de coacciones el corte del suministro eléctrico⁽¹⁶⁾.

Conviene centrarse ahora en la distinción entre el resultado del delito, que se encuentra en la fase de consumación, respecto de la consecución del propósito final perseguido por el agresor, que está en la fase de agotamiento. Por ende, para calificar una conducta de delito de acoso inmobiliario se requieren los siguientes elementos cumulativamente considerados: una conducta violenta, material o intimidatoria contra el sujeto pasivo de modo directo, indirecto o a través de terceras personas; que la conducta se realice con la intención de impedir lo que la Ley no prohíbe u obligar a efectuar lo que uno no quiere, sea justo o injusto; que el agresor tenga la intención de restringir la libertad ajena; y, finalmente, que el agresor no sea una persona jurídicamente legitimada para realizar tales actos de violencia o intimidación. En atención a estos requisitos, la doctrina ha advertido que la subsunción de estas conductas en el tipo especial de coacciones como acoso inmobiliario estará condicionado al alcance del concepto de violencia⁽¹⁷⁾.

Una vez examinado el tipo especial de coacciones en el ámbito inmobiliario, identificamos diversos problemas interpretativos, a los efectos de proponer mejoras y remitiéndonos a unas propuestas *de lege ferenda* al final del trabajo. La conducta típica es descrita como «impedir el legítimo disfrute de la vivienda», lo que parece referirse a un elemento subjetivo del tipo, olvidando que se trata de un delito de resultado, es decir, que se entiende consumado cuando se ha impedido materialmente el disfrute de la vivienda –por ejemplo, bloqueando su acceso–, o bien cuando se ha compelido a la víctima a ello.

Otra cuestión es la determinación del momento en el que se puede sostener con garantías que se ha impedido de forma efectiva el disfrute de la vivienda. Considerando el concepto amplio de violencia⁽¹⁸⁾ e ignorando

(13) STS de 2 de marzo 1989, RJ 1989\2349.

(14) STS de 30 de junio de 1981, RJ 1981\2938.

(15) Véanse las STS de 24 de marzo de 1983, RJ 1983\2178, de 18 de octubre de 1999, RJ 1999\8127, y de 28 de febrero de 2000, RJ 2000\889.

(16) STS de 28 de febrero de 2000, RJ 2000\889.

(17) CARUSO FONTÁN, 2011, pp. 5-20.

(18) STS de 21 de diciembre de 2012, Id Cendoj: 28079120012012101035: «[l]a vis o fuerza empleada por el sujeto activo del delito de coacciones no solo comprende los casos de violencia física



la opinión de la mayor parte de la doctrina, el legislador establece la aplicación de los criterios jurisprudenciales respecto de la fuerza en las cosas del tipo básico de coacciones. Por tanto, solo dispone el tipo especial como agravante cuando la víctima vea vulnerada la posesión de su vivienda, a los efectos de un reforzamiento de sus derechos en este ámbito⁽¹⁹⁾, sin que ello suponga introducir mejores herramientas en el enjuiciamiento de este delito.

La inclusión de los supuestos de intimidación en el delito de coacciones es contraria a la sistemática propia del articulado, que regula de forma expresa el delito de amenazas. Asimismo, la inclusión de los supuestos de fuerza en las cosas supone un caso de analogía *in malam partem*, por el que se distorsiona el alcance del precepto. Por lo que se refiere a la posibilidad de admitir la concurrencia de violencia en conductas omisivas, cabe entender que solo es aceptable cuando se admite que la violencia abarca los supuestos en los que se constríñe la voluntad de la víctima, por existir intimidación, y que deben subsumirse en el delito de amenazas.

Finalmente, debe criticarse que la multa sea una opción punitiva alternativa a la pena de prisión en el ámbito del acoso inmobiliario, habida cuenta del riesgo de que sea asumida como un coste económico para seguir practicando dichas conductas, lo que disminuye su finalidad preventiva. Cabe destacar la falta de mención en el artículo 172 CP de un elemento inherente al concepto de acoso: la reiteración. A diferencia del artículo 173 CP, que incluye en la descripción típica el concepto de reiteración, el artículo 172 CP no lo contempla y, en consecuencia, la reiteración modula la pena impuesta.

2.2 Los problemas de los tipos penales especiales de acoso inmobiliario en el delito de trato degradante

Las conductas de acoso inmobiliario, tipificadas como delito contra la integridad moral en el artículo 173.1 CP, se distribuyen en dos modalidades, según si constituyen trato degradante. Por un lado, en el acoso inmobiliario mediante actos hostiles o humillantes, el trato degradante implica

como tal, sino que incluye cualquier ataque a la voluntad de la víctima, pues con ello también se limita su libertad. Y en este sentido, el concepto de violencia ha ido ampliándose para incluir también la intimidación o “vis compulsiva” e incluso la fuerza en las cosas o “vis in rebus” siempre que repercuta en la libertad de la persona para el pacífico disfrute de sus derechos (SSTS 628/2008 de 15.10, 982/2009 de 15.10). La mera restricción en la libertad de obrar supone de hecho una violencia y, por tanto, una coacción, siendo lo decisivo el efecto coercitivo de la acción más que la propia acción. Esta utilización del medio coercitivo ha de ser adecuada, eficaz y causal respecto al resultado perseguido (STS 843/2005 de 29.6)».

(19) RODRÍGUEZ RAMOS, 2010, pp. 2-6.



sistematicidad en la conducta, incluyendo acciones que de forma grave atenten contra la exigencia de respeto. El delito de acoso inmobiliario como trato degradante, cuyo bien jurídico protegido es la integridad moral, refiere su conducta típica a quien «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». Por tanto, aquellas conductas que no reúnan los requisitos del artículo 172 CP, podrán quedar subsumidas en el artículo 173.1 CP en su segundo párrafo, en la medida en que los actos realizados sean «reiterados» y «hostiles o humillantes⁽²⁰⁾». En el acoso inmobiliario como tipo penal especial del delito de trato degradante, la pena es de seis meses hasta dos años de prisión. Resulta llamativo su tratamiento penológico –por su heterogeneidad e intensidad– en relación con la pena de multa alternativa a la pena de prisión dispuesta para las coacciones, así como los límites mínimo y máximo de la pena de prisión previstos en los tipos especiales de coacciones y trato degradante. Por otro lado, el acoso inmobiliario mediante actos hostiles o humillantes que no constituyan trato degradante opera como una cláusula de cierre respecto de las restantes modalidades de acoso inmobiliario, pudiendo incluirse el allanamiento de morada, la contaminación acústica u otros actos hostigadores. La pena se corresponde con la del tipo básico de trato degradante y, conectando el tipo penal de acoso inmobiliario sin trato degradante con otro bien jurídico de rango constitucional, como la inviolabilidad del domicilio *ex* artículo 18 CE, cabe justificar la subsunción de los supuestos de allanamiento de morada o de contaminación acústica.

El *iter criminis* hostigador se concreta en la realización de «actos hostiles o humillantes», sin precisar la conducta, a diferencia de «una situación objetiva y gravemente intimidatoria, hostil o humillante», prevista en el artículo 184 CP para el acoso sexual. Sería conveniente describir las conductas que integran el proceso hostigador en el trato degradante, utilizando los conceptos «hostigador» o «humillante» como cláusula de cierre en la descripción típica, pues el principal elemento diferenciador es el bien jurídico protegido, siendo en este caso la «integridad moral⁽²¹⁾». La jurisprudencia del Tribunal Supremo⁽²²⁾ exige los siguientes elementos

(20) OTERO GONZÁLEZ, POMARES CINTAS, 2010, p. 194, donde explican que el legislador introduce una modificación en la LO 5/2010 en referencia tanto a la nueva agravante del artículo 172.1 párrafo tercero CP, como al artículo 173.1 párrafo tercero CP, y se exige 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 llevaba la redacción anterior era la posibilidad de incluir como sujetos pasivos de acoso inmobiliario a los «okupas», que, efectivamente pudieran ocupar la vivienda.

(21) RAGUÉS Y VALLÉS, 2012, pp. 261-280.

(22) Entre otras, véase la STS 2709/2003, de 16 de abril, Id Cendoj: 28079120012003103216, donde refiere la jurisprudencia constitucional: «[el] Tribunal Constitucional en su sentencia 120/1990 de 27 de julio realiza un acercamiento al concepto de integridad moral, al decir que en el artículo 15



para apreciar trato degradante: en primer lugar, un acto de claro e inequívoco contenido vejatorio para el sujeto pasivo del delito; en segundo lugar, un padecimiento, físico o psíquico en dicho sujeto; y, en tercer lugar, un comportamiento que sea degradante o humillante e incida en el concepto de dignidad de la persona afectada por el delito. Con la acción típica «actos hostiles o humillantes», el legislador excluye la omisión y exige una conducta reiterada.

2.3 Concurso de delitos de acoso inmobiliario y medidas cautelares insuficientes

El concurso de delitos de acoso inmobiliario solo podrá ser de normas, y se resolverá conforme a lo que dispone el artículo 8 CP, en este caso, a favor del tipo de la coacción, aplicando la regla de especialidad. En consecuencia, el acoso inmobiliario como coacción del artículo 172.1 párrafo tercero CP entrará en concurso con los delitos contra el patrimonio, puesto que el acoso inmobiliario no prevé la cláusula típica de cierre que establezca la salvedad de que la conducta tipificada tenga señalada una pena superior. Por otra parte, el acoso inmobiliario como trato degradante del artículo 173 CP entrará a su vez en concurso con los delitos que se hayan cometido, aplicando la regla concursal general del artículo 177 CP. Finalmente, sobre la posible aplicación simultánea de los artículos 172 y 173 CP, recuérdese que el bien jurídico protegido de la integridad moral en el delito de trato degradante goza de autonomía, permitiendo el concurso de delitos sin incumplir el principio *non bis in idem*.

Por lo que respecta a la problemática complementaria propia de las medidas cautelares, también en el ámbito del acoso inmobiliario, su finalidad radica en asegurar la efectividad de un eventual pronunciamiento

de la Constitución Española “se protege la inviolabilidad de la persona, no solo contra los ataques dirigidos a lesionar su cuerpo y espíritu, sino también contra toda clase de intervenciones en esos bienes que carezcan del consentimiento de su titular”. Se ha dicho por doctrina científica que se relaciona la integridad moral con esta idea de inviolabilidad de la persona, y con los conceptos de “incolumidad” e “integridad personal”. De modo que el Tribunal Constitucional, recogiendo la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, significativamente las sentencias dictadas en 18 de enero de 1978 (caso Irlanda contra el Reino Unido), en 25 de abril de 1978 (caso Tyrer), en 6 de noviembre de 1980 (caso Guzzardi), en 25 de febrero de 1982 (caso Campbell y Cossans), en 7 de julio de 1989 (caso Soering), en 20 de marzo de 1991 (caso Cruz Varas y otros), en 30 de octubre de 1991 (caso Vilvarajah y otros), etc., ha declarado que las tres nociones recogidas en el artículo 15 de la Constitución (“torturas”, penas o tratos “inhumanos” y penas o tratos “degradantes”) son, en su significado jurídico, “nociónes graduadas de una misma escala” que en todos sus tramos entrañan, sean cuales fueran los fines, “padecimientos físicos o psíquicos ilícitos e infligidos de modo vejatorio para quien los sufre, y con esa propia intención de vejar y doblegar la voluntad del sujeto paciente” (sentencias del Tribunal Constitucional 120/1990, 137/1990 y 57/1994)».



condenatorio. Las medidas cautelares más idóneas en el acoso inmobiliario, por la ausencia de medidas cautelares *ad hoc* para estos casos, serán las previstas en el artículo 544 bis LECrim, pues las infracciones contempladas en el artículo 57 CP atentan contra la integridad moral. Esta es una nueva manifestación de la falta de oportunidad de la sistemática de los dos preceptos de acoso inmobiliario, en concreto, el tipo especial de coacciones, pues deberían tipificarse autónomamente en un único precepto en los delitos de trato degradante, con las diversas conductas delictivas. Habida cuenta de que se trata de medidas cautelares, se tendrán que respetar todas y cada una de sus condiciones, es decir, que son ineludibles la verificación indiciaria del *fumus bonis iuris* y del *periculum in mora o in damnum*. Además, deberá procurarse la bilateralidad y, siempre que no se frustre la eficacia tuitiva, será necesario dar audiencia a las partes. Finalmente, es oportuno recordar que las medidas cautelares que se pueden adoptar, conforme a lo dispuesto en el artículo 544 bis LECrim, se pueden imponer como penas, de conformidad con los artículos 48 y 57 CP, relativos a las penas privativas de derechos y las penas accesorias respectivamente.

3. PROPUESTAS DE *LEGE FERENDA* PARA EL ACOSO INMOBILIARIO: TIPIFICACIÓN AUTÓNOMA DEL DELITO Y ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES *AD HOC*

Las conductas de acoso inmobiliario, con anterioridad a su tipificación en materia de coacciones y trato degradante, se habían subsumido en los tipos penales relativos a las amenazas y coacciones, incluyendo en la actualidad el trato degradante, a los efectos de proporcionar un tratamiento legal adecuado. En la Exposición de motivos de la LO 5/2010, por la que se introdujo en el Código Penal esta doble tipificación del acoso inmobiliario, encontramos específicamente que el legislador estatal pretendía « 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», así como atender la unificación en materia jurisprudencial respecto de «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».

No obstante, los preceptos previstos consecutivamente se refieren a las coacciones y al trato degradante, cuando las conductas descritas guardan más relación desde el concepto de acoso con el trato degradante, máxime cuando se afecta al disfrute de una necesidad básica y al ejercicio



del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar *ex* artículo 18 CE, así como el libre desarrollo de la personalidad con carácter general. La expresión «actos» elude las modalidades omisivas de hostigamiento, presentes en otros tipos de acoso. Subsisten los problemas de prueba propios del acoso, así como las dificultades inherentes a la subsunción de las conductas en tipos penales de variado tenor y articulado. Además, existe la circunstancia propia de los delitos de acoso en otros ámbitos de que diversas personas, coordinadamente, contribuyan en mayor o menor medida y sin acuerdo previo o explícito al hostigamiento, incluso mediante comportamientos de naturaleza omisiva, algo que no se contempla en el acoso inmobiliario.

A la vista de la doble tipificación de las conductas de acoso inmobiliario, se destila una cierta incoherencia entre la tipificación recomendable para estas conductas, en aras de la seguridad jurídica, y su previsión final. Por una parte, los preceptos, aun siendo consecutivos, se ubican sistemáticamente en Capítulos y Títulos distintos del Código Penal, a la vez que no responden al tratamiento penal del mismo bien jurídico protegido: la libertad en las coacciones, y la integridad moral en el trato degradante, ambos como garantía del legítimo disfrute de la vivienda. Asimismo, se observa una falta de coherencia y compatibilidad con el resto de los preceptos que, con anterioridad a su específica regulación, resultaban aplicables a estas conductas. El legislador desatiende la ubicación sistemática correcta del acoso inmobiliario, pues debería unificarse en un único precepto con las diversas modalidades y un tratamiento penológico armonizado en función de la gravedad de la conducta, junto con la falta de armonización conceptual con el resto de la normativa estatal. En otras palabras, tipifica duplicadamente el acoso inmobiliario en función de la gravedad del acoso, invirtiendo la lógica estricta de los tipos penales especiales: atribuye la mitad superior de la pena del tipo básico en el tipo especial de coacciones, y mantiene la pena del tipo básico en el tipo especial de trato degradante. Por tanto, el agresor sin antecedentes penales podría no entrar en prisión por el tipo especial de trato degradante, a diferencia de lo que sucedería en las coacciones.

Por todo lo indicado, procedería disponer en un único precepto de tipificación autónoma las diversas modalidades de acoso inmobiliario referidas por la doctrina y la jurisprudencia, revisando adecuadamente que el tratamiento penológico y la coherencia de su previsión corresponda con la gravedad de la conducta, así como adaptar las medidas cautelares al acoso inmobiliario⁽²³⁾. Finalmente, el legislador debería armonizar con la regulación penal en materia de acoso inmobiliario y ocupación ilegal la

(23) ARGELICH COMELLES, 2013, pp. 11-31.



definición de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁽²⁴⁾, respecto de las «situaciones de operaciones de venta, arrendamiento o cesión», en las que la Administración debe intervenir cuando el objeto sea una infravivienda, una vivienda sobreocupada, así como el alojamiento ilegal, o el alojamiento respecto de bienes ocupados ilegalmente y sin título habilitante⁽²⁵⁾, a los que refiere eufemísticamente como «de los que no se es legítimo propietario ni su representante legal».

4. BIBLIOGRAFÍA

- ARGELICH COMELLES, C., «El acoso inmobiliario», *Lo Canyeret: revista del Ilustre Colegio de la Abogacía de Lleida*, 79, 2013, Primer Premio del XII Certamen Arquímedes de Introducción a la Investigación Científica del Ministerio de Educación. *BOE* de 17 de diciembre de 2013.
- CARUSO FONTÁN, V., «El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones y su posible incidencia en el concepto de violencia», *Eguzkilore*, 25, 2011.
- LAFONT NICUESA, L., «Comentarios al nuevo delito de acoso inmobiliario», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 804, 2010.
- 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, Tirant lo Blanch, 2010.
- OUAZAD, A., «Blockbusting: Brokers and the dynamics of segregation», *Journal of Economic Theory*, 157, 2015.
- PONCE SOLÉ, J., «La lucha contra la discriminación residencial y el acoso inmobiliario», en PONCE SOLÉ, J., SIBINA TOMÀS, D., *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Madrid, Marcial Pons, 2008.
- RAGUÉS Y VALLÈS, R., «El acoso inmobiliario: últimas novedades legislativas y judiciales», *La ley penal: revista de derecho penal, procesal y penitenciario*, 59, 2009.
- «Los delitos contra la libertad y la integridad moral incriminación del acoso laboral e inmobiliario», en Pastor Muñoz, N., Silva Sánchez, J. M. (dir.), *El nuevo Código Penal: comentarios a la reforma*, Madrid, La Ley, 2012.
- RODRÍGUEZ RAMOS, L., «El Blockbusting (Una excrecencia legislativa más)», *Diario La Ley*, 7534, 2010.
- SÁNCHEZ BENÍTEZ, C., *Tratamiento jurídico-penal del acoso en España: especial referencia a las Leyes Orgánicas 4/2022, de 12 de abril y 10/2022, de 6 de septiembre*, Madrid, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2023.

(24) *BOE* de 26 de mayo de 2023.

(25) En profundidad, atiéndase SIMÓN MORENO, 2021, pp. 2161-2212, y SIMÓN MORENO, 2019, pp. 161-199.

- SÁNCHEZ TOMÁS, J. M., «Los delitos de acoso laboral e inmobiliario», en Ventura Püschel, A. (coord.), Álvarez García, F. J. (dir.), *Tratado de Derecho penal español: Parte especial (I). Delitos contra las personas*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2024.
- SIMÓN MORENO, H., «La Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y la constitucionalización del Derecho privado: ¿una nueva vía para proteger el derecho a la vivienda?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95, 771, 2019.
- «La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 97, 786, 2021.
- VILLEGRAS FERNÁNDEZ, J. M., *Mobbing inmobiliario*, Madrid, Bosch, 2009.