

Coacciones en el ámbito inmobiliario: ¿Cuándo es penalmente responsable el arrendador?

Este último año, en torno a las coacciones en el ámbito inmobiliario han adquirido una gran relevancia las conductas relacionadas con el corte de suministros esenciales. Vamos a analizar un supuesto de hecho bastante habitual en la práctica forense que se puede formular en términos abstractos de la siguiente manera: ¿Incorre en delito de coacciones el arrendador de un inmueble cuando la compañía eléctrica bloquea el suministro de luz ante la falta de pago de su arrendatario, cuando el contrato de alquiler especifica que estos gastos corren de cuenta del inquilino?

Para poder contestar a esta pregunta debemos, en primer lugar, señalar los presupuestos típicos del delito de coacciones. La consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo nos indica, por ejemplo en la STS (en adelante, STS) nº 305/2006, Fundamento Jurídico (en adelante, FJ) 1º, que se caracteriza por:

- “a) Una conducta violenta de contenido material, como vis física, o intimidación, como vis compulsiva, ejercida sobre el sujeto pasivo, ya sea de modo directo o de modo indirecto.*
- b) La finalidad perseguida, como resultado de la acción, es de 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 el resultado que se busca, pues de carecer de tal intensidad, se podría dar lugar a la falta.*
- d) La intención dolosa consistente en el deseo de restringir la libertad ajena, lógica consecuencia del significado que tienen los verbos impedir o compeler.*
- e) La ilicitud del acto desde la perspectiva de las normas referentes a la convivencia social y al orden jurídico”.*

Como vemos, el delito de coacciones exige una violencia para impedir hacer lo que la ley no prohíbe o efectuar lo que no se quiera, sea justo o injusto. El Tribunal Supremo a estos efectos considera que el corte del suministro de servicios esenciales, como la luz, supone el ejercicio de violencia; así lo señala por ejemplo en su STS nº 984/1995, FJ 8: **“el corte de suministro eléctrico ha sido estimado como coacción del art. 496 del Código Penal por la**

jurisprudencia de esta Sala -Sentencias de 2 diciembre 1948, 11 junio y 30 noviembre 1956, 18 octubre 1990 y 849/1994, de 26 abril”.

En este mismo sentido, el Tribunal Supremo en la STS nº 348/2000 condena a un Alcalde que gestionó y acordó el corte de los suministros de agua y luz con el claro propósito de que su ocupante admitiera volver a la situación anterior, esto es, a la de compartir el uso de la casa con otras actividades; todo ello, sentando en su Fundamento Jurídico segundo que la *“pretendida justificación a la conducta del acusado, basada en que el ocupante de la casa había realizado un acto para evitar el uso por el equipo de baloncesto de la localidad, no le autorizaba a la utilización de vías de hecho para reponer lo que, desde su perspectiva, era justo. La tipicidad de las coacciones precisa la intranscendencia de la justicia o injusticia del fin perseguido pues **lo que se sanciona, precisamente, es la utilización de vías de hecho prescindiendo del ordenamiento previsto para la actuación de los intereses propios**”*.

La jurisprudencia menor ha seguido este argumento en casos donde el arrendador corta la luz a su arrendatario con el fin de desalojar al inquilino o satisfacer cualquier otro interés propio, haciéndolo en todo caso fuera de los cauces legales. Así, por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla nº 435/2010 condena a la arrendadora que corta la luz a su arrendatario por el incumplimiento contractual de este: *“Ante el incumplimiento contractual, y frente al caso omiso del arrendatario a ese requerimiento podía haber exigido judicialmente el cumplimiento de esa cláusula contractual, pero en modo alguno, dejar de suministrar la energía eléctrica al local arrendado, con los consiguientes perjuicios que el corte de energía eléctrica conlleva”*. La jurisprudencia más reciente llega a la misma conclusión, la SAP de Asturias nº 326/2020 ratifica la condena de instancia a un arrendador que se niega a restaurar el suministro eléctrico hasta que no se le pague lo que le debe la arrendataria. En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 194/2019 que ratifica la condena de instancia a una arrendadora que cortó la luz y el gas a su arrendataria para forzar la salida de esta y así poder alquilar nuevamente la vivienda a otra arrendataria más de su agrado. Por último, podemos destacar

también, la SAP de Valencia nº 543/2018 donde se condena al arrendador por cortar la luz a una arrendataria para que cesase las obras que había comenzado. Pues bien, una vez visto que cualquier vía de hecho al margen los Tribunales de Justicia, como lo es el corte de suministros, puede ser considerada delito de coacciones debemos analizar si esto es extensible al supuesto aquí enunciado, en el que cabe apreciar una relevante diferencia, en tanto el contrato de arrendamiento en este caso contempla explícitamente que los gastos de electricidad corren por parte del arrendatario. Por tanto, de cortarse el suministro sería un acto de la compañía eléctrica consecuencia, únicamente, de la falta de pago del inquilino, sin intervención del arrendador en dicha interrupción del suministro.

Por ello, al estar ante un delito que exige llevar a cabo una conducta violenta con la finalidad de efectuar lo que no se quiere, no podría sostenerse la tipicidad de la conducta del arrendador, ya que la misma no existe. Aquí el arrendador no está realizando ninguna acción, siendo la compañía eléctrica la que corta el suministro por el impago del que es su deudor, el inquilino. Se estaría castigando por vía penal algo que no es ni siquiera reclamable en vía civil.

En este mismo sentido se pronuncia por ejemplo la reciente SAP de Badajoz nº 18/2020, de 5 de febrero de 2020, que trata un caso idéntico al aquí enunciado:

“Entre la denunciante, doña Florinda y doña Dolores tenían suscrito un contrato de arrendamiento de vivienda firmado el 19 de junio de 2017 y luego renovado por un año el 19 de junio de 2018. En dicho contrato se acuerda que son de cuenta de la arrendataria los consumos de electricidad, agua, basura y gas, amén de la obligación del pago de la renta mensual por importe de 311,40 euros. El contrato de suministro de electricidad de la vivienda estaba a nombre de la arrendadora y denunciada.

Como consecuencia del impago de las rentas y las cantidades asimiladas por suministros, incluida la electricidad, el 14 de diciembre de 2018 la arrendadora remitió un burofax a la arrendataria reclamando la renta de los meses de noviembre y diciembre de 2018 y gastos por suministros por importe de 206,62 euros entre los que están los gastos de electricidad. La arrendataria guardó silencio al requerimiento.

Presentada demanda de desahucio en enero de 2019, incluyendo ya la renta de ese mes, que se siguió en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Villanueva de la Serena núm. 32/2019, se presentó un escrito de ampliación de la demanda por impago de las mensualidades de febrero y marzo y además el impago de los suministros, entre ellos, la electricidad.

El 5 de junio se cortó el suministro por parte de IBERDROLA.”

Ante dicho relato factico la Sala afirma sin ambages:

“Recordar, de acuerdo con lo que se ha señalado en el fundamento de derecho anterior, que el delito de coacciones es un delito eminentemente doloso, de modo que el elemento subjetivo exige el conocimiento y voluntad de cometer los hechos, debiéndose descartar la comisión imprudente. Tampoco cabe la conducta meramente omisiva. Estamos ante una dinámica comisiva encaminada a la obtención de un resultado, consistente en el empleo de violencia o intimidación.

No es aquí lo ocurrido. En ningún momento la denunciada procede a cortar el suministro de electricidad. La arrendataria estaba obligada a abonar esos suministros. Pudo la arrendataria poner el suministro de electricidad a su nombre, con la simple aportación del contrato de arrendamiento. Evitaba así cualquier problema en el pago de los recibos. No lo hizo así. Recibió un burofax en el que se le advertía que no pagaba la electricidad, una demanda en el que se le recordaba lo anterior y expresamente una comunicación de IBERDROLA de que si no pagaba la compañía cortaba el suministro. Y sabiendo las consecuencias de su inacción, dejó transcurrir casi un mes sin abonar los recibos pendientes, algo que podía haber hecho directamente en la compañía sin la intermediación de la arrendadora, motivando que se le cortara la luz”.

Por todo ello, termina concluyendo para absolver a la arrendadora que:

“[...] ninguna acción puede imputarse a la denunciada tendente a cortar el suministro de electricidad, corte que se produce por la desidia y la falta de pago de la propia denunciante, por lo que procede estimar el recurso interpuesto y acordar la libre absolución de la denunciada”.

Por último, en un caso similar, pero en relación al alquiler de un local, la SAP de Baleares nº 321/2018 de 30 julio de 2018 declara que:

*“Tampoco entiende la Sala que el **corte de suministro eléctrico** tenga consecuencias penales. Conforme a la certificación de la compañía eléctrica "Iberdrola", compañía suministradora de energía eléctrica al local, procedió al **corte de suministro eléctrico** al mismo el 15.4.2014 debido al **impago** de dos facturas.”*

En conclusión, una vez analizados los diversos pronunciamientos judiciales, la reciente jurisprudencia se inclina por absolver a los arrendadores en casos como el aquí analizado, por no realizar estos ningún acto para conseguir la satisfacción de su interés propio. Es decir, los arrendadores en estos casos no están acudiendo a una vía de hecho para desalojar a sus inquilinos, sino que es la propia compañía eléctrica la que ejerce su derecho de cortar los suministros ante el impago de su deudor.

Daniel Méndez Gallo.

Bajo & Trallero Abogados.