

DEFRAUDACIÓN: desbaratamiento de derechos acordados: conductas atípicas: reserva inmobiliaria incumplida. Elementos: obligación válida: reserva inmobiliaria: exclusión

No se dan los requisitos del delito del inciso 11º del artículo 173 del Código Penal cuando el presunto damnificado realizó una reserva ad referendum a fin de adquirir un inmueble, el que fue enajenado a un tercero.

La figura exige que el sujeto activo sea autor de una acción anterior que jurídicamente constituya una obligación válida cuyo cumplimiento requiere actos positivos ulteriores, extremo que no se da en autos toda vez que no se ha configurado obligación de hacer alguna. Ello por cuanto, según lo indica el artículo 1202 del Código Civil respecto de la seña, “si se hubiere dado una seña para asegurar el contrato o su cumplimiento, quien la dio puede arrepentirse del contrato, o puede dejar de cumplirlo perdiendo la seña. Puede también arrepentirse el que la recibió; y en tal caso devolver la seña con otro tanto de su valor...”, razón por la cual en el caso no ha existido obligación de escriturar alguna.

Cámara Nacional en lo Criminal, Sala 4ª, causa nº 28.758, “S. G.”, rta.: 10/05/2006. Ver *JPBA* 132:45.