

# ¿PUEDE EL PROPIETARIO VENDER UN BIEN INMUEBLE A UNA PERSONA Y LUEGO VENDER EL MISMO BIEN A OTRA PERSONA SIN COMETER DELITO DE ESTELIONATO? *-Análisis de una sentencia absolutoria-*

---

Rina Huanca Quispe<sup>1</sup>

## RESUMEN:

*Se analiza, en función de una sentencia emitida el 29 de setiembre de 2016 por el Tercer Juzgado Unipersonal de la Corte Superior de Ventanilla, si la venta sucesiva del mismo bien inmueble a personas distintas por el mismo propietario genera el delito de estelionato previsto en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal (venta como propio de bien ajeno)*

*Se concluye que la compraventa primigenia en base al consentimiento de las partes determina ya la ajenidad del bien y, por ende, una posterior compraventa aún inscrita registralmente configura el delito de estelionato.*

*Se establece la diferencia entre el estelionato y la «venta de bien ajeno» civil (Código Civil: Art. 1537).*

## ABSTRACT

*It is analyzed, based on a judgment issued on September 29, 2016 by the Third Single Court of the Superior Court of Ventanilla, if the successive sale of the same property to different persons by the same owner generates the crime of estelionato provided in the Article 197 subsection 4 of the Penal Code (sale as belonging to someone else's property)*

*It is concluded that the original sale and sale based on the consent of the parties already determines the excess of the property and, therefore, a subsequent sale and sale still registered in the form of the crime of estelionato.*

*The difference between the steleionate and the «sale of civilian good» is established (Civil Code: Art. 1537).*

## PALABRAS CLAVE

*Estelionato. Bien ajeno. Propiedad inmueble. Transferencia.*

## KEY WORDS

*Estelionate. Very foreign. Real property. Transfer.*

Fecha de recepción de originales: 06 de Febrero de 2017.

Fecha de aceptación de originales: 27 de Febrero de 2017.

---

<sup>1</sup> Abogada por la Universidad Alas Peruanas. Estudios de maestría en derecho civil y comercial en la Universidad Nacional Federico Villarreal. Estudios de maestría en derecho civil en la Universidad Norbert Wiener. Fiscal Provincial de la Cuarta Fiscalía Provincial Penal Corporativa del Distrito Fiscal de Ventanilla.

TEVES DÍAZ de naturaleza civil que ordena al procesado JORGE ANTONIO CAMPOS SANTILLAN cumplir con otorgar la escritura pública del contrato de compra venta que habría celebrado el 14 de abril de 2008, la misma resulta ser posterior a la inscripción ya existente en los registros públicos de la transferencia efectuada entre el procesado y ANSELMO BARBOZA DIAZ, esto es, el 15 de diciembre de 2014. Habida cuenta en el caso de autos se ha acreditado que la venta efectuada por el procesado a la persona ANSELMO BARBOZA DIAZ la realizó a título de propiedad conforme al detalle que obra en la partida registral, no se trataba de un bien ajeno, en términos de probar la titularidad del bien. Se trata pues de una transferencia válida y con efectos legales, erga omnes. Por tales considerandos, resuelve absolver a JORGE ANTONIO CAMPOS SANTILLAN por el delito de estelionato».

## II. ANÁLISIS.

### 2.1 El delito de estelionato.

#### Tipo objetivo

Sujeto activo: Cualquier persona que, sin ser propietario del bien, se presenta como su titular o aprovecha el sistema legal y aparece como tal inscrito en registros públicos pese a haber transferido el bien a otras personas.

Sujeto pasivo: Hay dos tipos de sujeto pasivo: a) El comprador a quien se vende el bien como propio siendo ajeno (quien padece el engaño) y b) La verdadera persona titular del bien.

Bien Jurídico: El bien jurídico que se protege en el tipo penal es la propiedad y su transferencia. El tráfico comercial y la buena fe que debe estar presente en toda transacción mercantil imponen a aquel que

enajena una cosa el deber de informar sobre su titularidad y su situación jurídica.

#### Tipo subjetivo

El delito de estelionato es absolutamente doloso. El actor tiene toda la conciencia y voluntad de aparecer como propietario del bien sin serlo y así transferirlo.

#### Consumación

Peña Cabrera señala que el delito de estafa, del cual el estelionato es una forma, se consuma cuando existe un perjuicio patrimonial para la víctima y no así cuando el agente obtiene el provecho ilícito.<sup>2</sup>

#### Jurisprudencia

1) En los delitos instantáneos como es el delito de estafa, que además es un delito resultado material, el plazo de prescripción de la acción penal comienza a partir del día en que se consumó; en este caso el delito de estafa se entiende consumado cuando el sujeto pasivo al ser inducido o mantenido en error por el sujeto activo, realiza el acto de disposición patrimonial que provoca el daño en el patrimonio, esto es, se consuma con el perjuicio a partir del cual el desvalor de resultado adquiere su plenitud. [R.N. N° 3344-2003-Ayacucho. Jurisprudencia Penal, T II. Normas Legales].

2) Configuran estafa los actos que se cometen con la intención de causar un perjuicio económico a un tercero, manteniendo en error al afectado, cuestión que no ocurre en autos, al haberse formalizado un contrato de compra - venta, bajo la modalidad de alquiler con opción de compra, más aún si los procesados han cancelado parcialmente el importe, y la finalidad del agraviado es obtener el cobro de su crédito. [Expediente N°

<sup>2</sup> PEÑA CABRERA, Raúl: Tratado de Derecho Penal. Parte especial, Sagitario, Lima, 1991, Vol. IV, pp. 86-87.

merecer fe respecto a la fecha de su celebración, a fin de determinar la calidad de propios o conyugales de los bienes adquiridos» (Res. 219-98-TR, ORLC, «Jurisprudencia Registral», Vol. I)

«El Código Civil ha adoptado el sistema espiritualista francés por el cual la sola voluntad de las partes, contenida en el acto jurídico creador de la relación obligatoria, resulta suficiente para producir un efecto traslativo de propiedad. La transferencia espiritual se produce en este caso, por efecto directo del acto jurídico por el cual se asume la obligación de enajenar un bien inmueble determinado y no requiere de la traditio material ni la inscripción como en el derecho germano». (Res. 101-98-TR, ORLC, «Jurisprudencia Registral», Vol. VI).

### 2.3 Trascendencia de la inscripción registral.

En el contexto anterior, la inscripción registral del propietario – pese a saber perfectamente haber vendido el bien a otra persona con anterioridad – no puede convalidar su nulidad según el artículo 2013 tercer párrafo del Código Civil [se estaría utilizando el sistema registral para cometer un ilícito]. Luego, si el propietario registrado, a sabiendas, vende el bien solo por documento privado, entonces, tiene la obligación de sanear tal transferencia hasta su inscripción registral a fin que ésta pueda reflejar un hecho real [el que él ya no es propietario]. Pero, si por el contrario se aprovecha de la inscripción para vender el mismo bien a otra persona, venta que sí se inscribe, entonces, ha cometido un delito que permite anular la segunda transferencia y su inscripción registral.

### 2.4 La diferencia entre estelionato y venta de bien ajeno civil.

El artículo 1537 del Código Civil prescribe lo siguiente:

«El contrato por el cual una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, se rige por los artículos 1470, 1471 y 1472.»

En el delito de estelionato, el agente se hace pasar o aparenta ser el propietario del bien cuando, en realidad, no lo es (vende como propio). En otras palabras, el agraviado no sabe que el bien es ajeno. En cambio, en la venta de bien ajeno civil, ambas partes saben que el bien es ajeno y una se compromete a que la otra adquiera ese bien.

## II. CONCLUSIONES.

- 2.1 En el caso procesal materia de análisis, el acusado JORGE ANTONIO CAMPOS SANTILLAN, propietario inscrito en registros, vendió el bien a ANSELMO BARBOZA DIAZ (venta inscrita) sabiendo que había vendido el mismo inmueble anteriormente a CLORINDA DORIS MYRIAM TEVES DIAZ y LUIS EDGAR TEVES DIAZ (venta no inscrita). Luego, al momento de la segunda transferencia el acusado ya no era propietario del bien dado que según nuestro sistema jurídico civil la transferencia de la propiedad inmueble se perfecciona solo con el consentimiento.
- 2.2 Peña Cabrera señala que el delito de estafa se consuma cuando existe un perjuicio patrimonial para la víctima y no así cuando el agente obtiene el provecho ilícito.<sup>5</sup> Entonces en el presente caso JORGE ANTONIO CAMPOS SANTILLAN causó perjuicio patrimonial a ANSELMO BARBOZA DIAZ (segundo comprado), CLORINDA DORIS MYRIAM TEVES DIAZ y LUIS EDGAR TEVES DIAZ (segundos compradores).
- 2.3 La sentencia bajo análisis promueve la impunidad de actos típicamente prohibidos y deja desprotegidos a quienes confiaron en el sistema de transferencia civil inmueble.

5 PEÑA CABRERA, Raúl: Tratado de Derecho Penal. Parte especial, Sagitario, Lima, 1991, Vol. IV, pp. 86-87.