

## Desbaratamiento De Derechos Acordados Contrato De Locacion Fianza Improcedencia

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 9 de noviembre de 2020.

Y VISTOS: La parte querellante apeló la resolución dictada el 3 de marzo pasado, que dispuso el sobreseimiento de J. M. H., y fundamentó los agravios en el memorial incorporado digitalmente al sistema de gestión de expedientes "Lex 100". El juez Juan Esteban Cicciaro dijo: En su denuncia, A. R. D. sostuvo que el 1 de noviembre de 2015 suscribió una prórroga del contrato de locación del inmueble sito en la calle ....., de esta ciudad, con la firma "R. T. C. S. R. L.", cuyo socio gerente -aquí imputado- se constituyó como fiador y principal pagador, en cuyo marco ofreció un inmueble de su propiedad, ubicado en la calle ..... del partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires, a fin de afianzar las obligaciones contraídas en el contrato de locación. Agregó D. que a partir de junio de 2016 H. dejó de abonar el canon locativo correspondiente, extremo que finalmente derivó en una demanda por ejecución de alquileres en trámite ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 99, en cuyas actuaciones el 18 de junio de 2019 se ordenó trabar embargo por la suma de \$ 1.379.050 sobre el inmueble ofrecido en garantía por el imputado, medida que no pudo ser inscrita debido a que el bien había sido enajenado. Como consecuencia de ello, la querrela sostuvo que concurren en el hecho investigado los elementos típicos de la figura prevista en el artículo 173, inciso 11, del Código Penal. Al respecto, de la cláusula cuarta del contrato de locación celebrado entre el querellante -locador- y H. -locatario- se extrae que "a los efectos de afianzar las obligaciones contraídas en el presente el locatario presenta un inmueble con frente a la calle ..... cuyos restantes datos catastrales...surgen de la copia de escritura de donación otorgada a favor del LOCATARIO y sus hermanos...el locatario se compromete a hacer comparecer a los restantes condóminos a suscribir el presente a los efectos de garantizar el contrato con sus respectivas partes indivisas...El locatario tanto a título personal como en representación de R. T. C. S. R. L. y los garantes responderán por todas las obligaciones contraídas durante la ocupación del inmueble y hasta la devolución del mismo a entera satisfacción de la locadora, constituyéndose todos en lisos, llanos y principales pagadores, renunciando al beneficio de excusión". Más allá de que no existen constancias que acrediten que los restantes titulares registrales del inmueble ofrecido por H. hubieran suscripto el contrato de locación y que del folio real del bien aludido se extrae que el nombrado solo enajenó su porción indivisa (fs. 47/52), se estima que la conducta denunciada resulta atípica. En efecto, tal como se señaló en la instancia anterior y ocurre en la práctica inmobiliaria, la propiedad presentada por H. -en su doble rol de representante de la firma locataria y garante- tuvo como propósito afianzar las obligaciones contraídas en el contrato de locación y demostrar su solvencia al locador, sin que ello importe la creación de derecho u obligación alguna sobre dicho bien que pueda ser objeto de desbaratamiento, dado que, frente a un incumplimiento, H. responde a título personal y con todo su patrimonio. En ese sentido, esta Sala ha sostenido que "Los actos jurídicos relativos al bien de que habla la norma pueden provenir de derechos personales o reales; pero para que ellos den lugar a la promoción de la acción por desbaratamiento, deben siempre referirse a un bien. Sea éste el objeto mismo de la convención; sea que se sujete el bien a una obligación en virtud de la cual el obligado se ve constreñido a ejecutar cierta conducta en relación a una persona y respecto de ese bien a raíz de un privilegio concedido legalmente" (causa número 27.756, "Urquiza, H.", del 3 de noviembre de 2005) y que "el locador no ha adquirido derecho alguno sobre los bienes de fiador, quien sí asumió la obligación de pagar las deudas que eventualmente pudieran emerger de una extraña relación contractual, de lo que se infiere que mal pueden desbaratarse derechos que no se otorgaron bajo cualesquiera de las formas preceptuadas por la ley" (causa número 26316, "Crosa, P.", del 11 de mayo de 2005). En esa línea, se ha entendido que el contrato de fianza no puede dar lugar al delito de desbaratamiento de derechos acordados, en tanto constituye un derecho personal que no se refiere a un bien (Millán, Alberto, Los delitos de administración fraudulenta y desbaratamiento de derechos acordados, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, 1976, pp. 94/95). Por otro lado, tampoco el supuesto bajo examen puede subsumirse en la figura prevista en el artículo 179, segundo párrafo, del ordenamiento sustantivo, dado que la venta de la porción del inmueble correspondiente a H. ocurrió el 18 de julio de 2016, mientras que el proceso civil por ejecución de alquileres se inició el 13 de febrero de 2019. En consecuencia, con la aplicación de las costas de alzada por su orden, habida cuenta de que en el asunto tratado pudo haber razón plausible para litigar, voto por confirmar el auto apelado. El juez Mariano A. Scotto dijo: En tanto en el caso no puede descartarse, de momento, que la venta por parte del imputado de su parte indivisa sobre el bien inmueble que él mismo diera en garantía para las obligaciones emergentes de la locación celebrada -en su calidad de socio gerente de la firma "R. T. C. S. R. L."- con el querellante, haya excedido el mero marco contractual, pues se realizó el 18 de julio de 2016 -es decir, un mes después de que dejara de abonar el canon locativo-, la resolución recurrida se exhibe prematura. Al respecto, la jurisprudencia ha señalado que

¿El desbaratamiento de los derechos acordados es un delito que fue pensado como un castigo a la deslealtad -que excede el mero incumplimiento contractual- de aquella persona que acordó un derecho sobre un bien de su propiedad. El tipo no sólo requiere deslealtad, exige, además un segundo acto que frustre maliciosamente el primero de ellos. El encartado sabía que al dejar de pagar el alquiler, ocultar la maquinaria cuando se la quiso secuestrar, estaba tornando incierto o imposible el cobro de la garantía que tenía el denunciante para saldar la deuda...? (de esta Cámara, Sala IV, causa número 19422 Macri, M. A.?, rta. el 4/9/02). En esas condiciones, y a fin de profundizar la investigación, dado que, según la cláusula cuarta del contrato locativo citado por mi colega preopinante, los restantes condóminos de la propiedad dada en garantía debían concurrir a suscribir el presente a los efectos de garantizar el contrato con sus respectivas partes indivisas...?, resulta necesario establecer si se cumplió dicho requisito. Por ello, voto por revocar lo decidido. El juez Mauro A. Divito dijo: Teniendo en cuenta que de los términos en que fue redactado el contrato aportado no se extrae que el inmueble allí mencionado -del que una porción indivisa pertenecía al fiador- hubiera sido efectivamente afectado a la garantía establecida, ya que simplemente se consignó que el imputado presentó ese bien, comparto la argumentación desarrollada en el primer voto. En efecto, de acuerdo con la cláusula cuarta, no se estipuló específicamente que la propiedad quedaría comprometida a los fines del cumplimiento del contrato, que ni siquiera fue firmado por los demás condóminos -a los que se aludió como garantes-, de modo que resulta razonable entender que la presentación de la escritura respectiva, aunque sirvió para demostrar la solvencia de H., no importó pactar -en favor del locador- obligación alguna sobre el inmueble. Por dichas razones, en tanto comparto también su propuesta en torno a las costas, adhiero al voto del juez Cicciano. Por lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: CONFIRMAR el sobreseimiento dictado respecto de J. M. H., en cuanto fuera materia de recurso, con aplicación de las costas de alzada por su orden. Notifíquese y efectúese el pase electrónico al juzgado de origen, sirviendo lo proveído de atenta nota de remisión. Juan Esteban Cicciano Mauro A. Divito Mariano A. Scotto (en disidencia) Ante mí: María Verónica Franco Correlaciones: D. V., P. y otros s/desbaratamiento de derechos acordados - Sup. Trib. Just. Formosa - 18/03/2015 - Cita digital IUSJU016749E W., L. N. s/defraudación por desbaratamiento de derechos acordados - Cám. Apel. y Garantías Penal Bahía Blanca - Sala I - 24/06/2019 - Cita digital IUSJU041324E 002945F