---------- En la ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut, a los ocho días del mes de mayo del año dos mil ocho, en la Cámara Criminal de esta ciudad de Puerto Madryn integrada por el Juez de Cámara Dr. Leonardo Marcelo PITCOVSKY, el Juez de Cámara Subrogante Dr. Gustavo Daniel CASTRO y en ejercicio de la Presidencia la Juez de Cámara Dra. Patricia Gabriela MALLO, para dictar sentencia en estos autos caratulados: **"P., G. O.P.S.A. ESTAFA" (Expte. Nro. 31/2005 CCPM),** seguidos contra **G. O. P.**, argentino, de 44 años de edad, hijo de N. O. y de S. N. B., nacido el 04/04/XX, en Rawson, Provincia de Chubut, divorciado, instruido, D.N.I. Nº XX.XX.XXX, domiciliado en Roque Sáenz Pena Nº XX, Xº "X" de esta ciudad, a quien se le atribuye el delito de **Estafa (Arts. 172, del C. Penal)** en relación al hecho descripto en el auto de elevación a juicio de fs. 275/277, a saber: *"En fecha 21 de Diciembre del 2.000, celebró revistiendo el carácter de VENDEDOR un contrato de compraventa de un inmueble de su propiedad con la denunciante A. R. R. y su esposo R. Á. P. en el carácter de COMPRADORES, a quienes engañó manifestándoles* ***que no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes,*** *a sabiendas de que pesaba sobre él una medida cautelar en la que se le había decretado la inhibición general para disponer de sus bienes dictada en fecha 18 de Junio de 1999, por la Sra. Jueza a cargo del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad en autos "A. , M. B. c/ P., G. O. s/ Ejecución de Sentencia" en autos: "A., M. B. y P., G. O. s/ Divorcio por presentación conjunta (575/95)", Expte. Nro. 649 F° 179 año 1999", logrando con este engaño la disposición patrimonial de los adquirentes, que luego ven frustrado su derecho a escriturar a su favor el inmueble adquirido".*----------

---------- Intervino por la Acusación el Sr. Fiscal General Jefe Dr. Daniel Esteban BÁEZ, la Querellante Adhesiva A. R. R., representada por el Dr. R. G. y por la Defensa técnica del encartado el defensor particular Dr. J. G. .----------

---

---------- Efectuado el sorteo, resultó el siguiente orden de votos: Juez Leonardo Marcelo PITCOVSKY, Juez Gustavo Daniel CASTRO y Jueza Patricia Gabriela MALLO.----------

--------- Tras deliberar el Sr. Presidente puso a votación las cuestiones en el orden y conforme lo prescribe el artículo 357 del Código Procesal Penal.----------

---------- Concluida la deliberación, pasan los autos al primer preopinante.---------

---------- **El Juez PITCOVSKY dijo:** ----------

---------- Por el hecho juzgado en la audiencia fue traído a juicio G. O. P., de los demás datos personales detallados al principio. Este suceso se encuentra descrito al inicio de la sentencia, configuración delictiva que no se apartó la Fiscalía ni la Querella al tiempo de acusar.---------- Evaluó el Titular del Ministerio Público como elementos de cargo los dichos de la Sra. A. R. R en audiencia, quien manifiesta haber suscripto un convenio de compraventa junto a su esposo R. P. con el Sr. G. O. P., en fecha 21/12/00, asumiendo la deuda que este tuviera con el Banco H., haciendo entrega de un vehículo marca Renault 19, que ellos van cumpliendo con las obligaciones, pero al momento de llevar a cabo la escrituración no puede hacerlo por una cuestión ajena a ella. No entra en discusión la hipoteca del Banco, ni la deuda, con un montos distintos, pues refiere no es objeto de debate. Resalta la inhibición general de bienes existente en el expediente glosado e incorporado como prueba del cual P. no solo tenía

conocimiento somero sino acabado y sabía las consecuencias de esas deudas. Señala que la prueba concreta del conocimiento del Sr. P. sobre la inhibición que pesaba sobre él, tiene que colisionarse con el boleto y con la certificación de fs. 649/99 de donde surge a fs. 118, por la ejecución de sentencia de fecha 13/07/99, días después se presenta el apoderado J. P. E., toma vista del expediente, se notifica personalmente, y se libran los respectivos oficios para gravar bienes de su propiedad; que de acuerdo a constancias obran en el expediente la notificación en el domicilio de Covitre I. Alega que la realidad era obtener una suma de dinero por un bien que vislumbraba que iba a perder por la situación patrimonial que conocían él y su abogado, lo que surge de la manifestación que hace en la cláusula 4° del boleto de compra venta. Agregó que el testigo M. relató que hubo encuentro entre P. y P., donde P. decía que iba a arreglar el problema, sabía que existía un problema. Citó los dichos de la Escribana C., quien manifestó que las partes ya venían con pautas establecidas, las que volcó en el convenio de compra venta. Finalmente, teniendo en cuenta las pautas de los arts. 40 y 41 del C.P., la extensión del daño causado, solicitó se le imponga la pena de CINCO AÑOS DE PRISIÓN, ACCESORIAS LEGALES Y COSTAS, por el delito de Estafa (art. 172 del C.P.).----------

---------El Querellante adhirió a los términos vertidos por el Sr. Fiscal, sin agregar ningún argumento, pero solicitando empero, sin más razones, que se le aplique SEIS AÑOS DE PRISIÓN, máximo de pena prevista para el delito que se trata.---------- Al tiempo de alegar el Sr. Defensor, dijo que la denuncia disiente con el Fiscal en virtud que se está estableciendo ciertos conceptos jurídicos erróneos. El

tipo penal invocado requiere que el imputado tenga conocimiento y el Sr. P. no lo tuvo. Agregó que la Escribana lo dijo hasta el hartazgo, que prestaran atención a realizar operaciones a distancia en el tiempo; alegando por otra parte que no existía inhibición alguna. En el expediente civil a fs. 10, el 18 junio del año 1999, dice que se intima solo al pago de la suma de $ 9200.-. La Juez actuante ordena librar oficio y dice notifíquese al Sr. P., empero el Dr. E. retira copia de sentencia, no ve el proveído, no anoticia y tampoco existe el libramiento del oficio correspondiente, por lo cual nunca se inscribió en el Registro la inhibición que fuera ordenada por la Magistrada actuante. Cita doctrina del profesor Falcón al efecto y señala que la inhibición no surte efectos al no estar inscripta en el Registro respectivo, de lo que no existe constancia de ello en el expediente. Refirió la Defensa, que se acusa por estafa aunque se trataría, en su caso, del delito de estelionato. También se refirió a un embargo de una causa laboral, que se impidió que se inscribiera la medida porque estaba ya embargada por la propia hipoteca. Evidentemente P. lo hace con total y absoluta buena fe, la prueba está que le da un poder al matrimonio P., podría no haber firmado el boleto de compra venta, con mala fe podría haber ocultado porque no tenía conocimiento, mal se puede atribuir el ardid o engaño en su conducta. Por último alega que la acusación de las partes no ha conmovido la situación de P. sobre su inocencia, si la inhibición no se inscribió, no entró, ni existe constancias del diligenciamiento del oficio, el delito no se ha cometido. Citó finalmente a C. Creuss, quien resalta en su obra penal que este es el arquetipo o paradigma de juicios penales inútiles, pues era un trabajo intenso para resolver en sede civil, solicitando en consecuencia se dicte sentencia absolviendo a su defendido.----------

---

---------Emitiré mi voto: No se ha discutido que el día 21 de diciembre de 2000 G. P. celebró en carácter de vendedor un boleto de compraventa de un inmueble de su propiedad a favor de A. R. y R. P., compradores.----------

---------- En ese sentido, P. manifestó en esta audiencia que efectivamente, debido a inconvenientes que había tenido con el alquiler de la casa ubicada en el Bo. Covitre 1, decidió venderla. Fue así que se presentaron los hoy denunciantes a adquirirla y luego de varios trámites ante el Banco H. y finalmente ante la Escribana C. concluyeron con la redacción del boleto de compra venta. Sobre los montos en dinero abonados al vendedor y del compromiso que de este instrumento surge por las cuotas a abonar al banco no me habré de extender, pues no es materia de litigio.----------

---------- Sobre ello, los denunciantes no difieren, pues de la lectura de la declaración testimonial de P. en forma anticipada y de lo oído en la Sala por la Sra. R., se aprecia que la operación se llevó tal como lo informara el imputado, salvo algunas diferencias en cuanto a la cantidad de dinero entregada. Pero, insisto, el juicio transitó por otro andarivel, relacionado específicamente al ocultamiento de la imposibilidad que tendría P. de vender el inmueble antes citado y en su caso transferir el dominio, por la inhibición y deudas que este tenía a la fecha de la confección del contrato.----------

--------- Lo cierto es que el boleto de compra-venta de fecha 21 de diciembre de 2000, refleja, entre otras consideraciones, que la parte vendedora se obliga a transmitir a la parte compradora la propiedad del inmueble designado como Lote X de la manzana X de esta ciudad, entregando la vendedera como parte del precio

pactado (U$S 19.500.-), la suma de 3.700 dólares estadounidenses, otra suma en dólares en un plazo casi inmediato, un automóvil y en 20 cuotas la suma de 6.000 dólares, declarando el vendedor y su cónyuge que no están inhibidos para disponer, dejándose expresa constancia de la existencia de una hipoteca en primer grado a favor del Banco H., cuya deuda conoce y acepta el comprador y la asume a su cargo así como el pago de las cuotas adeudadas y las que se devenguen desde la fecha de la celebración del boleto.---------- La Fiscalía anunció en su acusación primigenia, luego mantenida por la Jueza de Instrucción en al auto de elevación a juicio ante un pedido de sobreseimiento de la Defensa, que P. engañó a los compradores manifestándoles que no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes, sabiendo que sobre él pesaba esa medida cautelar, decretada por la Jueza a cargo del Juzgado Civil y Comercial de Puerto Madryn, dictada en fecha 18 de junio de 1999, en autos “A., M. B. c/ P., G. O. s/ Divorcio (Expte. 649/99). En esa línea de pensamiento, pero con nuevos matices agregados en la acusación final, como el conocimiento de otras deudas, es que se indica al imputado como autor del delito de estafa.---------- Ahora bien, si tenemos un hecho, como también una persona imputada en autos, debo a renglón seguido considerar, si este suceso encuadra en un tipo penal determinado.---------- Tanto la figura de estafa, como de las defraudaciones especiales, contienen en sus tipos penales objetivos elementos normativos, que para avanzar en su análisis requieren de una determinada valoración para su completo conocimiento, pues se trata de conceptos interpretables donde se hace necesario apelar a determinados conocimientos técnicos o jurídicos contenidos en

la misma ley penal, o en otras, a las que ineludiblemente hay que recurrir para su óptima comprensión.----------

---------- En un principio, se pretendió alinear la conducta del encartado dentro del tipo penal de la defraudación especial prevista en el artículo 173 inciso 9º - estelionato. Si bien a la postre los acusadores se inclinaron por el delito de Estafa, entiendo necesario realizar algunas disquisiciones, en particular por lo traído a la audiencia por la Defensa.----------

---------- Según la precisa indicación ajustada a derecho, por venta se entiende la transferencia de la propiedad de una cosa, del dominio sobre ella, la que, considerando el ordenamiento jurídico como un todo armónico, se encuentra regulada por nuestro Código Civil. Si se toma este recaudo, necesariamente exigiremos para la venta de cosas inmuebles la celebración sacramental en este Cuerpo legal establecida, esto es, mediante escritura pública (Conf. Art. 1184 inc. 1º C.C.). La omisión significará que el contrato no quede concluido como tal, y sí, en el mejor de los casos, como un contrato en que las partes se han obligado a hacer escritura pública (art. 1185 C.C.).----------

---------- Desde este punto de vista, no podría considerarse a la promesa de venta como satisfaciendo el requisito del tipo objetivo, es decir, al boleto de compraventa de inmuebles no constituiría una venta, propiamente dicha.----------

--------- En esta línea interpretativa que ha asumido importante jurisprudencia nacional, avalada con significativa presencia doctrinaria en ese sentido, se sostuvo que en las promesas de venta de inmuebles, que el incumplimiento no puede configurar el delito de estelionato, al no producirse ex ante la instancia escrituraria, pues hasta ese momento, no hubo venta, sólo un boleto de

compraventa con los efectos que el mismo habitualmente irroga. C.N.Crim. Sala VII, 2-2-84, “Golberg de Aloi” Causa 3464. “Tratándose de bienes inmuebles, la venta de bienes gravados, como libres, aludida en el art.173 inc.9º del C.P., sólo se perfecciona con la escritura respectiva, razón por la cual, en este sentido, el mero consenso de partes (Art. 1323 del C.C.) no constituye la “venta” necesaria para la realización del tipo penal mencionado, toda vez que la promesa de venta de un inmueble no es jurídicamente una venta. Civil, art. 1184, inc.2º.” C. Nac. Crim. Y Corr. Sala 7º 12-12-1980, “Vacas, Alfredo y otro”, J.A. 1982 –I-; Marcelo J. López Mesa Código Civil y Leyes Complementarias T.III p.7.----------

---------- Siguiendo con el examen de la conducta, la actividad que la fiscalía y querella le reprochan a P. es, conociendo su estado de inhibido engañó a los denunciantes al firmar el boleto, sabiendo que al tiempo de escriturar no iba a poder hacerlo por pesar sobre él ese gravamen. Sin embargo, de la documental observada, esto es, informe de Registro de la Propiedad inmueble, no surge que al tiempo de realizarse la operación esta situación era tal, pues no constaba ninguna anotación en ese sentido que cause los efectos consecuentes como lo prevé la propia ley (art. 228 del C.P.C.C.).----------

--------- Se agrega como prueba el expediente tramitado en sede civil antes citado, y allí se advierte que el decreto de la jueza no ha sido inscripto y de esa manera registrado por el organismo pertinente. El artículo 228 del C.P.C.C. señala que estas medidas cautelares solo surtirán efectos desde su anotación en el registro respectivo. En consecuencia, si no hubo una inhibición general de disponer de sus bienes, no hubo tampoco una restricción de disposición –salvo la conocida hipoteca a favor del Banco H., conocida por los denunciantes-, teniendo entonces,

en ese tiempo, capacidad suficiente para acomodar su patrimonio, en los términos que acordaron las partes en el boleto de compra venta, según surge además de la documental obrante a 396/402.----------

---------- Entienden también los acusadores, que el conocimiento que tenía el letrado que representaba al imputado en causa civil, del decreto firmado por la jueza, era componente suficiente para que conozca P. esta situación. Sin embargo, aunque ello fuera viable para cargar las tintas en contra del inculpado, que adelanto de ninguna manera lo es por la gravedad y calidad de la medida cautelar que se trata, esta cuestión nunca fue probada; por lo que debo rechazar sin más argumentos esta posición.----------

--- De seguido, la Fiscalía y Querella alegan que P., con ese engaño, logra la disposición patrimonial por parte de los adquirentes, que luego ven frustrados sus derechos a escriturar a su favor. Agregaron a su vez en el juicio, que por deudas y embargos, P. debía inferir que la posibilidad de escriturar el bien se iba a truncar, a partir de esta situación de compromiso y apuro económico tenido a través de litigios judiciales y reclamos por deudas. Colocan subrepticiamente los acusadores el insostenible delito de estelionato en una estafa genérica, pero con los mismos argumentos para acreditar el primero.----------

Sobre el tópico diré, que si el ardid es el astuto despliegue de maniobras engañosas, no lo advierto de ninguna manera en el presente caso. Las condiciones de la operación estuvieron claras desde un principio y estaban sobre la mesa. La inhibición sobreviniente – según documentación agregada- no es causal bastante ni idónea para reprocharle al inculpado conducta criminal alguna, pues se trata de una medida cautelar impuesta en sede civil con posterioridad, de imposible

vigencia al tiempo del hecho que diera origen al pleito. Tampoco se puede afirmar, que las deudas o compromisos económicos pendientes de resolver por cualquiera, puedan motivo de una inviable disposición de sus bienes.----------

-------- En síntesis, la conducta de P. consistió en suscribir un boleto de compraventa de un bien inmueble, con conocimiento de la compradora del gravamen que sobre este recaía –hipoteca-. Hasta allí, esa era la realidad palpable de la operación que la denunciante y denunciado llevaban a cabo. No existía óbice en ese tiempo de promover el cambio de titularidad del derecho sobre la vivienda ante el Banco, cumplimiento mediante de las condiciones regladas que el Organismo regularmente impone para poder luego escriturar sin inconvenientes.---

--------- Sobre la presencia en la Sala de la Escribana, más allá de estar a sus dichos respecto a su actividad en la ocasión, que solo fue dar fe de las firmas que ante ella se imponían y la fecha cierta que certificada, vale recordar lo expuesto en nota de fs. 130/vta. por el Secretario del Colegio de Escribanos de la Provincia respecto a las obligaciones de la Escribana, en particular, que el profesional no tiene la obligación ni deber jurídico de solicitar Certificado de registro, Dominio e Inhibiciones, salvo que de dicho boleto de compra venta surja una cláusula que así lo indique y vincule al Escribano con dicha responsabilidad.----------

--------- La controversia que hasta aquí se vio reflejada tiene su origen en cuestiones de neto corte civil, y es en ese sentido y ante la sede correspondiente donde se deberá, a mi juicio, finalmente dilucidar.----------

--------- Por último, no debe perderse de vista el carácter de *última ratio* del Derecho Penal, que impide su entrada en juego si existe un medio reparador de menor costo social. El derecho penal es un instrumento residual excepcional. No

se debe olvidar.----------

---------- Conforme vengo de expresar, advierto que el hecho que se le imputa a G. P. no encuadra en una figura penal prevista y reprimida en nuestro ordenamiento jurídico –atipicidad – por lo que deviene su lisa y llana absolución. ASÍ LO VOTO.----------

-- Los honorarios del Sr. Defensor, deben ser justipreciados en la suma de PESOS SEIS MIL ($ 6.000.-) con cargo al imputado. (Art. 7 y 8 de la Ley Nº 2.200 modificada por Ley Nº 4335).----------

--- Con respecto a los Honorarios profesionales de la Querella estimo adecuado regularlos en la suma de PESOS DOS MIL CIEN ($ 2.100.-) con cargo a su representada (art. 489 del C.P.P.).----------

---------- **El Juez CASTRO dijo:** ----------

---------- Se imputa al procesado G. O. P., conforme se ha consignado en el auto de elevación a juicio de fs. 275/277, reeditadas al comienzo de la presente sentencia y recreadas por el Titular del Ministerio Público Fiscal al tiempo de alegar y formular su acusación, la comisión del delito de Estafa en perjuicio de la Sra. A. R. y de su esposo R. Á. P., por el hecho ocurrido en esta Ciudad de Puerto Madryn el día 21 de diciembre del año 2.000 (art. 172 del Código Penal). Sobre esa base solicita la Fiscalía para el mismo la pena de CINCO AÑOS de prisión, accesorias legales y costas, mientras que el Querellante Adhesivo, requiere la aplicación de una pena de SEIS AÑOS de prisión. A su tiempo la Defensa propicia la absolución de su defendido por considerar que el hecho imputado no configura una figura típica.---------- Con esta breve mención y dando por reproducidos los extremos sostenidos por el Fiscal, Querellante y el Defensor al momento de

expresar cada uno sus conclusiones, con la completa enunciación realizada por mi colega preopinante paso a emitir mi voto siguiendo la manda procesal, analizando si el hecho encuadra en una figura penal y en su caso si el imputado ha sido autor o partícipe del mismo.---------- En efecto, la conducta atribuida al Sr. G. O. P. consistió en haber engañado a la Sra. A. R. y a su esposo R. Á. P. al celebrar el día 21 de diciembre de 2000 un boleto de compraventa por el que les vendía una vivienda de su propiedad. El engaño residió en manifestar en el boleto que no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes, a sabiendas de que pesaba sobre él una medida cautelar en la que se le había decretado la inhibición general para disponer sus bienes, dictada en fecha 18 de junio de 1999 por la Sra. Jueza Civil en los autos “A. M. B. c/ P., G. O. s/ Ejecución de sentencia” (Expte. 649), logrando con ese engaño la disposición patrimonial a los adquirentes, que luego ven frustrado el derecho a escriturar a su favor el inmueble adquirido.---------- Pues bien, vayamos por partes y para ello corresponde el análisis del tipo objetivo de la Estafa, art. 172 del Código Penal. El engaño típico esta integrado por dos aspectos, uno objetivo y otro subjetivo. El primero consiste en afirmar una falsedad o negar mentirosamente algo verdadero y el segundo, consiste en la voluntad de engañar a otro, esto es el dolo.----------El tipo objetivo.----------El Sr. Fiscal y el Querellante encuadraron el hecho en la figura genérica de la Estafa, art. 172 del Código Penal, corriéndose de la primigenia imputación de Estelionato. Antes de comenzar el análisis del tipo objetivo de la figura escogida, de la simple lectura de la acusación al formular su

alegato, se desprende que lo llame como lo llame el Fiscal, lo que se le achaca es haber engañado a los compradores, a sabiendas de que sobre el inmueble pesaba una medida cautelar de inhibición general para disponer de sus bienes, de fecha 18 de junio de 1999, logrando con ese engaño la disposición patrimonial de los adquirentes. Eso no es otra cosa que Estelionato.---------- Pero yendo a la figura de la Estafa, más genérica, de la cual en última instancia el estelionato en una figura especial, cabe preguntarse si se dan en el caso los requisitos del tipo objetivo, que es el fraude – ya sea por ardid o engaño; que ello provoquen el error y la disposición patrimonial perjudicial.---------- En cuanto al primer elemento, es decir el engaño, tanto el Fiscal como la Querella centran el mismo en que cuando el imputado P. suscribió el contrato de compraventa, con engaño declaró en la cláusula cuarta, que no se encontraba inhibido, sabiendo que lo estaba y que ello frustraría la transmisión de dominio. Afirman que el perjuicio se concretó pues los compradores se vieron imposibilitados de escriturar por esa maniobra engañosa. Refieren que el imputado tenía perfecto conocimiento de sus deudas, pues a partir del Expediente Nº 26/98 en la causa R., del año 1998/9 que tramitaran por ante el Juzgado Laboral de esta ciudad, se habían librado embargos sobre su sueldo, sus cuentas y sobre el domicilio del Barrio Covitre X, casa XX. En el caso, se afirma que el imputado tenía conocimiento concreto de sus deudas, pues sabía de la existencia por ante el Fuero Civil del juicio de divorcio (Expte. nro. 649/99); siendo notificado a fs. 118/vta, como también notificado de la ejecución de la sentencia a fs. 115. Afirman que en ese expediente se presenta el Dr. E. a fs. 116/7 y toma conocimiento de la resolución de la Inhibición General de Bienes

decretada por la jueza y se libra una cédula al domicilio de P., donde consta que no vivía allí. Con todo ello, se sostiene que P. estaba anoticiado y que a pesar de ello firma la cláusula cuarta del Boleto de Compraventa. Considera que ello no es sólo mentir, sino que realizó maniobras engañosas idóneas de la estafa.---------- ---------- Pues bien, a esta altura del análisis diré que el hecho no resulta típico y doy mis razones.---------- ---- Se encuentra probado y no ha sido controvertido por las partes que en fecha 21 de diciembre de 2.000, se celebró un contrato de compraventa entre el Sr. P. y Sra. R. y Sr. P. por el cual el primero les vende el inmueble ubicado en lote XX de la manzana XX, resultando ser una casa habitación ubicada del Barrio COVITRE X, que estaba Hipotecado. No entraré en un detalle pormenorizado de la forma en que se pactó el pago, pero sí me interesa destacar que los compradores entregaron valores, un automotor y que abonarían el resto en 20 cuotas debiéndolo hacer efectivo al Banco H. en virtud de la hipoteca existente sobre el inmueble. Por su parte el vendedor les entregó la posesión del inmueble.---------- ---------- Se encuentra acreditado también con los testimonios y declaración de imputado brindada, que previo a la celebración del contrato, las partes mantuvieron varias conversaciones, incluso concurrieron al Banco H. y finalmente formalizaron su acuerdo, en un boleto de compraventa confeccionado, de acuerdo a las direcciones impartidas por la Escribana C. . En la audiencia de debate, la profesional se refirió a ello, manifestando que su función fue volcar en el instrumento las condiciones que las partes habían pactado y certificar las firmas. Además se confeccionó un poder especial por el cual P., les daba amplios poderes a los compradores para que realizaran todas las gestiones

necesarias ante el Banco H. N. .---------- Se centra el supuesto ardid o engaño, en lo declarado por el vendedor en la cláusula cuarta del boleto que reza así: "*La presente venta se efectúa sobre la base de títulos perfectos, sin embargos, declarando el vendedor y su cónyuge, no estar inhibidos para disponer, dejándose expresamente aclarado que sobre el inmueble objeto del presente acto, existe una hipoteca en primer grado a favor del Banco H. S.A. cuya deuda conoce y acepta el comprador, y la asume a su cargo, así como el pago de las cuotas adeudadas y las que se devenguen desde la fecha del presente en adelante, asumiendo esta última la obligación de presentar a la parte vendedora mensualmente el comprobante de los pagos realizados al Banco H. S.A.*"----------

----------Ahora bien, cuál fue el engaño. Se observa que el vendedor dejó constancia que el inmueble registraba una hipoteca en primer grado y ello fue aceptado por los compradores. Respecto de que pesaba una inhibición general de bienes, nada manifestó, pues de ello no estaba anoticiado. ¿Y por qué no estaba anoticiado?, pues porque si bien la Jueza decretó en el expediente civil la inhibición de bienes, el abogado de la contraparte, Dr. C. V., nunca lo inscribió en el Registro de la Propiedad inmueble, tal como surge de los informes remitidos por ese organismo.----------

---------- Para ello, resulta fundamental remitirnos al expediente civil, que se ha agregado *"ad effectum videndi et probandi"*.----------

---------- En el expediente 649 se inició por parte de la Sra. M. B. A., ex esposa del imputado, en sede civil, la ejecución de la sentencia dictada en el juicio de divorcio contra el Sr. G. P. . Concretamente en dicho juicio de ejecución de sentencia se demandaba al imputado la suma de $9.200 (pesos nueve mil

doscientos) en concepto de alimentos adeudados. En la demanda se solicitó como medida cautelar, la inhibición general de bienes de P. . La jueza a fojas 10 dicta el primer proveído por el cual se tiene por presentada a la Sra. A., e intima a P. para que en el plazo de cinco días proceda al pago de la suma reclamada, bajo apercibimiento de ejecución, ordenando que se lo notifique por cédula. En párrafo aparte, la Magistrada hace lugar a la medida cautelar y decreta la inhibición general de bienes del demandado para gravar o vender bienes de su propiedad, ordenando se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de Rawson y a los Registros de la Propiedad del Automotor, y agrega, “Cumplido, notifíquese al demandado personalmente o por cédula”.---------- Se equivocan los acusadores cuando afirman en la audiencia que el Sr. P. fue comunicado de que se le había decretado la inhibición general de gravar o vender bienes, pues si se observa el contenido de la cédula Nº 2342/99, diligenciada a fs. 16 de los referidos autos, en la misma no se le comunica de la inhibición de bienes, sino que se lo intima para que en el plazo de cinco días proceda al pago de la suma reclamada, bajo apercibimiento de ejecución. Y nada dice la cédula respecto de la inhibición decretada, porque era obligación de la actora, notificarlo a P., personalmente o por cédula cuando se cumplimentara con la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que nunca ocurrió. Ese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, si bien se libró desde el Juzgado, de acuerdo a las constancias, nunca se inscribió. Pero aún así, si se hubiese inscripto, el Sr. P. nunca fue notificado de ello, como lo había ordenado la Sra. Jueza. Esto quiere decir que al firmar el boleto de compraventa, no existía ninguna inscripción de inhibición en el registro de la propiedad, ni él estaba

anoticiado de ello, ergo no existía restricción alguna para disponer sus bienes inmuebles.----------

- Sobre el tópico en tratamiento, ilustra Lino Enrique PALACIO, quien en su obra Derecho Procesal Civil, T. VIII, Procesos Cautelares y Voluntarios, pág. 163, al definir la inhibición general de bienes, dice: *"… la inhibición constituye una medida cautelar que se traduce en la interdicción de vender o grabar, genéricamente, cualquier cosa, inmueble o mueble registrable de que el deudor sea propietario* ***en el momento de anotarse la medida****, o que adquiera con posterioridad"* (lo resaltado me pertenece), y agrega más adelante (pág. 170) *"…La inhibición, una vez anotada, obsta a la disposición de derechos respecto de bienes cuyo dominio se encuentre inscripto en registros públicos"*, y esto es así porque como se dijo antes, la inhibición sólo surte efectos desde la fecha de su anotación en los registros públicos correspondientes.----------

----------De ello se sigue que la inhibición general de bienes, no es una medida contra la persona, sino simplemente una limitación a la facultad de disponer libremente de determinada categoría de bienes registrables, cuya efectividad se logra en tanto en cuanto pueda reflejarse en el registro correspondiente a través de la anotación pertinente (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Elena HIGTON, Tomo III, pág. 536).----------

---------- Luego, todo lo demás que pretende introducir como hechos constitutivos del objeto del engaño por el Fiscal – de ahí el cambio de la figura de Estelionato, a la figura básica de Estafa – como que P. sabía que tenía deudas, que le habían embargado el sueldo, etc, etc, que había mentido sobre su estado patrimonial, y que sabía que ese inmueble no se iba a poder escriturar, no puede relacionarse

con este hecho, pues la acusación se centró en esta acción, el de saber que no podía disponer del bien objeto de la compraventa. Por otra parte, la compradora sabía en las condiciones en que compraba el inmueble; se dijo en la audiencia que concurrieron al Banco H. a asesorarse respecto de cómo se hacía la transmisión del bien. Incluso el Sr. P. les otorgó un poder especial a los compradores para que hicieran todas las gestiones necesarias ante el Banco H., para la transferencia del inmueble. No se advierte cuál fue el engaño producto del cual las víctimas, inducidas en error, hicieron su contraprestación.---------- Incluso, si se observa el boleto de compraventa, en ninguna cláusula se estipula cual debía ser la fecha de escrituración, por lo que mal podía la Escribana pedir condiciones de dominio para escriturar, si no había una fecha, pues es sabido que los certificados de dominio sólo son exigidos a fin de autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles (art. 23 Ley 17.801). Es más, si en ese momento hubiese pedido las condiciones de dominio, lo único que hubiese salido en el informe, hubiese sido la hipoteca.----------Y esto es así, porque el Boleto de Compraventa celebrado no transmitía la propiedad del bien, sino que se trata de un contrato preliminar con una promesa del vendedor de escrituración (arts. 1184 inc. 1º y 1185 del C..C.), luego de haberse cancelado el saldo por ante el Banco H. . En consecuencia la obligación del imputado era de hacer y no de dar, de modo que las obligaciones asumidas por él no generaron un derecho real en favor de los compradores, sino un derecho personal, asistiéndoles a éstos, además, la vía civil, mediante juicios de escrituración, suficientes para hacer valer sus derechos; pues de lo contrario se reprocharía penalmente una

conducta tan solo por un incumplimiento contractual, convalidándose una suerte de responsabilidad objetiva no admitida en nuestro sistema penal. En consecuencia, corresponde sin más la Absolución de G. O. P. y ASÍ LO VOTO.----------

---------- En relación a los Honorarios correspondientes a la Defensora Particular y conforme lo impuesto por los arts. 7 y 8 de la Ley Nº 2200 modificada por Ley Nº 4335 considero ajustado regularlos en la suma de PESOS SEIS MIL ($ 6.000) con cargos a su defendido.----------

---------- Y por otra parte, encuentro acorde en regular los honorarios profesionales de la Querella en la suma de PESOS DOS MIL CIEN ($ 2.100,00) con cargo a su representada por partes iguales. (art. 489 del C.P.P.).----------

--------- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría, como así también que el tercer vocal sorteado no hace uso de la facultad prevista en el Art. 357, 2do. párrafo, ultima parte del Código Procesal Penal (Texto Art. 7 de la ley 4.550).----------

---------- En su merito, habiendo escuchado al Fiscal de Cámara y al Defensor particular damos el siguiente**:**----------

---------- **FALLO:** ----------

---------- **I) ABSOLVIENDO LIBREMENTE** a **G. O. P.,** de las demás circunstancias personales ya mencionadas al inicio de la presente, en orden al delito de **ESTAFA (Arts. 172 del C. Penal)** por el hecho ocurrido el día 21 de diciembre de 2000 en esta ciudad de Puerto Madryn en perjuicio de A. R. y R. P. .---------- **II) REGULAR**

los honorarios profesionales del Defensor Particular en la suma de **PESOS SEIS MIL ($ 6.000,00)** con cargo a su defendido (arts. 7 y 8 de la Ley Nº 2200 modificada por Ley Nº 4335.---------- **III) REGULAR** los honorarios profesionales de la Querella en la suma de **PESOS DOS MIL CIEN ($ 2.100,00)** con cargo a su representada (art. 489 del C.P.P.).---

---

----------**IV) REGÍSTRESE**, notifíquese por su pública proclamación (Art. 359 del C.P.P.), firme, comuníquese.----------

----------Encontrándose en uso de licencia la Jueza Dra. Patricia Gabriela MALLO con posterioridad a la deliberación, la presente es firmada por dos miembros del Tribunal conforme Art. 358, último párrafo CCPM.----------

Gustavo Daniel CASTRO
Juez de Cámara Subrogante

Leonardo Marcelo PITCOVSKY
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO N° 004/08.CONSTE.-

Stella Maris EIZMENDI
Secretaria de Refuerzo