

Juzgado de lo Penal Nº.. 9 de Barcelona, Sentencia de 29 Jun. 2012, rec. 125/2010

Ponente: Aragonés Aragonés, María Rosa.

Nº de Sentencia: 360/2012

Nº de RECURSO: 125/2010

Jurisdicción: PENAL

Diario La Ley, Nº 7934, Sección La Sentencia del día, , Editorial **LA LEY**

LA LEY 93183/2012

Tres años de prisión y 18.000 euros de indemnización por «mobbing inmobiliario» a una inquilina

Cabecera

COACCIONES. Acoso inmobiliario a una arrendataria de renta antigua. Realización por el arrendador de toda una serie de actos tendentes a perturbar a la inquilina en el uso y disfrute pacífico de su vivienda con la finalidad de doblegar su voluntad, compeliéndola a desalojarla. Obstrucción al ejercicio de los derechos inherentes a su condición de arrendataria, tales como omitir la conservación del edificio y sus instalaciones básicas durante años generando el estado de ruina del edificio, tolerar la presencia de "okupas" en el inmueble, dejar de pagar el suministro de agua de la finca y negarse a cobrar el importe de la renta, lo que deriva en una situación de riesgo para salud e integridad física y psíquica de la víctima por ausencia de condiciones mínimas de habitabilidad. Largo periplo de intervenciones en la administración y en las jurisdicciones civil y penal a que se ve abocada la víctima, y que culmina en sentencia que acuerda la resolución del contrato de arrendamiento y la autorización para demoler el edificio –al considerar que el valor de restauración supera el 50% del valor real- facilitando el propósito inicial del propietario de poder hacer un nuevo edificio, rentabilizando su propiedad. RESPONSABILIDAD EX DELICTO. Daño moral. Fijación de la cuantía de la indemnización en 18.000 euros.

Resumen de antecedentes y Sentido del fallo

El Juzgado de lo Penal núm. 9 de Barcelona condena al acusado como autor de un delito continuado de coacciones.

Texto

En Barcelona, a veintinueve de junio del dos mil doce.

NIG: 08019 - 43 - 2 - 2006 - 0591217

Diario LA LEY

JUZGADO DE LO PENAL N° 9

BARCELONA

SENTENCIA N° 360/2.012

Vistos por mí, D^a M^a Rosa Aragonés Aragonés, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Penal número NUEVE de esta ciudad, en Juicio oral y público, los presentes autos de Procedimiento Abreviado número 125/2.010, seguido por un delito continuado de coacciones, contra Darío , nacido el NUM000 -1940 en Barcelona, hijo de Ignacio y Montserrat, con DNI número NUM001 , en situación de libertad por esta causa, representado por el procurador D. Antonio M^a de Anzizu Furest, y defendido por el letrado D. Juan Córdoba Roda, siendo parte acusadora el Ministerio Fiscal y actuando como acusación particular Dña. Sandra , representada por el procurador Dña. Carmen Rami Villar y defendida por el letrado Dña. Laia Serra Perello.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los presentes autos de Procedimiento Abreviado dimanar de las Diligencias Previas número 2975/2.007 del Juzgado de Instrucción número 9 de los de Barcelona.

SEGUNDO.- Instruido el procedimiento y conferido el traslado de las Diligencias Previas al Ministerio Fiscal, este formuló escrito de acusación contra el arriba citado, como autor de un delito continuado de coacciones del artículo 172 1º y 74 del Código Penal , sin la concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal, solicitando la pena de tres años y seis meses de prisión con la accesorias de inhabilitación para el derecho de sufragio pasivo.

Asimismo el Fiscal pide una indemnización para la Sra. Sandra de 6.000 euros y costas.

Por la acusación particular se realiza la misma imputación que el Ministerio Fiscal y subsidiariamente se imputa un delito contra la integridad moral, previsto y penado en el artículo 173 del Código Penal , pidiendo por el delito de coacciones la pena de tres años de privación de libertad, y por el delito que imputa de forma subsidiaria la pena de dos años de privación de libertad.

En materia de responsabilidad civil, pide la suma de 30.000 euros a razón de 1500 euros por año transcurrido en condiciones de indignidad, insalubridad y riesgo, y en 3000 euros más por el tiempo empleado en acudir a las diferentes instancias para defender sus derechos.

Que dado traslado, por la Defensa se solicitó la libre absolución de su patrocinado.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones procedentes del Juzgado de Instrucción, se señaló día y hora para la celebración del Juicio Oral.

CUARTO.- Que siendo el día y la hora señalados, compareció el acusado a la vista oral, y si todas las partes personadas quienes hicieron las manifestaciones que constan en el acta levantada. Practicada la prueba admitida como pertinente y en trámite de conclusiones, tanto el Ministerio Fiscal como la defensa elevaron a definitivas sus conclusiones provisionales, quedando a continuación los autos Vistos para Sentencia.

QUINTO.- Que en la tramitación de las presentes actuaciones se ha seguido las prescripciones legales.

HECHOS PROBADOS

ÚNICO.- Probado y así se declara, que Darío , mayor de edad, y sin antecedentes penales, propietario desde el año 1985 de la finca sita en la CALLE000 , NUM002 NUM003 , de la ciudad de Barcelona, actuando en ejecución de un plan preconcebido, tendente a forzar a Sandra , nacida el NUM004 .1939, a abandonar, en contra de su voluntad, la vivienda que venia ocupando desde que nació, sita en los bajos del referido inmueble en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por su difunto padre en fecha 1.09.1937, y ya en calidad de inquilina del mismo a partir del año 1973, al haberse subrogado en dicho contrato de arrendamiento cuando falleció aquél, desde el día 16 de mayo de 1985, fecha en que el acusado adquirió la totalidad de la finca indicada, hasta, al menos, el día 1 de abril de 2008, realizó una serie de actos tendentes a perturbar a la Sra. Sandra en el uso y disfrute pacífico de su vivienda y a impedir el ejercicio de los derechos inherentes a su condición de arrendataria, tales como desentenderse por completo del estado de conservación del edificio y de sus instalaciones básicas, tolerar la presencia de "okupas" en el inmueble, dejar el pagar el suministro de agua de la finca y negarse a cobrar el importe de la renta, todo ello con la finalidad de doblegar la voluntad de la Sra. Sandra , compeliéndola a desalojar la vivienda.

Comoquiera que la Sra. Sandra , como consecuencia de la actitud del acusado, que desatendía sus reiterados requerimientos de realizar el debido mantenimiento de la finca, vivía en condiciones que implicaban un riesgo para salud e integridad física y psíquica, optó por dirigirse al Ayuntamiento de Barcelona y exponerle sus quejas.

Sin embargo, y pese a las numerosas instancias presentadas por la Sra. Sandra ante el Ayuntamiento de Barcelona en fechas 23.07.97, 18.12.97, 30.08.99, 15.12.99, 24.01.02, 30.05.02, 6.05.04, 12.05.05 y 16.09.05, solicitando la práctica de una inspección exterior de la finca debido a que una pared amenazaba con caer, exponiendo que las barandillas de la finca que daban a la calle, así como la cornisa,

se encontraban en muy mal estado, instando la reparación de todos estos elementos así como de la fachada de la finca, comunicando asimismo que en el año 2002 se había colocado un protector en el edificio, dado que caían piedras de la fachada y que dicho elemento era provisional, permaneciendo instalado desde hacía dos años, por lo que se había oxidado y suponía un grave riesgo para los ciudadanos.

El acusado no realizó ninguna de dichas reparaciones, hasta el punto de que en fecha 25 de octubre del 2.004, como consecuencia de una inspección, le fue notificada la orden de conservación por parte del Ayuntamiento de Barcelona, con la advertencia de imponerle una sanción administrativa, multa que finalmente le fue impuesta y notificada el día 19.01.05, no obstante lo cual el acusado continuó sin realizar las obras de reparación del edificio.

La Sra. Sandra presento asimismo, en fechas 23.02.99 y 7.11.05, sendas denuncias ante el Juzgado de Guardia de; esta ciudad, en las que ponía de manifiesto que el acusado no estaba efectuando las obras necesarias de conservación de la finca, poniendo; en peligro tanto su propia integridad física como de las personas que transitaban por al vía pública.

El día 23 de enero de 2002, la Sra. Sandra requirió la intervención de los bomberos en el inmueble reseñado con objeto de sanear siete metros de balaustrada, señalando aquellos como causa de dicha deficiencia, la falta de mantenimiento de la finca por parte de la propiedad. Asimismo en el año 2002, la Sra. Sandra interpuso demanda a fin de que se condenara al acusado a efectuar determinadas obras de reparación de la fachada, terrado y balcones de la finca de la CALLE000 , NUM002 NUM003 , demanda que dio lugar al procedimiento ordinario 459/02 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Barcelona, en el cual recayó sentencia de 16.1.2.003 , estimando parcialmente la demanda, condenó al acusado a efectuar las reparaciones que constaban en el informe del perito judicial, que el mismo no realizó.

En fecha 26.05.05, la Sra. Sandra se vio nuevamente obligada a requerir la presencia de los bomberos como consecuencia de una grieta detectada en el interior de su vivienda. Personados los bomberos en el inmueble, constataron la existencia de dicha grieta, reseñando como causa de la misma, la falta de mantenimiento de la finca y que ésta se encontraba, en general, en mal estado, haciendo constar la necesidad de una inspección por parte del Distrito.

Así las cosas, el 13 de enero de 2006, el Ayuntamiento realizó una nueva inspección de la finca y comoquiera que el acusado no había acatado la orden de conservación, el Ayuntamiento propuso la imposición de una multa coercitiva de 600 euros, la cual

le fue notificada el día 12 de abril de 2006, al seguir sin realizar sin realizar el mantenimiento de la finca, habiéndose, habiéndole sido impuestas con posterioridad asimismo por incumplimiento de la orden de conservación del edificio, pese a haber sido requerida reiteradamente por el Ayuntamiento por falta de mantenimiento, otras dos multas coercitivas, en fechas 3 de abril de 2.007 y 28 de octubre del 2.008.

En fecha 13 de febrero de 2003, el acusado colocó una puerta en la escalera del inmueble a fin de impedir que la Sra. Sandra pudiera subir al terrado de la finca para arreglar la antena y acceder a los depósitos y contadores.

En fecha 2 de julio de 2002 y 17 de septiembre de 2003, la Sra Sandra denunció ante la Policía Nacional la presencia de personas en el interior de los pisos desocupados sitios en las plantas superiores del inmueble, que entraban para pernoctar en ellos y que, posteriormente pasaron definitivamente a ocupar, por cuanto el acusado no cerraba debidamente los accesos a los mismos, precisamente para propiciar tales hechos.

Asimismo, y comoquiera que el acusado, desde el mes de febrero de 1989, se negó a cobrar el importe de la renta que la Sra Sandra satisfacía cada mes, esta se vio obligada a consignar judicialmente la renta mensual siguiendo los cuales legalmente establecidos, abonando en la actualidad y desde hace años, el importe del alquiler mediante giro postal, por cuanto el acusado se niega a percibir esta cantidad.

Finalmente, el acusado, en fecha 21. 03.05 dejó de pagar a la Compañía de Aguas de Barcelona el canon mensual correspondiente, a fin de que se suspendiera el suministro de agua en la vivienda de la Sra Sandra , pese a tener conocimiento de que esta seguía habitando dicho inmueble y abonando el importe del servicio el cual venía siendo repercutido en el precio de la renta, rescindiendo la Compañía de Aguas, como consecuencia de dicho impago voluntario y deliberado por parte del acusado, el contrato de suministro de agua.

Desde ese día, la Sra Sandra se vio privada definitivamente el servicio esencial de agua, y con ello, del normal uso y disfrute de la vivienda donde habitaba, sufriendo graves problemas de higiene y salubridad, por cuanto aquella se ve en la necesidad de ir a buscar agua a la fuente o de pedir ayuda de terceras personas.

Sin embargo, Sandra , pese al constante asedio a que fue sometida por parte del acusado para obligarla a tomar la decisión de abandonar la vivienda, siguió habitando la misma en las penosas condiciones descritas, siendo que en fecha 15.10.2008, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo de apelación 723/07, se dictó sentencia , declarando resuelto el contrato de arrendamiento relativo al local con vivienda sito en la CALLE000 , nº NUM002

NUM003 de Barcelona, condenando a la arrendataria a desalojarlo, con apercibimiento de lanzamiento de no efectuarlo en el término legal.

La situación descrita y los numerosos procesos tanto judiciales como administrativos que ha tenido que instar la Sra. Sandra , han mermado su salud psica, padeciendo actualmente un cuadro ansioso y depresivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Los hechos declarados probados son constitutivos de un delito continuado de coacciones del artículo 172 1ª y 74, ambos del Código Penal .*

El Tribunal Supremo en sentencia de fecha 30.11.2.009 , entre otras, señala como requisitos del delito de coacciones:

- a) Una conducta violenta de contenido material, como vis física o intimidación o vis compulsiva, ejercida sobre el sujeto pasivo de modo directo o indirecto.
- b) La finalidad perseguida como resultado de la acción, es impedir lo que la ley no prohíbe o efectuar lo que no se quiere, sea justo o injusto.
- c) Intensidad suficiente de la acción como para originar le resultado que se busca, pues de carecer de intensidad se podría considerar falta.
- d) La intención dolosa consistente en el deseo de restringir la libertad ajena, lógica consecuencia de los verbos impedir o compeler.
- e) Que el acto sea lícito- sin estar legítimamente autorizado- que será examinado desde la normativa exigida en la actividad que se regula.

El acoso inmobiliario puede mostrarse desde diferentes formas, como pueden ser el trato degradante, que constituye una de las más graves, hasta las vejaciones o presión psicológica.

El Tribunal Supremo viene considerando la existencia de coacciones dentro de la llamada vis compulsiva, en aquellos supuestos de corte del suministros al arrendatario (SSTS 984/1995, de 6 / 10, o 348/2.000 de 28/2), conducta que bien puede ser activa como cerrar la llave de paso, retirar el contador, ordenar el corte de suministro, como pasiva, dejando de pagar el suministro, debiendo tratarse siempre de una comisión dolosa.

En el acoso inmobiliario, la conducta del propietario esta presidida por el propósito de hacer incómoda la situación de los inquilinos, bien para que acepten una serie de condiciones, como puede ser la subida del alquiler, bien para provocar que

Diario LA LEY

desalojen el inmueble. Actuaciones que suelen darse cuando debido a la especulación inmobiliaria no resulta rentable la propiedad del edificio.

SEGUNDO.- Del expresado delito debe responder en concepto de autor el acusado al haber ejecutado directa y materialmente los hechos que lo integran, conforme establece el art. 28 del Código Penal , existiendo prueba de cargo suficiente para enervar la presunción de inocencia que le ampara.

Partimos de lo que nadie discute, esto es, que la Sra. Sandra , la parte querellante, es inquilina desde 1973 de la finca sita en la CALLE000 NUM002 NUM003 bajos de esta ciudad, ello por subrogación en el contrato de arrendamiento de su padre fechado el 1.9.1937, y que desde el día 16.5.1985, por adquisición de la totalidad de la finca, paso a ser propietario el acusado.

A la vista de la prueba practicada en el plenario, se ha probado que estamos ante un caso de mobbing o asedio inmobiliario (blockbusting), esto es, un supuesto de acoso de un propietario respecto de una inquilina de renta antigua, dándose la circunstancia de que esta inquilina era la última que quedaba en la finca sita en al CALLE000 NUM002 NUM003 de Barcelona, con el fin de obtener un mayor rendimiento de la propiedad, esto es, derruirla y construir una nueva finca, ello en pleno boom inmobiliario de esta ciudad.

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

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

Efectivamente, el artículo 1554 2º del Código Civil recoge la obligación de hacer en la cosa objeto de contrato las reparaciones necesarias para conservarla en buen estado, ello a fin de que sirva al uso al que ha sido destinada.

El artículo 107 de la LAU de 1964 , especifica dicha obligación en relación con los arrendamientos de vivienda "las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán a cargo del arrendador", lo que se reitera en la ley de 1994, cuyo apartado primero insiste en que el arrendador "esta obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la

vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, ello a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil ".

La omisión por parte del acusado de su deber de mantener en óptimas condiciones el local y la vivienda arrendadas a la Sra. Sandra , han llevado a esta a un auténtico vía-crucis por la jurisdicción civil y la Penal, así como por la Administración, y dentro de esta en las diferentes instancias, policía, bomberos, Ayuntamiento y Síndic de Greuges.

A efectos sistemáticos, para justificar la anterior afirmación, y en consecuencia, dar por probada esta comisión por omisión por parte del acusado, se va a seguir un orden cronológico.

Ya en el año 1986 la Sra. Sandra formuló una queja ante el Ayuntamiento de Barcelona, por desprendimiento de piedras de las paredes del patio interior (folios 87 y ss de los autos).

Posteriormente, en 1990 (folio 98), la Sra. Sandra formuló una denuncia ante el Juzgado de Guardia donde pone de manifiesto que había una pared de la finca en mal estado, exponiendo que ya denunció este extremo en 1987 ante el Ayuntamiento. Estas denuncias fueron ratificadas en el plenario por la Sra. Sandra .

Constan asimismo en autos, sendas solicitudes de inspección técnica por parte de la Sra. Sandra al Ayuntamiento en agosto y en diciembre de 1999 (folios 99 y 100 de los autos). En la primera se insiste en la pared en mal estado, y en la segunda, se denuncia el mal estado de los balcones y de la cornisa, desde la que incluso caen piedras.

Es a través de estas denuncias, que el 23.12.1999, el servicio de inspección del Ayuntamiento concluye que los balcones de la finca objeto de autos están en mal estado, dándose orden de conservación de latinea (folio 101).

Posteriormente, el 23.1.2.002, los bomberos proceden a inspeccionar el terrado y a sanear siete metros de balaustrada. El resultado de esta inspección es claro: falta de mantenimiento de la finca, identificando al acusado como propietario (folio 102).

Ante el estado de la situación, la Sra. Sandra demanda ante la Jurisdicción Civil al propietario, recayendo la demanda en el Juzgado de Primera Instancia 21 de Barcelona (folios 105 y ss).

En esta demanda, se pedía que el acusado fuera condenado a realizar obras necesarias en la fachada, balcones y terrado.

Es en sede de dicho procedimiento, que se realiza una pericial que consta en los folios 108 y ss, donde se constata nuevamente la falta de mantenimiento, y todas las deficiencias relatadas en la demanda, siendo estimada y condenando al acusado en sentencia de 16.1.2.003 a realizar obras de reparación.

En el auto de 20.1.2.003, dictado por el Juzgado de instrucción número 28 de Barcelona , se desestima el recurso de reforma contra el sobreseimiento acordado respecto de una denuncia del acusado Sr. Darío contra la Sra. Sandra y su hijo por delito de daños y delito contra la salud pública.

En dicha resolución el Juez de Instrucción expone que la finca objeto de autos no parece reunir unas mínimas condiciones de salubridad ni de seguridad (folios 120 y ss).

Siguiendo con el iter temporal, el 6.5.2.004, la Sra. Sandra denuncia que han transcurrido dos años desde que se colocó una protección a modo de paraguas en la fachada. Que dado su carácter provisional, esta en mal estado, con el consiguiente peligro que ello supone (folio 135).

Posteriormente, en el folio 136 obra una notificación del Ayuntamiento al acusado de fecha 25.10.2.004, constatando que han elementos de la finca en mal estado de conservación con riesgos de desprendimiento a la vía pública, ordenando que este adopte medidas necesarias de protección (folios 136 y ss).

El acusado incumple esta orden y es sancionado con una multa coercitiva el 28.12.2.004 (folio 34). No es la única multa coercitiva que se impone al acusado, que fue nuevamente sancionado el 27.2.2.006 con 600 euros por el Ayuntamiento por no realizar las obras a las que venía obligado (folio 27).

El 13.4.2.006 el acusado presenta escrito dirigido al Ayuntamiento pidiendo que le quiten esta sanción, alegando que ya ha pedido licencia de derribo y nueva construcción (folio 155), extremo este que más adelante será analizado con mayor detenimiento.

El 29.9.2.005 (folio 33), tiene lugar una nueva inspección del Ayuntamiento, donde se hace constar que hay una falta de mantenimiento y mal estado general de la finca.

Unos meses después, concretamente, el 30.5.2.005, la Sra. Sandra remite una carta al acusado requiriéndole para que efectúe obras de conservación, carta que la querellante ratificó en el plenario haber enviado (folio 32).

En el folio 148 de los autos, consta una resolución del Ayuntamiento de fecha 15.9.2.005, en la que se hace constar que se ha comprobado que hay vigas en mal

estado, y que las protecciones provisionales de la fachada, tienen carácter provisional y en ningún caso hay que entender que suponen cumplimiento del deber de conservación previsto en el artículo 189 de la LAU .

Al día siguiente de esta resolución administrativa, esto es, el 16.9.2.005, la Sra. Sandra formula nueva denuncia ante el Ayuntamiento, quejándose de una brecha en el techo (folio 149).

Posteriormente, el 7.11.2.005, la Sra. Sandra interpone una nueva denuncia ante el Juzgado de Guardia por falta de conservación de la finca (folio 29), formulando el 2.12.2.005 (folio 28), queja ante el Sindic de Greuges por falta de actuación del Ayuntamiento. A lo largo de los años, la tira. Sandra ha acudido al Sindic en varias ocasiones para denunciar la tolerancia de la Administración, en este caso, del Ayuntamiento.

Cansada de todas las acciones llevadas a cabo para conseguir que el acusado cumpliera con su obligación de mantenimiento, la Sra. Sandra interpone demanda de juicio ordinario contra el acusado el 24.5.2.006, a fin de requerirle a realizar obras de mantenimiento de la finca de autos, incluidas las acordadas en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia 21 del 2.003, recayendo dicha demanda en el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Barcelona.

En dicho procedimiento se acordó una prueba pericial cuyo resultado obra en los folios 171 y ss, donde se consigan una serie de defectos graves que el perito imputa directamente a la falta de mantenimiento del edificio (apartado e) del folio 179. Además, se acompañan a la pericial, fotografías del inmueble, que también obran en otras partes de la causa, donde se observa el pésimo estado de conservación de la finca.

Es en este procedimiento ante el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Barcelona, que el acusado reconviene, solicitando que se acuerde el derribo del edificio pues el valor de restauración supera el 50% del valor real al tiempo de ocurrir el siniestro, sin que para esta valoración se tenga en cuenta el valor del suelo (artículo 118.2 de la LAU de 1964). Su petición reconventional no se estima en Primera Instancia (sentencia de 11.7.2.007 , aportada por la defensa en el plenario), pero sí en apelación, dictándose sentencia de fecha 15.10.2.008, acordándose la resolución del contrato de arrendamiento (folios 513 y ss).

Es decir, el acusado no arregla la finca a lo largo de los años, deja que se deteriore tanto, que un Juzgado civil entiende que ya no tiene sentido la restauración, sino derribarla y hacer una nueva, consiguiendo finalmente su propósito, la resolución del último contrato de arrendamiento que afectaba a la finca, y la autorización para demoler el edificio, y poder hacer un nuevo edificio, rentabilizando su propiedad.

Decimos que esta era la finalidad última del acusado, que tanto ante el Juez de Instrucción donde varias veces insiste en que lo procedente es la demolición para hacer un nuevo edificio, finalidad que también reconoció en el plenario.

Además, tal y como se ha adelantado, antes del dictado de la resolución de la Audiencia Provincial de fecha 15.10.2.008, y de la fecha de la demanda interpuesta por la Sra. Sandra , en fecha 15.12.2.005 el acusado firma contrato de derribo (folios 607 y ss), solicitando licencia de derribo el 15.12.2.005 (folio 522).

En la petición ante el Ayuntamiento ni siquiera menciona que haya una arrendataria. Por parte del acusado, se intenta justificar lo contrario de lo que hasta aquí se ha expuesto, esto es, que ha realizado obras de mantenimiento.

A estos efectos, se apoya en la contestación que el día 13.3.2.006 da el Ayuntamiento al requerimiento de información que le solicita el Sindic de Greuges de Catalunya en respuesta a las numerosas quejas de la Sra. Sandra .

De este documento que consta en el folio 373, se deduce en primer término que el Ayuntamiento identifica al acusado como propietario de la finca el 24.8.2.002.

En la parte final, donde se hacen las puntualizaciones, cabe hacer una serie de precisiones.

Se dice que en las diferentes inspecciones de los bomberos, no se ha hecho constar peligro inminente. Una cosa es que no haya peligro inminente, y otra distinta, que por no llevar a cabo la obligación de mantenimiento que tiene todo propietario frente al arrendatario, se generen molestias, insalubridad y peligro a medio y corto plazo, que provoquen que este tenga que abandonar la finca.

En este informe se expone igualmente, sin pasar por alto que es la contestación del Ayuntamiento del requerimiento de explicaciones por parte del Sindic, que actualmente la finca esta protegida por paneles de chapa, protección temporal que el propio Ayuntamiento había reconocido que era provisional y llevaba años colocada, con el peligro que se puede derivar de su deterioro.

Por último se hace referencia a una pericial del Sr. Jose Miguel que consta en el folio 388, y que poco aporta, pues es una pericial de parte, y el propio perito reconoció en el plenario que se limitó a constatar el estado exterior de la finca.

Por otra parte, y en el conjunto de las acciones a que esta Juez se ha referido, a la vista de la prueba practicada en el juicio oral, debe considerarse al acusado responsable del corte de suministro de agua a la finca ocupada por al Sra. Sandra .

Consta probado, pues así se refleja documentalmente, lo reconoce el acusado, y así
Diario LA LEY

lo declara la testigo, que el acusado era el encargado de abonar el consumo de agua de la finca, que era por el sistema de depósitos en el terrado, repercutiendo la parte proporcional en el recibo de renta de cada inquilino.

Prueba de ello además, es la carta dirigida por la propiedad a los inquilinos en 1990, donde se hace constar un gasto de agua de 12.555 pts que se divide entre los cinco inquilinos (folio 39 de los autos).

Una vez se fueron el resto de inquilinos, el acusado venía repercutiendo el total de la factura de unos 186,87 euros (90 m³ de agua), a la única inquilina que quedaba, la Sra. Sandra , tal y como se acredita a la vista de los folios 780 y 781. Acción a todas luces injusta e improcedente.

Asimismo, tal y como lo reconocen el acusado y la querellante, en septiembre del año 2.004 el acusado deja de pagar el agua, suspendiéndose el suministro el 21.3.2.005, y rescindiéndose el contrato el 28.5.2.005 por falta de pago del canon del agua por parte del acusado.

El 16.11.2.006 la Sra. Sandra denuncia que el acusado ha dado de baja el agua, comunicándolo al día siguiente por burofax (folio 190).

La defensa del acusado aporta sendos buro-fax de 13.5.2.004 y de 27.4.2.004, comunicando que se va a repercutir el total de la factura de agua en varias mensualidades, contestando la Sra. Sandra mediante burofax de 25.5.2.004 que se opone al aumento por considerarlo injusto.

Frente a ello, en lugar de acudir a la vía legal, el acusado deja de pagar el agua, que finalmente se corta.

Cuando la Sra. Sandra va a reclamar a la Compañía de aguas, allí le dicen que no es la titular del contrato, que es el acusado, y que este se ha resuelto, quedándose sin agua con la penosidad que ello supone, según expuso en el juicio al deponer como testigo.

Por lo que respecta a las rentas, se ha probado en trámite de juicio oral que durante largos periodos de vigencia del arrendamiento, el acusado ponía muchas trabas para recibir las rentas.

Se ha probado que durante años, la Sra. Sandra ha estado consignando judicialmente las rentas, de hecho insto expediente de consignación que concluyó por auto de 21.1.1991, dando por válida la consignación de rentas (folios 89 y 90).

Asimismo, en el año 1996, el acusado seguía negándose a recibir las rentas, por lo que la Sra. Sandra se vio obligada a abonarlas mediante giros postales.

En el año 2.001, concretamente el 19 de marzo (folio 702), tiene lugar un nuevo acto de conciliación, donde la Sra. Sandra se aviene, y pone de manifiesto al contestar el hecho 5º, que ha consignado las rentas sin que el administrador las haya aceptado, que ha pagado el agua de julio a septiembre del 2.000 para evitar el corte de suministro, aceptando el incremento de la parte correspondiente del IBI.

En el año 2.003, el acusado interpuso demanda contra la Sra. Sandra por razón de la repercusión en la renta de las obras acordadas por el Juzgado de Primera Instancia 21 en sentencia de 16.1.2.003 allanándose la Sra. Sandra y aceptando el incremento de rentas propuestas por el acusado (folios 127 y ss), comportamiento procesal demostrativo de la actitud de la Sra. Sandra .

A partir de estas fechas, surgen nuevas discrepancias en el año 2.005 por la repercusión del IBI, remitiendo sucesivas cartas la Sra. Sandra al acusado a fin de que le facilite la documentación precisa para comprobar la corrección del cargo de IBI, comunicando finalmente la Sra. Sandra que la repercusión del IBI no es correcta (folio 147).

A la vista de la prueba practicada en el plenario, la testifical de la Sra. Sandra , la declaración del acusado y la documental, se llega fácilmente a la conclusión de que la arrendataria Sra. Sandra , que siempre se ha mostrado responsable en el abono de las rentas, no lo ha podido hacer de forma pacífica en muchos periodos, teniendo que consígnalas judicialmente o pagarlas por medio de giro postal.

Estamos por lo tanto otra omisión llevada a cabo por el acusado, para coaccionar a la inquilina, y hoy querellante.

Por último, y como prueba de la acción que el Fiscal bien califica de asedio por parte del acusado respecto de la inquilina Sra. Sandra , debe tenerse en cuenta que el acusado colocó una puerta en el acceso a la escalera, y por lo tanto a los terrados, donde estaban los contadores y los depósitos del agua.

El acusado reconoce la colocación de la puerta, para evitar que personas ajenas accedieran a la propiedad, alegando que en todo momento facilitó el acceso a la Sra. Sandra .

Por su parte, la testigo Sra. Sandra negó este extremo en el plenario. Manifestación a la que esta Juez da credibilidad a la vista del burofax que consta en el folio 122, fechado el 31.1.2.003, pidiendo el acceso al terrado y las denuncias de 13.2.2.00 y 23.2.2.003, formuladas por la Sra. Sandra poniendo de manifiesto la colocación de la puerta.

A la hora de valorar en conjunto todas estas acciones, debe tenerse en cuenta que

tal y como el acusado reconoció en el plenario, durante cincuenta años se ha dedicado a su trabajo como administrador, teniendo una empresa que se dedica principalmente a estos menesteres, Basmi S.L, mientras que la arrendataria es una señora de edad, que no tiene estudios ni preparación, sólo la básica para regentar su negocio de mimbres.

No se ha probado, en contra de lo que sostienen las partes acusadoras, que la propiedad haya consentido la presencia de jóvenes ocupas a fin de dificultar la vida de la inquilina.

Es verdad que, tal y como la querellante y el acusado reconocen, durante un tiempo, los pisos superiores fueron ocupados por jóvenes, declarando alguno de ellos incluso como testigo en el plenario.

Este hecho ha sido denunciado, tanto por la Sra. Sandra (el 2.7.2.002, y el 17.12.2.003, folios 118 y 124), como por el Sr. Darío .

En autos obra denuncia de la propiedad de 31.10.2.002, y el correspondiente auto de archivo dictado por el Juzgado de Instrucción (folio 357 de los autos).

El 12.12.2.003, la hija del acusado presentó denuncia ante la Guardia Urbana de Barcelona (folios 663 y ss), tal y como ella misma ratificó como testigo en el plenario.

Asimismo, la propiedad formuló demanda civil para conseguir que los jóvenes abandonaran la finca, admitida por auto de 21.11.2.005, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia 20 de BCN, dictándose sentencia de 9.1.2.007 (folios 671 y ss)., y en apelación sentencia por la Audiencia Provincial de Barcelona de 10.12.2.007 (folios 679 y ss).

Ciertamente, a la propiedad, esto es, al acusado, que pretendía demoler la finca y edificar una nueva, para venderla a precios de mercado, no le interesaba tener personas en régimen de ocupación que podían dificultar sus planes.

Por lo expuesto, se va a dictar sentencia condenatoria por el tipo penal que imputa el Ministerio Fiscal considerando que ha quedado completamente desvirtuada la presunción de inocencia que ampara a todo acusado.

TERCERO.- En el presente caso no concurren circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal. Ninguna causa de atenuación pide la defensa.

A la hora de determinar la pena a imponer, se tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 66 6º del Código Pena !, esto es, en cuanto al acusado, se tiene en cuenta que carece de antecedentes penales, y por otra parte, su formación específica en el

sector, frente a la de la querellante, una señora viuda con pocos recursos y escasa formación.

En cuanto al hecho, se valora que la acción ilícita se ha prolongado a lo largo de muchos años, un auténtico asedio, en palabras del Fiscal.

CUARTO.- Determina el artículo 109 del Código Penal que toda persona responsable criminalmente lo es también civilmente.

El Ministerio Fiscal pide en favor de la Sra. Sandra una indemnización de 6.000 euros por los daños y perjuicios sufridos.

La acusación particular pide 30.000 euros (a razón de 1500 euros por año), más 3.000 euros más por las gestiones que ha tenido que realizar.

En cuanto a la primera de las pretensiones de la acusación particular, es justo y lógico que *la Sra. Sandra sea merecedora de una indemnización por los daños y perjuicios, incluidos los morales, que ha sufrido durante todos estos años a causa de la acción deliberada del acusado, impidiendo el disfrute tranquilo de su vivienda y negocio arrendados, colocándola en una situación límite.*

A éstos efectos, la Médico Forense que depuso en el plenario, ratificó su informe en el sentido de que la Sra Sandra , que sufrió hace catorce años un cuadro ansioso-depresivo a raíz de la muerte de su marido, actualmente se encuentra en tratamiento con antidepresivos y ansiolíticos por presentar sintomatología ansiosa y depresiva relacionada con el proceso judicial en curso (folio 840 de los autos).

La documentación médica sobre la que se basa la Forense es escasa, un informe de 2.007, donde se consigna que acude a la consulta por problemas de sueño (folio 199), y un posterior informe de 14.4.2.009 (folio 833).

A la vista de dicha pericial debe darse por probado que *la Sra. Sandra ha sufrido perjuicios directos en su vida y estado de ánimo a causa del mobbing a que ha sido sometida durante años por el acusado, y que la ha llevado a vivir en una situación muy difícil, sin agua y en una casa ruinoso*, extremos que se constatan en al documental y también por la declaración de los diferentes testigos traídos a juicio por la acusación particular, provocando esta situación una sintomatología ansiosa y depresiva en la Sra. Sandra .

Valorando el conjunto de circunstancias expuestas, se va a fijar una indemnización de 18.000 euros por los daños y perjuicios causados. Esta suma incluye los gastos y molestias que haya podido tener la querellante, y que son inherentes a la presentación de cualquier denuncia o queja, o a la iniciación de cualquier procedimiento judicial.

QUINTO.- En aplicación de los artículos 109 de Código Penal y 239 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal , las costas procesales deben ser impuestas al acusado, incluidas las de la acusación particular.

Vistos los artículos citados, criterios expuestos y demás normas de general y pertinente aplicación, administrando justicia que emana del Pueblo, en nombre de S.M. el Rey,

FALLO

Que debo condenar y condeno a Darío como responsable criminal en concepto de autor de un delito continuado de coacciones, sin la sin la concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal a la pena de TRES AÑOS DE PRISIÓN, con accesoria de inhabilitación para el derecho de sufragio pasivo.

Asimismo se le condena al pago de las costas procesales, incluidas las de la acusación particular, y a que indemnice a Doña. Sandra en la cantidad de 18.000 euros por los daños y perjuicios causados. Esta cantidad devengará el interés legal.

Así por esta mi sentencia definitivamente juzgando que dicto en la instancia, lo pronuncio, mando y firmo. Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de diez días a partir de su notificación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, mediante escrito presentado en este Juzgado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Magistrada-Juez que la suscribe en el día de la fecha, estando celebrando Audiencia Publica, doy fe.