

Fallos completos

ESTAFA. FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS. Venta de inmueble ajeno e inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Sustitución de personas. Escribanos: fe de individualización. Artículo 1001 Código Civil. Coautoría funcional. Procesamiento

Doctrina:

Si todos los documentos que se fueron confeccionando a fin de suscribir la escritura con la que se intentara perfeccionar la operación de compraventa resultan falsos, tanto la nota de solicitud del segundo testimonio que contiene una firma apócrifa, como el documento de identidad exhibido, resulta ser que una tercera persona sustituyó la identidad con el fin de lograr un beneficio económico.

Así, no pueden ser tenidas en cuenta las justificaciones dadas por el escribano, dado que, más allá de que el artículo 1001 del Código Civil requiere fe de conocimiento, cuestión que en la actualidad resulta imposible, dado el tráfico comercial que existe, lo cierto es que debe darse fe de la individualización de la persona que se presenta ante el profesional, siendo inverosímil que no se haya tomado el recaudo de constatar mínimamente los datos que se asentaban, máxime teniendo en cuenta la responsabilidad que ello implica y los efectos que genera sobre terceros.

Puede decirse que existió un plan entre los imputados, tendiente a generar un engaño, y que, valiéndose de distintos instrumentos, generaron un error, llegándose al extremo de enajenarse un inmueble ajeno y de inscribirse la traslación de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, maniobra que, por supuesto, generó el consecuente perjuicio patrimonial que requiere el tipo penal.

Los imputados deberán responder en calidad de coautores, dado que resulta claro el reparto de tareas que de acuerdo con sus conocimientos, profesión u ocupación se distribuyeron, realizando una parte de la conducta que se les reprocha, de modo tal que la sumatoria de cada porción completó la totalidad de la estafa mediante falsificación de documentos públicos –coautoría funcional–.

Cámara Nacional en lo Criminal, Sala 1ª, causa N° 23.708, “S., F. F.”, rta.: 07/10/2004.

Buenos Aires, 7 de octubre de 2004.

Y VISTOS:

La presente causa llega a estudio del tribunal en virtud de los recursos de apelación interpuestos por las defensas técnicas de F. F. S., F. A. S., J. J. C. R., N. H. P. y J. A. M. y J. J. R., contra los puntos VI, V, II, VII, III y IV, respectivamente, del auto de fojas 407/421 vta., que decretaron el procesamiento de sus asistidos por considerarlos, prima facie, coautores penalmente responsables del delito de estafa mediante falsificación de documentos públicos (artículos 306 del C. P. P. N. y 45, 55, 172 y 292 del C. P.) y trabaron embargo sobre sus bienes hasta cubrir la suma de \$50.000 (artículo 518 del C. P. P. N.).

I. Se atribuye a los imputados haber tomado intervención en la maniobra de fraude por la cual una persona, simulando ser quien en vida fuera M. E. M., titular de la Libreta Cívica N.º..., habría enajenado el inmueble sito en M. B. 58 de esta ciudad, de propiedad de la nombrada, en favor de R. D. P., por la suma de \$16.000.

Para ello, el 8 de junio de 2000 se dejó asentado en el libro de requerimientos de la escribanía S. que una mujer que dijo ser M. E. M., con Libreta Cívica N.º 425.363, se presentó a la escribanía para solicitar se expidiera un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble mencionado. Posteriormente se determinó que dicho número de documento pertenece a P. G. El escribano S. efectuó los trámites ante el Archivo Notarial del Colegio de Escribanos de esta ciudad, para que se expidiese el testimonio solicitado, indicando en la nota de pedido que la Libreta Cívica de M. E. M. llevaba el N.º 491.976, es decir, el número que efectivamente correspondía a M. E. M., pero que difiere del asentado en su libro de requerimientos. A dicho escrito se adjuntó un documento necesario para efectuar el trámite ante el Colegio de Escribanos, que es el certificado de dominio del inmueble, el cual fue expedido el 19 de mayo de 2000, a solicitud de T. I. Y., que resulta ser también de profesión escribano.

Una vez adquirido el segundo testimonio, se celebró la venta del departamento de marras, siendo la autorizante de la escritura que instrumentó la operación la escribana N. H. P.; la parte vendedora, M. E. M. de L. (con L. C. 491.976) y la compradora, R. D. P. El instrumento se suscribió el 7 de agosto de 2000 en presencia de todos los intervinientes, cuestión que no resulta ser posible puesto que M. E. M. falleció el 22 de abril de 1992.

Se infiere de lo sucedido que una tercera persona, que podría ser P. G., fue quien celebró el contrato junto con P., con conocimiento de dicha circunstancia, y en connivencia con los demás imputados.

A partir del allanamiento practicado en las oficinas de N. H. P., se secuestró, entre otra, la siguiente documentación: a. Constancia de AFIP, fechada el 28/01/00, donde consta que el domicilio comercial de M. E. M. es el de Av. R. de esta ciudad, correspondiente a la firma "D. S. A.," que iniciara sus actividades en abril de 2000, y b. Fotocopia del DNI N.º 491.976 a nombre de M. E. M.

II. Luego de la lectura de las presentes actuaciones queda comprobado, en primer lugar, que la mencionada M. E. M. era propietaria del inmueble sito en M. B. 58, de esta ciudad. En segundo término, que falleció con fecha 22/4/92 (conforme actas de defunción agregadas a fojas 4 y 62) y tercero, que a pesar de ello, al 21/11/01 no existía ningún juicio sucesorio respecto a la causante (conforme oficio de fojas 93).

Debido a distintas pautas que surgen de los actuados, en principio, la Sra. M. E. M. no tendría sucesores; así, por ejemplo, lo indican los testimonios del denunciante S., quien manifestó que intentó, por diversos medios, comunicarse con M. E. M. o con algún familiar de ella y que no le fue posible, constatando que tanto ella –que era viuda– como sus hermanos, habían fallecido (conforme fojas 10/vta. y 99/100 vta.), extremos ratificados por otra vecina de

M. E. M., Sra. M. B., a fojas 113/vta., sumándose a esto la mencionada ausencia de un juicio sucesorio en el que se hayan presentado herederos.

De tales circunstancias surge la imposibilidad de que se efectuara la venta registrada en la escritura que luce a fojas 36/38, ya que se produjo en el año 2000, es decir, más de ocho años después del fallecimiento de quien aparece como vendedora del inmueble.

Por otro lado, todos los documentos que se fueron confeccionando a fin de suscribir la escritura con la que se intentara perfeccionar la operación de compraventa resultan igualmente falsos. Así, la nota de solicitud del segundo testimonio (ver fojas 266/vta.) contiene una firma apócrifa, y es también falso el documento de identidad presentado por quien dijo ser M. E. M.

Si bien no se ha podido corroborar quién es la persona que firmó tales instrumentos (conforme pericia de fojas 167), ni la mujer que aparece en la foto del DNI apócrifo, o a quién corresponde la huella digital estampada en la escritura traslativa de dominio en cuestión (conforme pericia de fojas 254), lo cierto es que, ciertamente, no pertenecen a M. E. M., sino a una tercera persona que sustituyó su identidad con el fin de lograr un beneficio económico.

En cuanto a la diferencia que existe entre el número de la libreta cívica registrado en el libro de requerimientos de F. F. S. y el de la nota enviada al Colegio de Escribanos solicitando el segundo testimonio, debe decirse que no pueden ser tenidas en cuenta las justificaciones dadas por el escribano F. F. S. y por su empleado F. A. S., dado que, más allá de que el artículo 1001 del Código Civil requiere fe de conocimiento, cuestión que en la actualidad resulta imposible, dado el tráfico comercial que existe, lo cierto es que debe darse fe de la individualización de la persona que se presenta ante el profesional. Por lo tanto, resulta inverosímil que no se haya tomado el recaudo de constatar mínimamente los datos que se asentaban, máxime teniendo en cuenta la responsabilidad que ello implica y los efectos que genera sobre terceros, como sucede en autos.

Respecto de las distintas conexiones entre los imputados, las cuales resultan más que sorprendentes, debe comenzarse por valorar lo sostenido por el escribano F. F. S. (ver fojas 364/366 vta.) y por su empleado F. A. S. (ver fojas 359/363), quienes refieren que la supuesta M. E. M. se presentó un día en la escribanía y les comentó que necesitaba un segundo testimonio de la escritura de su vivienda, porque había extraviado el primero; que por tal motivo había ido a ver al notario que intervino en la compra de ese inmueble y que en el lugar se enteró de que esta persona había fallecido, por lo que concurrió a la escribanía S., que estaba ubicada en el mismo edificio. Lo que resulta aún más inverosímil es que, muy poco tiempo después de que se le entregara dicho instrumento, se perfeccionó la venta de ese departamento y no fue el escribano F. F. S. el que intervino en la operación, sino la escribana N. H. P., quien, sugestivamente, cuenta como empleado a F. A. S., y éste, a su vez, conoce al Sr. C., socio de “B.”, inmobiliaria que intermedió en las operaciones de compraventa “encadenadas” que más abajo se van a describir, siendo este último el que le habría encomendado al empleado F. A. S. la documentación de estos negocios. A ello debe sumarse que la escritura se celebró en las oficinas de una

tercera notaria (Escribanía G.), sin que, pese a lo sostenido por la imputada N. H. P. en su descargo de fojas 103/104 vta., mediara ninguna necesidad de que esto así fuese, dado que una vez allanada esta escribanía no se localizó documentación que la vinculara a G. con las operaciones por las cuales J. J. C. R. vendió el inmueble de la calle B. 2567, 3° “B” y con el producido de esa venta, adquirió el departamento de M. B. 58 a nombre de su amigo R. P. (ver acta de allanamiento de fojas 229/vta.).

Por otro lado, debe advertirse que J. J. R., quien es titular de la “Administración A.,” administradora del consorcio de M. B. 58, sostiene que a él no le interesaba quién pagaba las expensas de la UF 15, pero, posteriormente, refiere haber solicitado a los consorcistas que aportaran copias de los títulos de propiedad. Asimismo, la constancia de AFIP a nombre de M. E. M., secuestrada en la Escribanía N. H. P., contiene datos falsos que involucran a J. J. R. En esta constancia aparece como domicilio comercial de M. E. M. el de Av. R. 3478 de esta ciudad, correspondiente a la firma “D. S. A.,” cuyas actividades comenzaron en abril de 2000. Todos estos datos son apócrifos dado que a esa fecha M. E. M. había fallecido; sin perjuicio de ello, dicha sociedad no se encuentra inscripta y si existiese, no es conocida en el lugar físico donde aparece denunciado su domicilio. Lo que resulta sumamente gravoso para J. J. R. y J. A. M., su empleado, es el hecho de que en Av. R. 3478 el primero de los nombrados cuenta con una unidad funcional a su nombre (y otra está a nombre de su hermana, quien también se encuentra imputada en esta causa) (ver fojas 174); y más aún, que en el inmueble lindero (Av. R. 3480) están ubicadas las oficinas de “Administración A.,” lo que no puede ser considerado sólo como un cúmulo de coincidencias casuales.

Por último, contamos con otro dato que involucra a los imputados J. J. R. y J. A. M., que consiste en que los encausados P. (fojas 311/314 vta.), J. J. C. R. (fojas 338/342), F. A. S. (fojas 359/363) y N. H. P. (fojas 103/104) son contestes en afirmar que al momento de firmarse la escritura de compraventa del inmueble de M. B., junto con la supuesta vendedora, se encontraba un hombre que decía ser su sobrino (“Carlín”). Agregando J. J. C. R. que una vez, al ir a la sede de “Administradora A.,” encontró a esta persona, quien le dijo que se desempeñaba como administrador de su edificio, que era quien le había entregado el libre deuda emitido por el imputado J. A. M. (ver fojas 46) y que, en realidad, no era familiar de M. E. M.

Tales circunstancias, valoradas de acuerdo con las reglas de la sana crítica, llevan a considerar que existió un plan entre los imputados, tendiente a generar un engaño, y que, valiéndose de distintos instrumentos, generaron un error, llegándose al extremo de enajenarse un inmueble ajeno y de inscribirse la traslación de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble (ver informe de fojas 18/20), maniobra que, por supuesto, generó el consecuente perjuicio patrimonial que requiere el tipo penal.

Coincidiendo con el *a quo*, puede advertirse que los imputados deberán responder en calidad de coautores, dado que resulta claro el reparto de tareas. Cada uno, de acuerdo con sus conocimientos, profesión u ocupación, realizó una parte de la conducta que se les reprocha, de modo tal que la sumatoria de

cada porción completó la totalidad de la estafa mediante falsificación de documentos públicos. Es decir que existe en autos lo que la doctrina denomina coautoría funcional (conforme Zaffaroni, Eugenio Raúl, *Derecho Penal. Parte General*, 2ª edición, Ediar, Buenos Aires, 2002, pp. 785 y siguientes).

III. Con respecto a la impugnación deducida contra los embargos trabados sobre los bienes de los imputados hasta cubrir la suma de \$50.000, entiende el tribunal que el *a quo* ha omitido toda clase de fundamentación de los motivos por los cuales arriba a dichos montos; la mera remisión a lo dispuesto en el artículo 518 C. P. P. N. no constituye motivación suficiente, incumpléndose de esa forma con lo dispuesto en el artículo 123 C. P. P. N., por tal motivo habrá de declararse la nulidad de tales medidas (artículo 167 del C. P. P. N.).

Por lo expuesto el tribunal RESUELVE:

I. CONFIRMAR los puntos VI, V, II, VII, III y IV, respectivamente, del auto de fojas 407/421 vta., que decretaron el procesamiento de F. F. S., F. A. S., J. J. C. R., N. H. P., J. A. M. y J. J. R., por considerarlos, prima facie, coautores penalmente responsables del delito de estafa mediante falsificación de documentos públicos (artículos 306 del C. P. P. N. y 45, 55, 172 y 292 del C. P.).

II. DECLARAR la NULIDAD de los embargos trabados sobre los bienes de los imputados hasta alcanzar la suma de \$ 50.000, debiendo el Sr. juez de grado adecuar su decisión a lo previsto en el artículo 123 del C. P. P. N. (artículo 167 del C. P. P. N.).

El Dr. Edgardo A. Donna no suscribe por hallarse en uso de licencia.

Devuélvase, practíquense las comunicaciones correspondientes en la instancia de origen y sirva lo proveído de atenta nota de envío.

Firmado: Gustavo A. Bruzzone y Carlos A. Elbert –Jueces de Cámara–,
Ante mí: Manuel J. Gorostiaga –Secretario–.