

4. Frente a las contradicciones que surgen entre un documento privado aportado por la defensa, y el contenido de una escritura, debe prevalecer esta última por ser un documento extendido por ante un fedatario público; máxime cuando la certificación notarial por la cual se pretende otorgar fecha cierta al primero de los documentos se encuentra cuestionada.

Más allá de las declaraciones que contenga el boleto de compraventa en cuanto a la tradición de la cosa y la entrega del dinero, el mismo no representa sino una promesa de venta, la cual en definitiva se concretó con posterioridad a la notificación del embargo que pesaba sobre el acusado.

C. CRIM. CORREC. FED., Sala 2da., causa Nro. 23.823, "C., C. N.", Rta.: 16.06.2005, JPBA 129:100

DEFRAUDACIÓN: ESTAFA: CONDUCTAS ATÍPICAS: CORREDOR PÚBLICO INMOBILIARIO: MATERIALES DEFECTUOSOS. ELEMENTOS: DOLO.

1. La figura del artículo 173, inciso 1ro., del Código Penal requiere, como la estafa genérica, la concurrencia de elementos típicos, objetivos y subjetivos que es menester examinar, a los efectos de deslindar la responsabilidad civil y penal que no es exactamente equivalente.

Nuestro derecho penal fundado en el principio de la responsabilidad por la culpabilidad y no simplemente por el resultado o la conducta objetiva, exige *sine qua non* la concurrencia en el caso concreto de la culpabilidad típica, esto es, del dolo propio de la figura en cuestión, en el caso del artículo 173, inciso 1ro., del Código Penal.

2. No corresponde atribuir la responsabilidad en orden al delito de estafa en la calidad de la cosa -conforme artículos 45 y 173, inciso 1ro., del Código Penal, al agente inmobiliario que, en el contrato oneroso perfeccionado entre el comprador y el vendedor de un inmueble, no advirtió al primero de que las paredes eran de tabique premoldeado (compuesto de caña de tacuara rellena con estopa) de delgado espesor, lo que debía apreciar debido a su experiencia profesional y calidad de intermediario en la operación de compraventa celebrada.

No se encuentra entre las obligaciones del corredor público conocer con qué materiales está construido el inmueble objeto de la operación en la que actúa como intermediario, y de anotar de ello a la compradora, no están incluidas estas circunstancias entre las obligaciones derivadas de la ley 10.973, artículo 52 y artículo 98, del Código de Comercio. Pero, de cualquier manera y aun en caso contrario no puede escindirse la cuestión sobre el elemento intelectual del dolo típico, esto es que el imputado debió

actuar con conocimiento de todos los elementos objetivos de la figura, y no han quedado desvirtuados los dichos del procesado sobre el desconocimiento respecto de las bondades o no de los materiales con que estaba construida la vivienda, la que fue exhibida a la adquirente, que tuvo acceso al plano, exhibido al momento de realizarse la operación, por lo que el accionar que se reprocha al agente inmobiliario en suma podría ser encuadrado en un obrar negligente pero sin relevancia penal para configurar la figura delictiva.

C.AP.GAR. San Martín, Sala 2da., causa Nro. 8.852, "F., L. R.", Rta.: 27.06.2006, JPBA 134:186.

Dijo la doctora Petriz con adhesión: "...Romero compraba una casa antigua construida hace más de sesenta años y en mal estado de conservación (ver fojas 62/69) y el valor que surge de la tasación de fojas 99/100 del expediente civil que corre por cuerda (US\$ 30.000) fue similar al valor del inmueble al momento en que se concertó la operación en agosto de 1998 (U\$S 35.048).

"Debe tenerse en cuenta, por otra parte que en el marco de las relaciones contractuales, se tramitó el expediente Nro. 52.770 'Romero Claudina c/ Faroppa Luis Roberto s/ resolución de contrato y daños y perjuicios' en el cual no prosperó la acción por vicios ocultos de la cosa sino por otra calidad en la cosa vendida resarcible por vía civil por el menor valor de la cosa pero ello sin relevancia penal para configurar la figura delictiva, debiendo considerar aun en el caso de un obrar negligente, con perjuicio en el patrimonio ajeno, que encontró respuesta en el ámbito civil, resultando viable por todo ello confirmar el sobreseimiento total, por ausencia del elemento subjetivo del tipo penal (artículo 173, inciso 1ro., del Código Penal)".

DEFRAUDACIÓN: FRAUDE EN PERJUICIO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: CONDUCTAS ATÍPICAS: ESCRIBANO OMITENTE DE DECLARACIONES JURADAS E IMPUESTOS DE SELLOS. ADMINISTRACIÓN FRAUDULENTE: CONDUCTAS ATÍPICAS. DEFRAUDACIÓN IMPOSITIVA Y PREVISIONAL. **CUESTIONES DE COMPETENCIA:** GENERALIDADES: DELITO DISTINTO: PROCEDIMIENTO.

1. La omisión de un escribano de presentación de declaraciones juradas y de ingreso del impuesto de sellos no se encuentra dentro de las previsiones del artículo 174, inciso 5to., del Código Penal, toda vez que el fraude en cuestión comparte los requisitos básicos del artículo 172, es decir, requiere la acción de engañar, la producción de un error en la víctima, la disposición patrimonial motivada por el error (elementos que no se verifican), o del artículo 173, inciso 7mo., –ya que la obligación de realizar las retenciones impositivas correspondientes difícilmente podrá ser asimilada, salvo *in malam partem* a la figura de administrador prevista en la norma–.