

DR 15 15

Seguidamente pueden escuchar Derecho Penal 2. Don José María Estampa desarrolla la primera parte de la lección El tratamiento penal de los fraudes inmobiliarios. No hace falta ser muy perspicaz para darse cuenta de que uno de los temas que más preocupan al penalista tanto desde el punto de vista dogmático como en el plano político criminal es el tratamiento y la represión de los diversos comportamientos que los especialistas en la promoción y construcción de viviendas vienen efectuando en detrimento de legítimos intereses que corresponden de manera muy especial, lo que aglava el tema a personas de tratamiento económico poco brillante. Son las clases más modestas precisamente las que se ven especialmente perjudicadas por las desaprensivas conductas que han proliferado en toda la sociedad de consumo no sólo en la esfera española en orden al negocio de la construcción desgraciadamente en ocasiones, en muchas ocasiones orientado hacia la consecución de injustos beneficios cuya desvaloración social hace que sea menester incriminar las conductas tendentes a conseguir ese lucro injusto con el consiguiente perjuicio del supuesto beneficiario de la vivienda como una hipótesis de acontecimiento delictivo.

Los códigos penales, es menester confesarlo en este tipo de delincuencia lo mismo que ocurre con la delincuencia económica están concebidos bajo situaciones sociales políticas y negociales en las que se contemplaba de manera muy remota la posibilidad de que este auténtico boom de la construcción pudiera desarrollarse. Los códigos penales en cuanto a la represión del fraude parten de una economía eminentemente individualizada donde apenas existía una actividad societaria y donde el carácter actual de lo que se denomina derecho penal económico era una mera intuición. El tráfico jurídico, el tráfico mercantil la sociedad de consumo como antes decía con todas sus exigencias ha complicado toda esta temática siendo menester que el legislador se esfuerce con imaginación creciente para procurar la creación de unas normas susceptibles de ser lo suficientemente agudas penetrantes y previsoras para salir al paso de esta lacra de la delincuencia que es el fraude inmobiliario.

En un panorama genérico naturalmente que el ordenamiento punitivo español cuenta con incriminaciones a través de las cuales se podría establecer una defensa respecto a la lesión o puesta en peligro de los bienes jurídicos que merecen ser tutelados ya que quien con esfuerzos económicos por necesidades o angustias de carácter material pretende la adquisición de una vivienda de carácter suntuaria, mediana o estrictamente social y se ve defraudado en su legítimo propósito la protección, digo, de estos intereses se puede efectuar mediante figuras de carácter tradicional ahí está la estafa, por ejemplo con toda su variopinta manifestación en el Código Penal como hecho del injusto susceptible de dar cabida a la mayoría de los fraudes en materia inmobiliaria o bajo la impronta de las falsedades en el supuesto de que las maquinaciones o manipulaciones del constructor o del promotor desaprehensivos huyen tendentes a crear una situación de prueba falsa un medio falso de prueba alterando la verdad en documentos públicos, en documentos oficiales o en documentos privados como por desgracia ocurre tantas veces a parte del delito de falsedad para estas eventuales

circunstancias de falseamiento de la realidad documentaria por parte de aquellos que a través de este medio presente pretendan conseguir unos beneficios injustos además digo de la previsión genérica del delito de estafa en cuya amplia gama de previsión de fraudes con ánimo de lucro mediante engaño en beneficio del sujeto activo y en perjuicio del pasivo establecen los artículos 528, 29 y concordantes del Código Penal además de estas genéricas previsiones clásicas por así decirlo a nadie se le escapa la necesidad de que precisamente por el carácter específico de esta delincuencia patrimonial hayan de crearse en el derecho penal moderno figuras específicas complementarias o al lado de la tipificación clásica del fraude en virtud de las cuales se pueda en la medida de lo posible luchar contra la delincuencia fraudulenta y inmobiliaria en los distintos frentes en que ésta se manifiesta fruto de esta necesidad consecuencia de esta dimensión político-criminal actualísima de este fenómeno ha sido prácticamente la creación por ejemplo de una figura de neta característica jurisprudencial que es el delito masa concebido para aquellas reproducciones colectivas que en materia de construcción teórica de un gran número de viviendas vienen a producirse con el consiguiente escándalo defraudando a una gran multitud de personas y que si fuesen aisladamente consideradas estas defraudaciones o se llegaría a una degradación de la efectiva penalidad que merecen estas conductas absolutamente contrarias no ya a la economía particular sino a la economía nacional con la posibilidad incluso de que en algunos casos fuesen subsumidas en el ámbito de la falta con evidente conculcación de los principios de justicia material la sociedad reclama en muchos casos de fraudes masivos de fraudes dirigidos a una gran comunidad de personas que el tratamiento penal de estos fraudes no sea realizado mediante la suma de las distintas defraudaciones aisladamente consideradas que haya perseguido o conseguido el constructor o el promotor sino como un solo delito de mayor gravedad que las conductas aisladas sumadas mediante los criterios del concurso real apareciendo lo mismo que en su día y por otras razones afloró la institución del delito continuado lo que en la actualidad se denomina delito masa que es una creación, insisto, de carácter jurisprudencial que va a pasar a la normativa del código en una futura e inmediata reforma y que ha tenido por finalidad concreta la de aumentar la represión penal de los comportamientos en materia de construcción inmobiliaria destinados a defraudar a una gran mayoría a una gran cantidad, a un gran número de personas con independencia de las sanciones que merecerían los hechos de fraude aislado generalmente de menor entidad que el único delito con pluralidad de sujetos pasivos que integra el concepto de delito masa en otro orden de cosas también con criterio específico el legislador español en la consideración actual del delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas ha querido salir al paso de eventuales conductas que atentando indiscutiblemente contra la natural fijación de precio de las viviendas o de los locales suponen en perjuicio de la economía nacional una fijación arbitraria, ficticia, manipulada de estos precios el delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas está actualmente concebido en nuestro código con una agravación específica para aquellos supuestos en los cuales la conducta que tiende a alterar el precio normal que resultaría del libre comercio verse sobre viviendas si lo que se hace es alterar el precio de una vivienda naturalmente conseguido mediante la oferta y la demanda a través de singulares manipulaciones tendentes a la creación de un precio falso en beneficio naturalmente del constructor, del vendedor o del promotor la

maquinación para alterar el precio de las cosas cobra una singular gravedad por específica previsión de la nueva reglamentación de este delito en el libro segundo del código penal téngase pues en cuenta que lo mismo que aparece la figura del delito masa como una necesidad que cristaliza en la técnica de aplicación del derecho a través de la jurisprudencia la modificación del delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas ha sido otro de los objetivos tendentes a reprimir en la medida de lo posible aquellas manipulaciones de los personajes que de una manera antisocial dedican su actividad que teóricamente debería ser lícita a crear situaciones de precios absolutamente falsos en materia de viviendas mediante contratos artificiosos mediante simulaciones de primas mediante en los casos por ejemplo de viviendas de protección oficial el añadido del precio de una cuota ideal sobre un local de negocios como obligada imposición a aquel que vaya a adquirir un piso situaciones que por presentar en la práctica una complejidad tan grande como suele ser la imaginación del delincuente escapan en cuanto a la posible enumeración aquí de una previsión concreta no quiero más que enumerarlo en materia pues de fraude inmobiliario aparte de los delitos clásicos especialmente estafa y falsedad pensemos en el delito masa y en el delito de imaginación para alterar el precio de las cosas pero el tema exige un complemento en una ulterior temática que destinaremos al estudio de la interesante ley de 27 de julio de 1968 la ley 57 del 68 en la cual se regula la percepción de cantidades anticipadas en su construcción y venta respecto a las viviendas acaban de escuchar la primera parte de la lección el tratamiento penal de los fraudes inmobiliarios desarrollado por el profesor de Derecho Penal II don José María Estampa