

DEFRAUDACIÓN. Desbaratamiento de derechos acordados. Compromiso de subdivisión y escrituración. Incumplimiento de la “obligación de hacer”. Procesamiento. Revocación

Si el imputado asumió el compromiso de subdividir y escriturar el inmueble, incurriendo luego en el incumplimiento de la “obligación de hacer”, tal conducta no se encuentra comprendida en el artículo 173, inciso 11 del Código Penal como susceptible de desbaratamiento.

Si el hecho investigado perfecciona un incumplimiento contractual, excediendo de la órbita del derecho penal, corresponde revocar el auto que decretó el procesamiento de los imputados y decretar sus sobreseimientos (del voto de los Dres. Bruzzone y Rimondi).

Cámara Nacional en lo Criminal, Sala 1ª, Dres. Bruzzone, Rimondi, Barbarosch (en disidencia), Prosecretaria: Dra. Peluffo, causa nº 27.580, “A., S. y otra”, rta.: 31/03/2006. Ver *BJCCCF*.

**DISIDENCIA DEL DR. BARBAROSCH:** El tipo penal establece que el sujeto activo del delito sólo puede ser quien haya ejercido una acción anterior que jurídicamente constituya una obligación válida cuyo cumplimiento requiere actos ulteriores, es decir, quien haya otorgado algún derecho sobre un bien de tal modo que asuma obligaciones expresas de abstención de disposición para el futuro y luego lo desbarata afectando el derecho en ciernes.

El artículo 173, inciso 11 del Código Penal tutela la no frustración de un derecho acordado sobre un bien a un tercero, o el cumplimiento en las condiciones pactadas de una obligación referente al mismo bien, siempre que el derecho o la obligación hubieran sido acordados a otro por un precio o garantía.

El autor puede producir tales resultados a través de actos materiales o actos jurídicos. Los primeros pueden consistir en la remoción del bien transportándolo hacia otro lugar. Los actos jurídicos (artículo 944 del Código Civil), que deben ser reales porque de ser simulados debería encuadrarse en el artículo 173, inciso 6 del Código Penal, relativos al bien de que habla la norma, pueden provenir de derechos personales o reales, pero para que ellos den lugar a la promoción de la acción por desbaratamiento de derechos acordados deben siempre referirse a un bien.

Sea éste el objeto mismo de la convención, sea que se sujete al bien a una obligación en virtud de la cual el obligado se ve constreñido a ejecutar cierta conducta en relación con una persona y respecto de ese bien a raíz de un privilegio concedido legalmente.

El boleto de compraventa de un inmueble, si bien no perfecciona una venta que la ley civil somete a formalidades *ad solemnitatem* (artículos 1185 y 1184 del Código Civil), por lo que se le da naturaleza de precontrato o antecontrato, contiene los elementos básicos de una compraventa, la cosa y el precio (artículo 1323 del Código Civil), los cuales lo caracterizan como un verdadero acuerdo de voluntades, contractual de obligación de hacer (artículo 1187 del Código Civil), esto es, obligación de escriturar el inmueble; quedando en cabeza del sujeto pasivo la posibilidad de demandar a la parte que se resistiere a hacer escritura pública para que se le otorgue, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

Aquellos derechos que surgen de la transmisión del boleto de compraventa resultan susceptibles de ser desbaratados por surtir los efectos del artículo 1197 del Código Civil.

La conducta excede el mero incumplimiento contractual y es sancionada por la deslealtad de aquella persona que acordó un derecho sobre un bien de su propiedad. Para que el delito sea consumado se requiere el conocimiento del autor respecto del derecho que pesa sobre el bien, la voluntad de realizar la conducta típica y que el segundo acto frustre maliciosamente el primero de ellos.

Por ello, corresponde confirmar el procesamiento de los imputados en orden al delito de defraudación por desbaratamiento de los derechos acordados.