

## Desestimacion Denuncia Inexistencia De Delitos Boleto De Compraventa Incumplimiento Contractual

### JURISPRUDENCIA

### Desestimación. Denuncia. Inexistencia de delitos. Boleto de

compraventa. Incumplimiento contractual Se confirma la resolución que desestimó las actuaciones por inexistencia de delito (artículo 180 ?in fine? del Código Penal), por considerar que el marco fáctico denunciado da cuenta de un mero incumplimiento contractual. Buenos Aires, 30 de mayo de 2018.- Y VISTOS, Y CONSIDERANDO: I.- Analizaremos el recurso interpuesto por G. J. L. a fs. 119/120vta. contra la resolución de fs. 117 que desestimó las actuaciones por inexistencia de delito (artículo 180 ?in fine? del Código Penal). II.- Como primera cuestión destacamos que en su presentación de fs. 1/8, ratificada a fs. 15/17, cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 83 del Código Procesal Penal ya que señaló sus datos, los de lo imputados, efectuó una relación sucinta del hecho en el que fundó su reclamo, acreditó los extremo de personería que invocó, aportó prueba y en el punto 8 peticionó expresamente ?a) Nos tenga por presentados, por parte y por constituído el domicilio procesal?.- La norma no exige que se asienten los artículos específicos y el título ?Formulo denuncia?, en lugar de ?querella?, en ese contexto debió ser interpretado como un mero error.- Atento a ello el magistrado debió conceder su impugnación como pretengo acusador particular y no por aplicación del artículo 80 inciso h) del citado cuerpo legal, sin perjuicio de que corresponda o no su pretensión. Tal como expusieran el representante del Ministerio Público Fiscal a fs. 25/27, postura que fue compartida por el juez de grado, lo denunciado se advierte como un conflicto de neto corte contractual.- Respecto al cuestionamiento efectuado en la audiencia por la defensa de G. y F. B. esta Sala sostiene que el acusador privado en virtud de los precedentes de la Corte de Suprema de Justicia de la Nación ?Quiroga? y ?Santillán? está habilitado a intervenir en el proceso, en solitario (ver, Sala VI, la causa n° 5/2012 ?K., W.? del 23 de marzo de 2012, Sala IV, la causa n°56997/08 ?C., R. A.?, rta.: 22/2/17 y sus citas).- III.- L. junto a su hermano J. J., el 4 de octubre de 2011 suscribieron con N. G. B., en su carácter de fiduciario del ?...? un boleto de compra venta de la unidad (aún no construída) designada provisoriamente como veintiuno ubicada en la fracción de terreno de la localidad de ..., partido de ..., provincia de Buenos Aires, con frente en la calle ... sin número siendo su Nomenclatura Catastral Circunscripción ... Sección ... Fracción ... partida ..., por un valor de US\$ 82.650 a abonar US\$ 30.000 con la firma del contrato y el saldo en veinticuatro cuotas mensuales, con vencimiento la primera el 3 de enero de 2012. La fecha de la toma de posesión ocurriría en el mes de enero de 2014.- Entregaron la suma antes indicada y abonaron lo convenido hasta llegar a US\$ 55.252 (mediante transferencias bancarias al CBU ... y ... correspondientes a cuentas de los Bancos ... y ...). A fines del año 2012 concurrió al predio y notó que únicamente estaba el portón de entrada y trazadas unas calles pero ninguna construcción. Al averiguar qué ocurría obtuvo respuestas dilatorias, por lo que en enero de 2013 dejó de pagar las cuotas. En esa época cambió la administración fiduciaria de N. G. B. a G. B. - hermano de F. B.-. Aquél los reunió en un bar, ofreció romper el contrato y redirigir el dinero invertido a otro emprendimiento que se desarrollaría en el mismo predio que se llamaría ?...?, con intervención de la inmobiliaria ..., lo que no aceptó y 15 de octubre de 2014 les remitió una carta documento diciendo: ?ante la paralización de las obras del Fideicomiso ..., le solicito que en el plazo de quince días me informe la actitud que habrán de adoptar, bajo apercibimiento de accionar judicialmente?. Al no obtener respuesta inició una mediación en la que no se llegó a un acuerdo, por lo que los demandó ante el Juzgado Nacional en lo Civil Nro. ..., expediente nro. ... caratulado ?L. J. J. y otro c/S. K., A. s/cumplimiento de contrato? (ver copias de fs. 28/116).- Lo expuesto advierte que estamos ante un mero incumplimiento contractual. En el boleto de compra venta de fs. 46/52vta. se detallaron las penas que acarrearía la infracción traída a conocimiento de esta sede, las que evidentemente ya intenta ejecutar en el fuero específico. Fue el propio recurrente quien afirmó que los encausados le ofrecieron redirigir su inversión a otro emprendimiento inmobiliario que se llevaría a cabo en dicho terreno y su disconformidad originó el reclamo civil. La pretensa parte no describió ninguna maniobra ni conducta que sugiera la intención de perjudicar su patrimonio que permita la persecución penal.- Además, de la causa civil surge que la Fiscalía al expedirse sobre la competencia precisó ?se observa que la naturaleza del presente juicio es eminentemente civil, por cuanto la última instancia de lo que se trata es del incumplimiento de las obligaciones asumidas en el boleto de adhesión al fideicomiso respecto de un inmueble suscripto entre las partes? (ver fs. 107/109).- Así, más allá de los distintos enfoques que pretende la parte dar a su pedido, lo cierto es que tanto el objeto como las acciones que se endilgan coinciden en ambos procesos, por lo que no configurándose ninguna hipótesis delictiva debe ser la justicia civil la que atienda el conflicto.- En definitiva, ?(...) la protección de los bienes jurídicos no se realiza sólo mediante el Derecho Penal, sino que a ello ha de cooperar el instrumental de todo el ordenamiento jurídico. El Derecho Penal sólo es incluso la última de todas las medidas protectoras que hay que considerar, es decir que solo se le puede hacer intervenir cuando

fallen otros medios de solución social del problema (...)? (Claus Roxin, ?Derecho Penal, Parte General, Fundamentos. La Estructura de la Teoría del Delito?, Tomo I, Ed. Civitas, año 1997, pág. 65). Por ello, el Tribunal RESUELVE: CONFIRMAR el auto de fs. 117, en cuanto fuera materia de recurso.- Regístrese, notifíquese y oportunamente, devuélvanse las presentes actuaciones al juzgado de origen, sirviendo lo proveído de atenta nota de envío.- Se deja constancia que el Juez Rodolfo Pociello Argerich subrogante de la vocalía nro. 3 no suscribe por estar abocado a las audiencias de la Sala V de esta Cámara, el día de la celebración de la presente.- Julio Marcelo Lucini Mariano González Palazzo Ante mí: Alejandra G. Silva Prosecretaria de Cámara En de mayo de 2018 se libraron cédulas de notificación. Conste.- Correlaciones: N. N. s/desestimación - Cám. Nac. Crim. y Correc. Fed. - Sala II - 31/05/2013 - Cita digital IUSJU207910D 030273E