

---

# SUMARIO

PRÓLOGO .....	xv
Por el Prof. Dr. Miguel POLAINO NAVARRETE, Catedrático de Derecho penal en la Universidad de Sevilla	

## I PLANTEAMIENTO

1. ALGO <i>NUEVO</i> Y ALGO <i>VIEJO</i> : LA MODERNA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA FRENTE AL HABITANTE VETERANO .....	1
2. EL RECONOCIMIENTO SOCIAL E INSTITUCIONAL DEL FENÓMENO .....	5

## II EL ASEDIO INMOBILIARIO COMO ABUSIVO INSTRUMENTO DE *GENTRIFICACIÓN*

1. LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN .....	9
2. DERIVA CRIMINAL DE LA GENTRIFICACIÓN: EL PRECEDENTE ESTADOUNIDENSE ..	11

## III LA RELEVANCIA CONSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA

1. EL DERECHO CONSTITUCIONAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA .....	15
2. LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA A LAS CONDICIONES DE ANCIANIDAD .....	18

## IV

**LA RELEVANCIA JURÍDICO-PENAL DE LA VIVIENDA**

1. DERECHO AL DISFRUTE DE LA VIVIENDA EN EL MARCO DE LA COACCIÓN: EL TIPO CUALIFICADO DEL ART. 172 CP .....	26
2. LA <i>MORADA</i> COMO HÁBITAT SOCIAL PENALMENTE VALORADO .....	29
3. PROTECCIÓN PENAL DEL <i>HABITANTE</i> .....	32
4. PAZ Y SEGURIDAD DE LA CASA EN EL ÁMBITO CRIMINAL DE LOS MALOS TRATOS	33
A. Especial consideración penal del marco doméstico de los malos tratos.	33
B. Medidas penales y cautelares que tutelan la <i>seguridad doméstica</i> ..	35
C. La afectación de la paz y seguridad de la casa como criterio de agrava- ción: valoración crítica .....	37
D. La intimidación doméstica .....	40
E. La vivienda como bien de reconocida utilidad social .....	43
F. La atención penal a elementos naturales integrados en la convivencia doméstica .....	44

## V

**PERSPECTIVAS VICTIMOLÓGICA Y CRIMINOLÓGICA  
DEL ASEDO INMOBILIARIO**

1. LA ESPECIAL VULNERABILIDAD DEL ANCIANO .....	47
2. LA VULNERABILIDAD SOCIALMENTE CONSTRUIDA DEL ANCIANO .....	49
3. EL ASEDO INMOBILIARIO COMO <i>ABUSO DE MAYORES</i> . PERSPECTIVAS CLASIFICA- TORIAS .....	52
A. Abuso estructural: referencia a los desalojos forzosos .....	53
B. Abuso financiero .....	57
C. Abuso doméstico .....	59
D. Abusiva privación de derechos y libertades cívicas .....	60
4. EL PERFIL DE LA VÍCTIMA Y FACTORES DE RIESGO .....	62
A. Miedo a la victimización y aislamiento en el anciano .....	63
B. Pobreza y abandono residencial .....	64
C. La sinérga de factores .....	66
5. « <i>ASUSTAVIEJAS</i> », « <i>REVIENTACASAS</i> » Y OTROS ARTÍFICES DEL ASEDO INMOBI- LIARIO .....	68

## VI

**RELEVANCIA JURÍDICA DE LAS CONDUCTAS  
DE ASEDO INMOBILIARIO**

1. CONFLICTIVIDAD EN EL MARCO DE LAS RELACIONES CIVILES .....	73
---	----

2. LOS ABUSOS INMOBILIARIOS : ¿PRÁCTICAS DE VIOLENCIA U HOSTIGAMIENTO MORAL? .....	78
3. ESTRUCTURA Y AFECTACIÓN LESIVA DEL ASEDO INMOBILIARIO .....	80
4. RELEVANCIA PENAL DE LAS CONDUCTAS IMPLICADAS .....	83

## VII

**VENTA DEL INMUEBLE Y EXPLOTACIÓN MALICIOSA  
DE ESTEREOTIPOS DISCRIMINATORIOS:  
*PANIC PEDDLING Y BLOCKBUSTING***

1. PREVENCIÓN DE LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLE ABUSIVAMENTE PRECIPITA- DA EN LA NORMATIVA ESTADOUNIDENSE .....	85
2. EL CERCO A <i>CASA TANGORA</i> : ANÁLISIS DEL AUTO DE 19 DE AGOSTO DE 2004 DEL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO SEIS, DE GETXO .....	88

## VIII

**EL ASEDO INMOBILIARIO  
EN LA RELACIÓN ARRENDADOR-ARRENDATARIO**

1. EL <i>ASEDO DIRECTO</i> EN EL MARCO DE LAS COACCIONES .....	94
A. Conducta activa de coacción mediante fuerza en las cosas: Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 4 de julio de 2005 ....	94
B. Perturbación inmobiliaria no constitutiva de ilícito penal: Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 21 de junio de 2004 .....	96
2. EL <i>ASEDO INDIRECTO</i> : AUTO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA, DE 27 DE ABRIL DE 2004 .....	98
A. Contexto fáctico de las conductas coactivas .....	100
B. Necesidad de intervención penal .....	102
C. Distinción entre móviles, deseos, aspiraciones y resultado típico ...	105
D. La coacción inmobiliaria como <i>omisión impropia</i> .....	106
3. CONCEPTO JUDICIAL DE VIOLENCIA INMOBILIARIA EN EL MARCO DE LA COAC- CIÓN. LA COACCIÓN POR MEDIOS NO VIOLENTOS .....	111

## IX

**OTRAS POSIBILIDADES APLICATIVAS Y DE *LEGE FERENDA***

1. EL <i>ASEDO INMOBILIARIO</i> COMO ACTUACIÓN CONTRA LA INTEGRIDAD MORAL .	115
2. CONSIDERACIONES DE <i>LEGE FERENDA</i> SOBRE LA TIPIFICACIÓN AUTÓMOMA DEL DELITO DE ACOSO MORAL; SU APLICABILIDAD AL ÁMBITO INMOBILIARIO ....	121
3. CONSIDERACIONES DE <i>LEGE FERENDA</i> EN TORNO A UN NUEVO <i>DELITO RELATIVO AL HÁBITAT SOCIAL</i> : LA PERTURBACIÓN DEL DERECHO AL DISFRUTE DE LA VI- VIENDA CON FINES DE DESALOJO INJUSTO .....	122

4. EL ASEPIO INMOBILIARIO EN EL PROYECTO DE LEY DEL DERECHO A LA VI- VIENDA DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA . . . . .	124
--	-----

X

**CONCLUSIONES EN TORNO A LA PREVENCIÓN  
DEL ASEPIO INMOBILIARIO**

1. LA RED REGULATIVA EN PREVENCIÓN DEL ASEPIO INMOBILIARIO . . . . .	127
2. LA PREVENCIÓN VICTIMOLÓGICA . . . . .	129
3. EL MARCO ESPACIO-TEMPORAL Y LA ELIMINACIÓN DE OPORTUNIDADES . . . . .	134
4. ÚLTIMA REFERENCIA AL ANCIANO VÍCTIMA DE ASEPIO INMOBILIARIO . . . . .	136
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	137