

Estafa Corredor Inmobiliario Rechazo De La Reserva Del Inmueble Retencion De La Sena Abonada

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Estafa. Corredor inmobiliario. Rechazo de la reserva del inmueble. Retención de la señal abonada. Se confirma el procesamiento de los encartados por el delito de estafa, al disminuir considerablemente el precio del inmueble que ofrecían -sin que el propietario lo supiera- y aceptar la suma entregada por la denunciante en carácter de reserva del bien negándose luego a restituirla.

Buenos Aires, 6 de febrero de 2017. AUTOS Y VISTOS: Convocan la atención del tribunal los recursos deducidos por las asistencias técnicas de M. F. S. y C. D. contra los puntos I y II del auto de fs. 221/227 dispusieron sus procesamientos como coautores del delito de estafa, respectivamente (arts. 45 y 172 del Código Penal de la Nación). A la audiencia prevista en el artículo 454 del digesto ritual concurrieron los defensores oficiales coadyuvantes Natalia Ferrari y Rodrigo Sanabria a fin de expresar agravios. Finalizadas las exposiciones, la Sala pasó a deliberar en los términos del artículo 455 ibídem. Y CONSIDERANDO: Los jueces Carlos Alberto González y Alberto Seijas dijeron: Coincidimos con el juez instructor en que las pruebas reunidas en el legajo, valoradas en su conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sustentan la imputación que se les dirige a S. y D.. Es que si bien en sus descargos pretendieron deslindar su responsabilidad uno en el otro (cfr. fs. 96/97 vta. y 279/280), lo cierto es que ambos se encontraban a cargo de la venta del inmueble de la calle del partido de y en ese orden disminuyeron su valor de publicación en el sitio web ?.....?, captando de ese modo el interés de la denunciante N. C. M. C. S., quien realizó una oferta de compra por una suma menor (U\$S 320.000), entregando en concepto de ?señal ad referendum? U\$S 5.000 como se lo exigieran los encausados, cuando en rigor de verdad la operación era de improbable concreción pues los dueños de la propiedad solo habían autorizado su ofrecimiento por un precio de U\$S 380.000, conforme se desprende expresamente del formulario de ?venta exclusiva? cuya copia obra a fs. 54/54 vta. Así, C. S. refirió que el 26 de octubre de 2015 contactó a la inmobiliaria ?.....? interesada en la vivienda aludida, cuyo valor figuraba en U\$S 350.000 y los imputados le informaron que los dueños podrían aceptar una propuesta de U\$S 330.000, motivo por el cual, el 16 de noviembre de ese mismo año, se presentó en la inmobiliaria y dejó una reserva de U\$S 5.000, pues S. le había indicado que ese era el valor mínimo que en tal concepto exigían los vendedores. Explicó la denunciante que transcurrió el tiempo sin tener novedades de la operación, siendo que ambos inculpados le respondían con evasivas ante sus reiterados reclamos, llegando a referirle que los propietarios encaraban una separación conyugal y por ello se encontraba demorada la venta. Finalmente, al no avanzar el negocio, exigió la devolución del dinero, mas nunca se lo reintegraron (fs. 30/31 vta.). De otro lado, los vendedores C. I. I. y L. N. A. C., dieron cuenta de no haber autorizado a la inmobiliaria a disminuir el precio de la propiedad y que al ser consultados sobre la proposición realizada por la denunciante la rechazaron desde un primer momento ya que era muy inferior a lo que ellos pretendían, descartando, a su vez, que haya existido alguna demora en la negociación a causa de la disolución de su matrimonio (cfr. fs. 37/38 y 40/41). I. remarcó que S. y D. ?estaban autorizados para vender la casa pero por la suma inmodificable de U\$S380.000? por lo que desconocía ?por qué motivo la publicó por un valor menor y aceptó una reserva sobre la que no se había estipulado mínimo?. En tales condiciones, y más allá que conforme lo expusieran los propietarios no estaban dispuestos a negociar el valor del inmueble estipulado oportunamente en la autorización de venta obrante a fs. 54/54 vta., lo cierto es que S. y D., en su carácter de intermediarios, recibieron de C. S. una ?señal ad referendum? por una oferta que los primeros nunca aceptaron y pese a ello no se la restituyeron cuando del documento que la denunciante suscribiera con la inmobiliaria surge expresamente que la reserva vencía el 23 de noviembre de 2015 y que debía ser reintegrada en el caso de que ?el PROPIETARIO del bien no conformase la oferta? (cfr. fs. 4/5, cláusulas 3 y 6). Aun cuando S. alegue que se enteró tiempo después de que C. S. le había entregado la cantidad aludida a su consorte de causa, tal afirmación se ve enervada frente a lo manifestado por el propietario del inmueble a fs. 41 y el contenido del mensaje de correo electrónico aportado a fs. 259, dando cuenta de que ese mismo 16 de noviembre fue notificado de tal circunstancia. Teniendo en cuenta entonces el rol de los encausados y los términos precisos estipulados a fs. 4/5, no le son aplicables al caso las disposiciones sobre arrepentimiento que tanto en relación al comprador como al vendedor prevé el Código Civil y Comercial de la Nación, cuando alguno de ellos provoca la frustración de una operación luego de haberse entregado una señal. Aquí ninguna intervención tuvieron los propietarios, quienes nunca aceptaron la reserva ad referendum efectuada por la denunciante tan solo ante los intermediarios, ni participaron de negociación alguna por el simple motivo que desconocían por completo que los imputados habían disminuido el precio de su inmueble de manera inconsulta, recibiendo dinero de manos de C. S.. Por todo ello, y sin perjuicio de la calificación legal que corresponda asignarle al suceso (art. 401 del CPPN), votamos por confirmar el auto impugnado en todos sus términos. El juez

Mariano González Palazzo dijo: La seña y la reserva son institutos propios de la modalidad en uso de las transacciones inmobiliarias. Ambas, diferentes entre sí, importan un comienzo de ejecución o bien una forma de indisponer el inmueble en cuestión. En los dos casos establecen el carácter condicional que asume el negocio planteado. Esa condición está en cabeza del vendedor que puede aceptar la oferta o de rechazarla, devolverá el monto depositado como reserva o el doble de la suma entregada en la modalidad de seña, de conformidad con las disposiciones del Código Civil. En autos, habiéndose rechazado la oferta, debe devolverse el dinero recibido como reserva y en caso de incumplimiento, iniciar las acciones legales con más los intereses punitivos y costas que correspondan. No hay ardid o engaño ya que siempre la voluntad del vendedor es la que conforma el sinalagma que habilitaría la producción del acto jurídico, cualquiera sea el precio percibido, la voluntad del intermediario o de quien detente o a disposición de quien se haga la reserva. En consecuencia, voto por que se revoque el auto impugnado y se decreten los sobreseimientos de M. F. S. y C. D. en los términos del art. 336, inciso 3°, del Código Procesal Penal de la Nación. En consecuencia, el tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución obrante a fs. 221/227 en todo cuanto fuera materia de recurso. Notifíquese y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen sirviendo lo proveído de atenta nota de envío. CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ MARIANO GONZÁLEZ PALAZZO ALBERTO SEIJAS -en disidencia- Ante mí: JAVIER R. PEREYRA Prosecretario de Cámara 036072E