

## Intento de alterar los precios en el mercado o en un acto aislado de contratación (A propósito de la sentencia 3 marzo 1977)

MIGUEL BAJO FERNANDEZ

### I. *Hechos*

El resultando de hechos probados de la Sentencia 3 marzo 1977 (ponente Escudero del Corral) dice así: "la procesada Lucila R. G., mayor de edad penal, de conducta no acreditada, y condenada en sentencia de treinta y uno de enero de mil novecientos sesenta y nueve por cuatro delitos de alteración del precio de las cosas, y declaró prescritos trece delitos más; sobre un solar de su propiedad sito en la calle Hermanos G.... construyó unas edificaciones llamadas albergues, con una superficie de unos dieciocho metros cuadrados, sin servicios higiénicos mínimos, sustituidos por unos de carácter común en los patios, procedía a alquilarlos por sí o por persona interpuesta, y además de los ocho casos incurso en el Decreto de veintitrés de septiembre de mil novecientos setenta y uno (relativo a indulto) que fueron objeto de sobresimiento libre, con fecha dieciséis de marzo de mil novecientos setenta y dos arrendó uno de esos edificios a José S. por un precio de dieciséis mil ochocientas pesetas anuales; y aprovechando la grave necesidad de vivienda existente para familias de modestos ingresos, exigió a José un pago de doce mil pesetas, además de la mensualidad anticipada; no aparece prueba suficiente respecto a que un hecho similar se efectuara con Pedro A."

La Audiencia condenó por delito de maquinación para alterar el precio de las cosas del art. 540 en relación con el número 1 del art. 541 (1), con-

---

(1) Art. 540: "Serán castigados con las penas de presidio menor y multa de 20.000 a 1.000.000 de pesetas los que, difundiendo noticias falsas o tendenciosas, empleando violencia, amenaza o engaño, o usando de cualquier otra maquinación, intentaren alterar los precios que habrían de resultar de la libre concurrencia de productos, mercancías, monedas, títulos o valores, o cualesquiera otras cosas, muebles o inmuebles, que fueran objeto de contratación".

Art. 541: "Se impondrán las penas señaladas en el artículo anterior, en su grado máximo: 1.º Cuando, cualquiera que fuera la forma de determinación del precio, las conductas previstas en él recayeren sobre sustancias alimenticias, medicamentos, viviendas u otros objetos de primera necesidad. 2.º..."

curriendo la agravante de reincidencia del art. 10, número 15, Código-penal, a la pena de cinco años de prisión menor y multa de quince mil pesetas, debiendo indemnizar a José S. en doce mil pesetas.

## II. *El problema*

El Tribunal Supremo casa la sentencia y absuelve al acusado en atención a una triple consideración. De un lado, entiende la sentencia que el art. 541, número 1, se refiere exclusivamente a las viviendas de *protección oficial* y no a las viviendas de renta libre, que es la clase de viviendas que ofrecía en arrendamiento el procesado. De otro lado, argumenta la sentencia que la Ley en los arts. 540 y 541 castiga los comportamientos que traten de alterar *los precios del mercado*, siendo atípicos aquellos otros que se refieran solamente a un acto aislado de contratación. Por último, la sentencia explica la absolución porque —según su interpretación— el art. 541 se refiere a la *venta de viviendas* y no a los supuestos de arriendo, como era el caso.

## III. *La derogada Ley 27 de abril 1946*

La problemática suscitada por el fallo jurisprudencial gira, en gran parte, alrededor de la sustitución que pareció pretender la Ley de reforma de 15 noviembre 1971 modificando el capítulo V del título XIII del Código penal, relativo a las maquinaciones para alterar el precio de las cosas, y derogando la Ley de 27 abril 1946 sobre cobro de primas en la negociación de las viviendas. La citada Ley de 1946 castigaba a quien “para arrendar, subarrendar, traspasar o de otro modo ceder, total o parcialmente, el uso de vivienda, cobre en concepto de prima cualquier cantidad, además de la que pretenda percibirse por su alquiler, cometerá el delito a que se refiere el art. 540 del Código penal, y serán coautores del mismo cuantos traten de lucrarse o se lucren con la dádiva”, advirtiendo en su art. 2 que “el agio cuya ilicitud declara el artículo anterior se reputará fraude sobre objetos de primera necesidad, siendo de aplicación a todos los efectos el artículo 541 del Código penal”.

Pues bien, en la sentencia de 3 marzo 1977, que estamos comentando, se entiende que en la discusión de la Ley la reforma de 15 noviembre 1971 “fue largamente debatida dentro de la Comisión de las Cortes Españolas, si al derogarse dicha Ley de 1946 por tal reforma expresamente, como así se decretó en la disposición derogatoria primera de aquella Ley, debía acogerse en aquellas normas (s. c. arts. 540 y 541 C. p.) la antigua ilegítima percepción de primas para entregar en arrendamiento las viviendas antes de realizar el contrato, *llegándose a la conclusión, después de afanoso debate, de quedar extramuros de la criminalización las viviendas libres con pacto libre también y sólo ser objeto de punición especulaciones de renta sobre las viviendas de protección oficial*”.

Desconozco las discusiones habidas en las Cortes sobre el tema, pero de la amplia reseña que de tales discusiones recoge Rodríguez Devesa no

se deduce la conclusión que señala la sentencia (2). De todas formas, aunque es cierto que alguien en el seno de la discusión propuso un texto legal referido exclusivamente a las viviendas de protección oficial se sobreentendía que la alteración de los precios de viviendas de carácter libre era punible conforme al que hoy es art. 540 si se producían las maquinaciones a que se refería la Ley. De todas formas, sea cuál fuere la conclusión a la que se llegó en la discusión, es lo cierto que el texto legal actual no admite dudas ya que al disponer el art. 541 que se impondrán las penas del artículo anterior "cualquiera que fuera la forma de determinación del precio" está poniendo de relieve que a la Ley le es indiferente que el precio que se pretende alterar sea el derivado de la libre concurrencia o alguno de los precios regulados o controlados administrativamente. Esto lo ha visto con claridad la reciente sentencia de 23 enero 1978 al observar que "en la frase 'cualquiera que fuera la forma de determinación del precio' resplandece la idea legislativa, que indudablemente presidió la reforma, de referirse tanto a los precios naturales como a los fijados por la Ley".

Una de las críticas que comúnmente se hacen a la reforma de 1971 que derogó la Ley de 1946 y modificó los arts. 539 a 541, es, precisamente, el haber dejado fuera del ámbito de lo punible comportamientos de agio en la negociación de viviendas que, hasta entonces, resultaban adecuadamente sancionados. En efecto, todos aquellos comportamientos que no impliquen las maquinaciones fraudulentas o violentas a que se refieren los arts. 540 y 541 C. p., quedan al margen de lo punible, aunque impliquen un intolerable abuso de situaciones de necesidad. De ahí que la interpretación notablemente restrictiva que trata de hacer prosperar la sentencia de 3 marzo 1977 que estamos comentando, no merezca ser acogida.

La tendencia restrictiva de la sentencia vuelve a ponerse de relieve cuando mantiene la tesis de que en el art. 541, número 1, no se incluye "el precio de alquiler de viviendas..., sino únicamente el *precio de venta* de viviendas protegidas". Esta interpretación ha sido sustentada en la doctrina por Rodríguez Devesa, argumentando que "la letra de la Ley se opone... a estimar incluido el precio de alquiler" (3). Sin embargo, la posición dominante, a la que me sumo, entiende, por el contrario, que la letra de la Ley no se opone a la inclusión (4). En realidad, de la expresión legal "precios... de productos, mercancías, viviendas", del art. 540 no tenemos que entender excluidos los precios de *arrendamiento* de los productos, mercancías, viviendas, etc. Razones de justicia y necesidades político-criminales muy evidentes en esta clase de delitos tradicionalmente no perseguidos, abonan, además, esta interpretación.

(2) J. M. RODRÍGUEZ DEVESA, *Derecho penal español. Parte especial*. Madrid, 1977, págs. 501 y ss.

(3) J. M. RODRÍGUEZ DEVESA, *Op. cit.*, pág. 503.

(4) G. QUINTERO OLIVARES, *Maquinaciones para alterar el precio de las cosas*, en "Nueva Enciclopedia Jurídica", XV, 1974, pág. 849; F. MUÑOZ CONDE, *Derecho penal. Parte especial*, 2.<sup>a</sup> ed., Sevilla, 1976, pág. 287..

#### IV. Alteración de precios en el mercado o en acto aislado de contratación

La absolución preconizada por el Tribunal Supremo en el caso que comentamos se apoya, fundamentalmente, en la falta de intención de alterar los precios en el mercado, "pues al tratarse de un acto aislado en el que sólo existe un abuso aceptado pero no las maquinaciones que determina el artículo 540 del Código penal ... no existe el delito, más aún, cuando siempre se trataría de actuación única de contratación que no produce el efecto típico de alterar los precios protegidos del mercado, cómo requiere indispensablemente tal norma". Y en otra ocasión añade: "por cuanto la acción y elemento subjetivo del injusto, consiste en intentar ... alterar los precios que podrán resultar de la libre concurrencia, pues se trata, por tanto, de los precios del mercado, no de aquellos que resulten de un acto aislado de contratación".

La tesis de la sentencia en el sentido de que no basta la intención de alterar el precio en un contrato, sino que es preciso la intención de alterar los precios del mercado y que el comportamiento sea idóneo para conseguir tal alteración, nos parece correcta y conforme con el sentido del precepto. Pero, a nuestro juicio, realiza una aplicación incorrecta del principio general al caso concreto. Veamos primero la posición doctrinal al respecto.

En relación con el tema de la protección de las viviendas en el artículo 541, número 1, observa Rodríguez Devesa que, cuando se trata de precios establecidos administrativamente, en la medida en que "el precio protegido no puede ser, por definición, el precio del mercado", basta, para que sea punible, que se intente la alteración en un solo acto de contratación, mientras que cuando se trata de precios derivados de la libre concurrencia, no es punible el intento de modificar el precio en un acto aislado de contratación, sino el intento de alterar los precios en el mercado (5). De este modo, el fraude, el engaño, la violencia, etc., aplicado a la alteración del precio en un acto aislado, sin pretensión de alterar el precio en el mercado, carece de relevancia a efectos de los delitos del capítulo V, título XIII, pudiendo, a lo sumo, integrar algún delito contra el patrimonio individual (6). Discrepa Quintero de esta interpretación argumentando que, sobre las necesidades político-criminales de castigar esta clase de delitos, resulta que la letra de la Ley no se opone a la interpretación contraria, es decir, aquella que admite la punición aun mediando un solo acto de contratación (7). El entendimiento de Quintero es coherente con su posición frente al problema del bien jurídico en los artículos 539 a 541, que cifra en el "patrimonio personal de los ciuda-

---

(5) J. M. RODRÍGUEZ DEVESA, *Op. cit.*, pág. 503.

(6) J. M. RODRÍGUEZ DEVESA, *Op. cit.*, pág. 499.

(7) G. QUINTERO OLIVARES, *Op. cit.*, pág. 849.

danos" (8). Sin embargo, entendemos nosotros que se trata de proteger aquí una determinada política de precios y no el patrimonio individual suficiente y correctamente protegido por otros preceptos.

A mi juicio, la tesis de Rodríguez Devesa, que comparto, no ha sido adecuadamente entendida y probablemente en muchas de las discrepancias y aplicaciones haya algún malentendido. Tiene razón Quintero al admitir la aplicación de los artículos 539 a 541, aun cuando se trate de un acto aislado de contratación, lo que ocurre es que aceptar esto no implica negar que la intención del sujeto ha de ser la de alterar los precios en el mercado. Posiciones como la de Quintero son frutos de erróneas aplicaciones del entendimiento que defendemos, como en el caso de la sentencia de 3 marzo 1977 que estamos comentando, al negar la aplicación de tales preceptos por tratarse de un solo contrato de arrendamiento. Según esta tesis resultaría que no serían aplicables nunca los artículos 539 a 541, porque, al fin y a la postre, todos los intentos de alterar los precios se van a producir en el momento de contratar con una determinada persona. Las conductas previstas en los artículos 540 y 541 se hacen patentes en el momento en que el autor realiza o intenta realizar un acto aislado de contratación. Será el intérprete quien, en virtud de la actividad profesional del sujeto, los fines ulteriores de la contratación, la trascendencia del acto en el mercado, etc., determine si se ha intentado o no alterar los precios del mercado. El acto aislado es, precisamente, el momento en que se patentiza la pretensión de alterar los precios del mercado.

Los artículos 540 y 541 no pueden quedar reducidos a operaciones de alto nivel especulativo o a comportamientos de economía-ficción, sino que debe incluir las operaciones ordinarias de comercio. Se podría objetar que en los contratos normalmente el sujeto que opera con maquinaciones trata de conseguir un precio más beneficioso, siendo supuestos de laboratorio aquellos en que el contratante obra, además, con el ánimo de alterar los precios en el mercado. Tal objeción carece de base porque también operaciones ordinarias de comercio (venta de viviendas, de electrodomésticos, de pan, etc.) pueden lesionar el bien jurídico protegido en tales preceptos, es decir, la política de precios en el mercado. Lo que ocurre es que no se puede ni se debe entender la pretensión de alterar los precios del mercado en un sentido estricto como intención exclusiva de la operación, so pena de vaciar definitivamente unos preceptos que nacieron con poca vocación de ser aplicados. Hay que entenderlo, por el contrario, en un sentido amplio de modo que, independientemente del fin inmediato que persiga el contratante (normalmente el simple lucro que le reporte directa e inmediatamente la operación), basta con que uno de los fines mediatos, últimos o remotos sea que su comportamiento ayude, como gota de agua en el mar, a la modificación de los precios en el mercado, siendo indiferente que tal intencionalidad implique dolo directo, indirecto o eventual.

De modo que no tiene nada de anormal afirmar que quien alquila

---

(8) G. QUINTERO OLIVARES, *Op. cit.*, pág. 844.

unos albergues que construye en condiciones ínfimas, aprovechándose de la grave necesidad de viviendas, en condiciones económicas abusivas, *intenta alterar los precios del mercado pese a tratarse de un acto aislado de contratación*, máxime si tenemos en cuenta que en el caso que comentamos había sido condenada la procesada en 1969 por cuatro delitos más de maquinaciones para alterar el precio de las cosas y le habían prescrito otros trece delitos, aparte de los ocho que se le indultaron en 1971 (9).

---

(9) No empece a la tesis mantenida en el texto el hecho de que, en el caso de la sentencia que comentamos, la conducta no fuera punible por faltar las maquinaciones que exige la Ley, cuestión sobre la que no nos pronunciamos en este comentario.