



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

///nos Aires, 30 de junio de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Convoca la atención de la Sala la apelación interpuesta por G. G. -querellante-, junto a la Dra. Rosario Zambrano, contra el punto I del auto del pasado 26 de mayo que sobreseyó a G. D. Waisburg y a K. B. Szpanierman (arts. 334, 335 y 336, inc. 3°, CPPN).

II.- Hechos

Se atribuye a G. D. Waisburg y a K. B. Szpanierman que “...en [sus condiciones] de garantes solidarios, lisos y llanos y principales pagadores de las obligaciones asumidas por “P. B. SA”, el haber defraudado a G. L. G. al haber vendido, entre otras propiedades, el inmueble sito en la Avda. Libertador (...), entre las calle Guayra e Iberá de esta ciudad –nomenclatura catastral: circunscripción: (...)- a un tercero pese a que el bien se encontraba afectado como garantía del contrato de locación celebrado entre G. -locadora- y P. B. SA -locataria- y las consecuentes obligaciones asumidas.

Véase que el 30/12/2024 G. aceptó la oferta del acuerdo de locación propuesta -el 27/12/2024- por Waisburg, apoderado de P. B. SA (CUIT ...), respecto del inmueble sito en Esmeralda (...), Florida Oeste, provincia de Buenos Aires, el cual fue dado en alquiler durante un plazo de locación de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir del 1/01/2025 con vencimiento el 31/12/2028, con un canon total de (...) (U\$S ...) y depósito en garantía de (...) (U\$S ...), aceptando la operación el locatario.

El destino del inmueble se estableció exclusivamente para la fabricación y distribución de colchones y sommier, y dadas las tareas a efectuarse en el mismo, el locatario pactó contratar a su costo, durante la vigencia del acuerdo, una póliza de seguro en una compañía de primera línea, sujeta a la aprobación final de la locadora con endoso

en favor de aquélla, sobre el valor estimado del inmueble que es de ... dólares (US\$...).

Cabe señalar que el 2/01/2025, las partes ratificaron sus firmas a fin de ser certificadas y que la atestación se registró días después, el 30/01/2025, por parte de la Notaria María Andrea Apat.

Transcurridos unos días del inicio de la locación, en fecha 17/01/2025, ocurrió el incendio en el inmueble locado interviniendo en el suceso el Juzgado de Garantías nro. 3 de Vicente López -IPP PP -14 -07-000247-25/00 caratulado “s/Incendio, explosión o inundación con peligro común para los bienes - Art.186 Inc.1º del CPN”-, lo cual motivó conversaciones e intercambio epistolar entre las partes, determinándose que, a posteriori del siniestro, G. D.

Waisburg, en connivencia con su cónyuge Szpanierman, enajenó el inmueble dado en garantía -Avda. Libertador (...) entre las calle Guayra e Iberá de esta ciudad (NOMENCLATURA CATASTRAL: CIR. 16 SEC. 27 MAN. 95 PAR. 25), el día 26/09/2025, a un tercero –H. G. F. privando deliberadamente a G. G. de una garantía esencial para el cobro de los daños y perjuicios sufridos, tornando en litigiosa la eventual disposición –en caso de no abonar lo pactado- del bien en cuestión, sobre el cual G. poseía derechos.

Nótese además, que de las propiedades que Waisburg y su cónyuge Szpanierman se ubican en la Ciudad de Buenos Aires quedaron dos a su nombre, una de las cuales tiene inscripción como bien de familia (Libertador (...) Montañeses -NOMENCLATURA CATASTRAL: CIR. ...-) y la otra sobre la que pesa un derecho real de hipoteca (Sta. María de Oro (...) entre Cerviño y Demaria, piso 9 -NOMENCLATURA CATASTRAL: ..). A su vez, también fue vendida la sita en Sánchez de Bustamante (...) de esta ciudad (-NOMENCLATURA CATASTRAL: ...-) a D. G. el 13/10/2025 y se desprendieron de al menos otras



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

dos en la provincia de Buenos Aires (las UF (...)de la localidad Nordelta, Partido de Tigre, PBA, del complejo edilicio Miradores de la Bahía, – NOM. (...) respectivamente- ambas vendidas a J. T. F., la UF 250 el 13/11/2025 y la UF 130 no se vislumbra la fecha de venta en el asiento del registro).

Cabe señalar que el Dr. Diego H. Tachella, interinamente a cargo del Juzgado Civil nro. 95, en el marco del expediente nro. 2716/2026 caratulado “G., G. L. c/ P. B. S.A. y otros s/ medidas precautorias”, el 5/02/2026 decretó contra P. BED S.A., G. D. Waisburg y K. B. Szpanierman, la inhibición general de vender o gravar sus bienes y dispuso su anotación en los Registros de la Propiedad Inmueble de Capital Federal y Provincia de Buenos Aires, y Registro de la Propiedad Automotor. Además, estableció como contracautela una caución real de \$ (...) y con fecha 23/02/2026 se ordenó trabar embargo sobre el bien inmueble sito en Av. Córdoba (...) entre Libertad y Talcahuano, (...), de la Ciudad de Buenos Aires, a los fines de dar cumplimiento con la caución real aludida”.

III.- Agravios

La recurrente centró su cuestionamiento en que el contrato de alquiler celebrado con G. D. Waisburg y K. B. Szpanierman estaba vigente al producirse el siniestro –incendio- y consecuentemente, todas las obligaciones que de allí emergían, dado que la certificación notarial de las rúbricas se limitaba a acreditar su autenticidad, mas no constituía el nacimiento del negocio jurídico.

Indicó que Waisburg y Szpanierman respondían de manera solidaria, lisa y llana y como principales pagadores de los compromisos asumidos por la sociedad anónima “P. B.” –de la que el primero era su apoderado- y que afectaron en garantía el inmueble de la avenida Libertador (...) de esta ciudad, pero lo enajenaron cuando estaban siendo intimados a saldar el canon locativo,

como así también a realizar las remodelaciones pautadas en la propiedad y en las aledañas afectadas por el foco ígneo. Así, al disponer sobre el bien con el que solventarían esos gastos tornaron litigiosos sus derechos, encuadrando la maniobra en el artículo 173, inciso 11, del Código Penal, debido a que el delito no diferencia la condición en que el autor lo ofreció como aval –garantía real o personal-.

Subsidiariamente, sostuvo que tampoco podía descartarse que Waisburg y Szpanierman se hubieran insolventado fraudulentamente para evitar afrontar sus obligaciones, pues era llamativo que en el lapso de seis meses –julio/diciembre 2025- vendieran cuatro de sus viviendas, manteniendo sólo dos sobre las que había constituido un bien de familia y una hipoteca.

IV.- Del sobreseimiento

Confrontadas las actuaciones con los agravios desarrollados por la acusadora particular, se convalidará la decisión en estudio.

G. G. el 27 de diciembre de 2024 recibió una “*Oferta de Acuerdo de Locación*” de G. D. Waisburg, apoderado de la sociedad anónima “P. B.”, respecto del establecimiento ubicado en la calle Esmeralda (...), Florida Oeste, partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, por el plazo de tres años –desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2028 -. El canon locativo ascendía a (...) y se abonaría (...)- durante los primeros 24 meses y (...)- hasta su finalización, en ambos casos más IVA (ver documentación adjuntada).

En el anexo I se establecían los “*Términos y Condiciones*” y, específicamente, su cláusula décimo novena “*Garantía Propietaria*” decía que: “...el locatario ofre[cía] y el locador acepta[ba] como garantes solidarios lisos y llanos y principales pagadores de todas las obligaciones emergentes de este contrato hasta la devolución aceptada de conformidad por el locador a G. D. Waisburg (...) y a K. B. Szpanierman (...) Ambos fiadores renuncia[ban] (...) a los beneficios de división, interpelación previa y previa excusión de los



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

bienes del deudor entendiéndose que el no cumplimiento de estos pasos ser[ía] interpretado como desbaratamiento de derechos acordados...”
—el subrayado es propio—.

Se asentó que Waisburg y Szpanierman manifestaban que: “...[habían] *recibido información veraz y completa sobre el alcance de [esa] abdicación y de las obligaciones asumidas en [el] contrato y de las consecuencias derivadas de los incumplimientos de la parte locataria, todo lo cual acepta[ban] en el libre ejercicio de [su] voluntad contractual...*” y acto seguido, se indicó que “...*los fiadores afecta[ban] como garantía al presente contrato, un inmueble con frente a la avenida Libertador (...) [quedando] establecido que, en caso de fallecimiento, insolvencia, quiebra, concurso civil o cualquier otra falencia y/o disminución del patrimonio de los Fiadores, el Locador, a su exclusivo criterio, [podía] solicitar la inmediata sustitución del mismo por otro...*”.

Tres días después, G. aceptó en “**todos sus términos**” la propuesta y el 2 de enero de 2025 fue ratificada. Las rubricas plasmadas en los documentos fueron certificadas por la escribana María Andrea Apat (cfr. constancia notarial del 30 de ese mismo mes y año).

No está controvertido que el 17 de enero de ese año —a sólo 18 días de haberse admitido— se produjo un foco ígneo que por su magnitud provocó la destrucción total de la propiedad alquilada y daños en las linderas.

Frente a esa contingencia, las partes habrían acordado que Waisburg se haría cargo de las reparaciones, pero en atención a las demoras incurridas, G. y su esposo Alejandro Rubén Zarwanitzer, primero lo intimaron a través de mensajes por la aplicación de WhatsApp y, posteriormente, mediante cartas documento, rescindiendo finalmente el contrato, el 17 de noviembre de 2025.

El 26 de septiembre de 2025, Waisburg y Szpanierman vendieron el departamento de la avenida Libertador (...).

Frente a este panorama, y sin perjuicio de lo que en definitiva se decida en el expediente n° 2716/2026 “G., G.

L. c/ P. B. S.A. y otros S/ medidas precautorias” en trámite en el Juzgado Nacional en lo Civil N° 95, asiste razón a la querellante en cuanto a que el documento se perfeccionó a partir de la aceptación de la oferta (arts. 978 y ssgtes. del CCyCN). No es menor que Waisburg reconoció que desde fines de diciembre de 2024 disponía del establecimiento, tal como surge de su cláusula quinta.

Repárese que la actuación de la escribana, en este caso, se limitó -a pedido de las partes- a constatar su identidad, como así también, a otorgar autenticidad a las firmas.

Por otro lado, resulta llamativo que Waisburg –un empresario con vasta trayectoria- y Szpanierman –abogada- hubieran tomado posesión sin un título que los legitimara dadas las consecuencias legales que ello implicaba -algunas de las cuales justamente se están analizando-.

Descartados, entonces, los cuestionamientos del matrimonio Waisburg y Szpanierman sobre la vigencia del contrato, analizaremos si la maniobra desplegada encuadra en una figura penal.

Sin perjuicio del alcance de la fianza dada por Waisburg y Szpanierman –solidaria, lisa y llana y como principal pagador-, cuyos efectos regirían ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la firma “P. B. S.A.” –locataria- y en las acciones civiles que se promovieran para su ejecución, lo cierto es que la venta de la vivienda no permite subsumir la acción en la figura prevista en el artículo 173, inciso 11, del Código Penal, dado que de los términos del contrato se desprende que se había constituido una garantía “personal” (art. 1225 del CCyCN). Esto es, los nombrados se comprometieron a mantener una determinada situación económica y el inmueble de la avenida Libertador (...) demostraba su solvencia para responder a los eventuales reclamos (art. 1582 del CCyCN).

Al respecto, se ha postulado que “...[e]n la *garantía personal*, la *ampliación del poder ordinario que corresponde al acreedor se realiza a través de la asunción de una obligación por parte de un tercero, **quien responde con todos sus bienes en caso de incumplimiento***, adicionando su posición a la del deudor principal...”



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

—el resaltado nos pertenece- (CAFFERATA, Juan Manuel; “*Contrato de Fianza*”; 1 edición; Ed. Hammurabi; Buenos Aires; 2020; pág. 62)

Esto es, “...la fianza tiene como objetivo principal dar mayor seguridad al acreedor para el cobro del crédito. De esa manera refuerza las garantías a favor del acreedor y le asegura el cumplimiento de la prestación prometida (...) el fiador se obliga frente al acreedor como un tercero, y a responder por el deudor (...) del cumplimiento de la obligación de este. Es que la fianza nutre como idea la responsabilidad por la deuda de otro...” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén; “*Contrato de Fianza*”; 1° edición; Ed. Hammurabi”; Buenos Aires, 2019, págs. 139/140).

Entonces, a diferencia de lo alegado por la acusadora particular, no se le confirió un derecho sobre aquél, muestra de ello es que ante una demanda por daños y perjuicios el matrimonio Waisburg y Szpanierman respondería con **todo** su patrimonio. Al respecto, se destaca que poseen otras propiedades, como así también, automotores para afrontar los gastos.

Entonces, si bien en razón a la buena fe que rige en la celebración de los contratos, quien empeña su palabra debe abstenerse de llevar a cabo actos que tornen ilusoria su promesa, lo cierto es que la enajenación de la propiedad, como se dijo, carece de connotación típica.

En este sentido, es vasta la jurisprudencia de esta Cámara que sustenta la postura que aquí se postula.

Esta Sala hace varios años atrás —con una integración diferente- en un caso idéntico —venta de inmueble ofrecido en un contrato de locación- sostuvo que “...[e]sta garantía a criterio de los suscriptos reviste carácter personal y no real por lo que escaparía de la previsión del artículo 173, inciso 11°, del Código Penal, y en consecuencia nada le impedía que vendiese, como lo hizo, el inmueble que por derecho le pertenecía. La enajenación del inmueble por parte del imputado fue un acto legítimo cumplido en el ejercicio regular del derecho de propiedad (...) las obligaciones asumidas por el imputado no generaron un derecho real (...) sino un derecho personal asistiéndole a

éstos, además, la vía civil...” (causa n° 17184 “Villordo, J.” rta. 26/12/01 y sus citas).

Por su parte, la Sala V en la causa n° 73805/2019 –jueces Ricardo Matías Pinto y Rodolfo Pociello Argerich- “Gil, M.” rta. el 27/08/20 dijo que “...[l]a venta de la propiedad del fiador mencionada en el contrato de locación en el cual era garante, no puede ser considerada un hecho de desbaratamiento de derechos otorgados. Si bien la imputada habrían incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato, en tanto se había obligado a no disponer ni constituir gravamen alguno (...) dicha secuencia se presenta en su caso como un incumplimiento contractual sin características defraudatorias...”.

La Sala VII en el expediente n° 81917/2019 “Hein, J. M.” rto. el 09/11/20 –mencionado por la magistrada- postuló que “...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” –cfr. voto del juez Juan Esteban Cicciario-.

Y, más recientemente, en la misma línea se expidieron los integrantes de la Sala I y VII –jueces Pinto y Pociello Argerich- en los expedientes n° 5496/2024 “Yu, C.” rta. el 26/08/25 y n° 23565/2022 “García, A.” rta. el 15/05/25, citados en el pronunciamiento en estudio.

Además, en punto al “cumplimiento de una obligación”, la doctrina se sostuvo que “...[d]escartadas las obligaciones naturales (...) ya que la mismas no son exigibles, quedan por analizar las de otro carácter (...) con relación a las obligaciones de dar, se distinguen a aquellas que con respecto a la finalidad de la dación o entrega de la cosa (...), son susceptibles de ser atrapadas por la figura en análisis, las que tienen por objeto constituir sobre ellas derechos reales, o transferir



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

solamente el uso o la tenencia. No en cencao las que tienen por objeto restituir cosas a sus dueños...” (GRISSETTI, Ricardo Alberto -VILLANUEVA, Horacio Romero “*Código Penal de la Nación. Comentado y Anotado*”; Parte Especial; 1° edición; 1° reimpresión; La Ley; 2019; pág.620).

Y, en torno al desbaratamiento del derecho sobre un bien otorgado en garantía, se hizo hincapié en que el autor debió haber avalado el negocio jurídico con un bien mueble o inmueble mediante la constitución de una prenda o hipoteca –según el caso- y que no es necesaria su inscripción en los organismos pertinentes para que surta efectos (cfr. BAIGÚN, David-ZAFFARONI, ob. cit.; pág. 256 y también TAZZA, Alejandro; “*Código Penal de la Nación Argentina. Comentada -PARTE ESPECIAL*”; Tomo II, 1° edición revisada; Ed. Rubinzal -Culzoni; Santa Fe; 2018; pág. 179 y GRISSETTI, Ricardo Alberto -VILLANUEVA, Horacio Romero “*Código Penal de la Nación. Comentado y Anotado*”; ob. cit.; pág.621). Extremo que en este caso no aconteció, dado que como se dijo Waisbug y su esposa no le concedieron a G. una garantía real sobre el departamento, sino que –como ya se dijo- ellos afianzaron de manera solidaria, lisa y llana y como principales pagadores las obligaciones del locatario.

Resta mencionar que recién al impugnar el sobreseimiento de Waisburg y Szpanierman la acusadora particular les atribuye el delito de insolvencia fraudulenta (art. 179 del CP) -maniobra por la que no fueron intimados- en un evidente intento de mantenerlos sometidos a proceso, cuando en razón a la fecha en que se inició el proceso civil no se configurarían los requisitos previstos por aquél (cfr. Sala VI causa n° 17184 y Sala VII causa n° 81917, ambas mencionadas anteriormente).

En definitiva, los extremos detallados permiten afirmar que el reclamo del querellante resulta ajeno al ámbito de competencia de este fuero y deberá ser eventualmente canalizado en otra sede. Es que, como hemos sostenido con anterioridad, la justicia penal, en tanto sustancialmente subsidiaria, exige estricta adecuación a sus modelos y no puede constituirse en el medio para dilucidar litigios patrimoniales.

Así las cosas, agotada la investigación y conforme al derecho de que la situación procesal de los imputados sea resuelta en tiempo oportuno, se homologará su desvinculación.

V.- De las costas

La jueza Magdalena Laíño dijo:

No obstante que no fue objeto de impugnación, debo dejar a salvo mi opinión en torno al desacierto de haber impuesto las costas en el orden causado en el pronunciamiento del pasado 26 de mayo.

Sentado lo expuesto, recuerdo que de acuerdo a la letra del artículo 531 del Código Procesal Penal de la Nación, la regla general es que deben imponerse a la parte vencida, pero el tribunal podrá eximirla, total o parcialmente, cuando hubiera tenido razón plausible para litigar (cfr. Sala VI causa n° 22151/2021/9 –integrada por los jueces Magdalena Laíño e Ignacio Rodríguez Varela- “Hoszwski, G. A.”, rta. el 25/11/25, entre otras).

En este sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo que *“sólo puede eximirse de esa responsabilidad [asumir los gastos generados] —si hay mérito para ello— mediante un pronunciamiento expreso acerca de dichas razones, bajo pena de nulidad”* (CSJN, O. 237. XLII; *“Organización Brandsen Asesores de Seguros S.A. c/Administración Federal de Ingresos Públicos - D.G.I. s/impugnación de deuda”*, rta. el 19/04/11, Fallos: 334:396).

Así, dado que no existen razones que ameriten apartarse del principio general objetivo que rige en la materia, se impondrán las costas de Alzada a la vencida.

Así voto.

El juez Julio Marcelo Lucini dijo:

Comparto la solución propuesta por mi colega, en tanto en este caso no se aprecia motivos para apartarse del principio general previsto en el artículo 531 del Código Procesal Penal de la Nación.

Así voto.

En función de lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**

CONFIRMAR del auto impugnado, en cuanto fue materia de recurso, con costas de Alzada (art. 531 CPPN).



Poder Judicial de la Nación

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL- SALA 6

CCC 5222/2026/CA1

Waisburg, G. D. y otra

Sobreseimiento (2)

Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 25

Regístrese, notifíquese y devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen, sirviendo la presente de atenta nota de envío.

Se deja constancia que el juez Pablo Guillermo Lucero, subrogante de la Vocalía N° 8, no interviene en virtud de las previsiones del artículo 24 *bis* del Código Procesal Penal de la Nación.

Magdalena Laíño

Julio Marcelo Lucini

Ante mí:

María Martha Carande
Secretaria de Cámara