

## Usurpación de inmuebles

Toma de posesión con boleto de compraventa de inmueble ocupado. Despojo. Dolo. Falsificación de documento: compra por boleto de inmueble adquirido por escritura falsa, registrada y caucionada. Error de prohibición.

- Trib. Oral Crim. nº 10, 10/3/2009, "F., C. A.", causa nº 2958. (Publicado en *Jurisprudencia Penal de Buenos Aires*, Buenos Aires, JPBA, tomo 148, p. 120).

1. — Debe ser absuelto de los delitos de usurpación en concurso real con uso de documento público falso quien esgrimiendo los derechos derivados en boleto de compraventa que tendría como antecedente una escritura falsa tomó posesión de un inmueble baldío, el que era ocupado desde hacía cinco años por un vecino.

2. — No puede endilgarse el delito de uso de documento público falso a quien adquirió mediante boleto de compraventa un inmueble que había sido adquirido por el vendedor en una escritura pública que, si bien falsa, fue registrada legalmente en el Registro de la Propiedad Inmueble y no se ha probado que el acusado conociera la aludida situación notarial más de quince años atrás. Máxime que el acusado dijo haber actuado de buena fe en la compra de los citados inmuebles y no existe elemento directo que desmienta su afirmación.

3. — No conmueve lo expuesto precedentemente la circunstancia de que en el Registro de la Propiedad Inmueble se haya dispuesto como medida precautoria cau-

cionar la propiedad, si la misma fue decretada en fecha concomitante con la firma del boleto de compraventa suscripto, que demuestra la ignorancia del comprador en la situación legal que se planteaba en relación a la escritura antecedente de la operatoria aquí citada, medida cautelar que no juzga sobre la cuestión de fondo y es simplemente una precaución y un llamado de atención a aquellos que se interesen en la compra del bien, a fin de que tomen los recaudos pertinentes.

4. — También debe absolverse del hecho tipificado como usurpación, en tanto es evidente que no existió por parte del acusado una intención de despojar el predio, al que accediera en base a títulos perfectos. Más aún, si ante la controversia planteada entre las partes al agotarse la instancia negociadora entre ambas aquél recurrió a un interdicto de recobrar la posesión y el denunciante no sólo no lo hizo sino que reconoció haber "intrusado clandestinamente" la propiedad, no realizó ni ejerció ninguna acción posesoria de los derechos que pretende y, menos aún, no pagó impuesto alguno vinculado a esos lotes (arts. 2468, 2473,

2482 y 4006, C. C.). El delito de usurpación requiere del dolo directo para que el mismo se pueda consumar, lo que no se configura cuando quien ingresa a la propiedad se cree legitimado por la escritura y por la entrega de las llaves que el vendedor le hiciera al día siguiente de formalizarse la misma. Además, el escaso tiempo transcurrido entre el ingreso al inmueble y la iniciación del mencionado interdicto (dos semanas) demuestra que no existió por parte del acusado la intención de despojar, sino de ejercer un legítimo derecho, porque no se debe con-

fundir *despojo* (concepto civil) con usurpación (concepto penal).

5. — Aun cuando el imputado conociera la oposición del querellante para el ingreso a la propiedad y hubiera actuado en forma contraria a los preceptos que el Código Civil señala en el artículo 2468, se estaría ante un supuesto de error de prohibición indirecto (art. 34, inc. 1, C. P.), habida cuenta de que a esa época el imputado desconocía que el documento suscripto con el vendedor era falso, por lo que debe descartarse su culpabilidad.

*Nota:* La CNCas.Penal, Sala 3, rechazó el recurso de casación de la querrela (Reg. 1836/09).