

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Carrera profesional de Derecho y Ciencias Políticas



MONOGRAFÍA

**“CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DEL ESTELIONATO
RESPECTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN AJENO
EN EL PERÚ”**

**Muñoz Vásquez, Richar
Quispe Ayac, Segundo Fidel**

Asesor:

Abog. Óscar Américo Romero Salazar

Cajamarca – Perú

Agosto - 2019

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Carrera profesional de Derecho y Ciencias Políticas



MONOGRAFÍA

**“CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DEL ESTELIONATO
RESPECTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN AJENO
EN EL PERÚ”**

**Muñoz Vásquez, Richar
Quispe Ayac, Segundo Fidel**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Asesor:

Abog. Óscar Américo Romero Salazar

Cajamarca – Perú

Agosto - 2019

DEDICATORIA

A nuestros Padres, por su interminable apoyo en todo momento de nuestras vidas,
por sus enseñanzas, su eterna paciencia y perdón ante nuestros constantes errores.

Los autores

AGRADECIMIENTO

El trabajo de investigación que a continuación presentamos se ha hecho realidad gracias a la contribución desinteresada e incondicional de amigos y familiares; por lo cual queremos hacer extensivo nuestro agradecimiento por el tiempo, conocimientos y materiales que nos proporcionaron.

Agradecemos de manera muy especial a nuestra Asesora por brindarnos su asesoramiento permanente, hasta llegar a la culminación de este trabajo y con ello ver cristalizados nuestros anhelos propuestos.

Los Autores

INTRODUCCIÓN

Todos los días se ofertan y venden bienes muebles e inmuebles, ciertos e inciertos, etc., muchas veces el vendedor es el verdadero propietario y en otras ocasiones se vende bienes que no le pertenecen al vendedor, por ende es obligación del Estado proteger las transacciones lícitas y a los sujetos que participan en ese flujo económico, por ello, la importancia del plano legal.

En la problemática planteada anteriormente, traemos a discusión si el accionar de los sujetos inmersos en este tipo de transacciones se encuentran dentro del supuesto típico de estelionato («venta o disposición como propio de un bien ajeno»), según el artículo 197 inciso 4 del Código Penal Peruano, o si es lícito este accionar al amparo del artículo 1409 del Código Civil Peruano, que a la letra dice “La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa; interpretando, quiere decir que sí se puede celebrar contratos con terceros (entre ellos la compraventa) sobre bienes ajenos o litigiosos sin ningún problema de validez del contrato, ahí la similitud con el estelionato.

La presente monografía, tiene por objetivo determinar y conocer las diferencias y similitudes que existen entre el estelionato y la compra venta de bien ajeno, contrato de compraventa, donde la única particularidad que existe es que el vendedor no ostenta la propiedad del bien materia del contrato al momento de su celebración.

Nuestro trabajo está dividido en dos capítulos, en el primer capítulo tratamos aspectos metodológicos de nuestra investigación en relación al estelionato con el contrato de compraventa de bien ajeno. En el segundo capítulo, tratamos conceptos y definiciones del estelionato frente al contrato de compraventa de bien ajeno.

Los autores

SUMARIO

Dedicatoria	
Agradecimiento	
Introducción	
Sumario	

CAPÍTULO I MARCO METODOLÓGICO ASPECTOS METODOLÓGICOS

	Pág
1.1. Título	10
1.2. Formulación del problema	10
1.3. Objetivos de la investigación	10
1.3.1. Objetivo General	10
1.3.2. Objetivos Específicos	10
1.4. Justificación de la investigación	10
1.5. Técnicas e Instrumentos de investigación	11
1.5.1. Fichaje	11
1.5.2. Revisión de documentos bibliográficos y electrónicos	12

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

EL ESTELIONATO Y LA COMPRA VENTA DE BIEN AJENO EL ESTELIONATO

2.1. La Estafa	14
2.1.1. Cuestiones generales	14
2.1.2. Tipo penal	14
2.1.3. Tipicidad objetiva	15
2.2. La defraudación	16
2.2.1. Tipo penal	16
2.2.2. Análisis jurídico	16
2.3. El Estelionato	17
2.3.1. Estelionato en el Código Penal de 1991	17
2.3.2. El estelionato a través de la historia	18
2.3.3. Tipo penal	20
2.3.4. Tipicidad subjetiva	20
2.3.5. Bien jurídico protegido	21

2.3.6. Sujeto activo	21
2.3.7. Sujeto pasivo	21
2.3.8. Culpabilidad	22
2.3.9. El estelionato como delito de resultado	22
2.3.10. Tentativa	22
2.3.11. Tipicidad objetiva.....	22
A. Vender como bienes libres los que son litigiosos	23
B. Vender como bienes libres los que están embargados	23
C. Vender como bienes los que están gravados	23
D. Gravar como bienes libres los que son litigiosos	24
E. Gravar como bienes libres los que están embargados	24
F. Gravar como bienes libres los que están gravados	24
G. Vender como propios los bienes ajenos	25
H. Gravar como propios los bienes ajenos	25
I. Arrendar como propios los bienes ajenos	25
2.3.12. Penalidad	26
2.4. El contrato de compra venta de bien ajeno	26
2.4.1. Concepto de contrato	26
2.4.2. Objeto del contrato	27
2.4.3. Los contratos de compraventa	28
2.4.4. Teoría del título y del modo	29
A. Derechos reales y derechos de obligaciones	30
B. Sistema de transferencia convencional de la propiedad.....	31
2.4.5. Contrato de compraventa de bien ajeno	38
2.4.5.1. Concepto de contrato.....	38
2.4.5.2. Elementos	39
2.4.6. Análisis de los artículos 1537 al 1539 del Código Civil Peruano.	40
A. Art. 1537	40
B. Análisis del Art. 1538	43
C. Análisis del art. 1539	45
2.4.7. Características diferenciadoras del estelionato respecto del contrato de compraventa de bien ajeno	51

Conclusiones

Referencias Bibliográficas y Páginas Web

CAPÍTULO I

MARCO METODOLÓGICO

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. Título

“CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DEL ESTELIONATO RESPECTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN AJENO EN EL PERÚ”

1.2. Formulación del problema

¿Cuáles son las características diferenciadoras del estelionato respecto del contrato de compra venta de bien ajeno en el Perú?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo General

Determinar las características diferenciadoras del estelionato respecto del contrato de compra venta de bien ajeno en el Perú.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Conocer y analizar aspectos teóricos del estelionato y la compra venta de bien ajeno.
- Analizar el marco jurídico peruano que trata el tema del estelionato y la compra venta de bien ajeno.

1.4. Justificación de la investigación

La investigación realizada se justifica porque a través de su desarrollo se determinará y se conocerá las diferencias y similitudes que existen entre el estelionato, donde, en su primera modalidad, el sujeto del delito vende o

grava un bien como si fuera propio, pero que en realidad es ajeno para aparentar que es de su propiedad; en cambio en la segunda modalidad se da cuando un sujeto de manera maliciosa, vende o arrienda un bien aparentemente que no tiene ningún inconveniente, cuando en realidad tiene gravámenes o está en litigio durante su celebración.

“Con relación a este contrato, el llamado vendedor, asume la obligación de indemnizar al comprador, es decir, este asume una garantía en favor del comprador, en caso no pueda cumplir con la obtención de la propiedad del bien ajeno, pero no por esto el contrato deja de estar destinado a lograr la transferencia de propiedad en favor del comprador. Es el fin traslativo lo que nos permite todavía referirnos al contrato de venta de bien ajeno como un tipo de compraventa” (Ferrara Cariota, 1996, p. 144)

Es importante para el Derecho porque permitirá realizar un análisis más concreto de estas dos figuras jurídicas; que tanta controversia genera, en el ámbito civil y penal; asimismo permitirá clarificar e interpretar de manera sistemática los artículos de las leyes que corresponde a cada una.

El trabajo monográfico, también tendrá un valor social, porque permitirá tomar conciencia de los riesgos y/o beneficios que se puede tener cuando se celebra un contrato de compra venta de bienes ajenos; de igual manera, servirá para los entendidos en Derecho como fuente de consulta al momento de plantear sus denuncias o demandas, según el caso.

1.5. Técnicas e Instrumentos de investigación

1.5.1. Fichaje

Técnica que nos ha permitido utilizar fichas textuales, de resumen y comentario en el proceso de la construcción del marco teórico,

así como para la recolección de información bibliográfica que ha permitido el análisis de los documentos existentes relacionados con el estelionato y el contrato de la compra venta de bien ajeno.

1.5.2. Revisión de documentos bibliográficos y electrónicos

Nos ha permitido analizar material preexistente sobre investigaciones realizadas en otros ámbitos, que nos han ayudado a diseñar y hacer comparaciones relativas a la naturaleza del objeto de estudio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

EL ESTELIONATO

Y

LA COMPRA VENTA DE BIEN AJENO

EL ESTELIONATO

El estelionato es un delito especial que está relacionada a la estafa y está enmarcado dentro de los delitos relacionados a la defraudación que tienen sanción menor; es por esta razón que primero abordaremos el delito de estafa, luego la defraudación y finalmente el estelionato.

2.1. La Estafa

2.1.1. Cuestiones generales

Como en gran parte de la doctrina, el origen lo encontramos en el derecho romano. Ya en aquella época en su sistema jurídico se habría previsto el crimen denominado *stellionatus* como aquel hecho sancionable en que se obtiene algún tipo de beneficio indebido a causa del ardid, engaño, etc.

“El jurista italiano Carrara (1989), nos menciona que el estelión, llamado también salamandra (animal de colores confusos que cambian ante los rayos del sol), sería la inspiración de los romanos para dar el nombre de *stellionatus* como el nombre del delito. (1)

El nombre de estafa se utilizó por primera vez para nombrar aquellas conductas por medio del cual el sujeto activo valiéndose del engaño o cualquier otro medio fraudulento, hace que el sujeto pasivo le entregue de manera voluntaria una parte o el total de su patrimonio. Sabemos también, que fue el Código Penal español de 1822, que utilizó este término.

2.1.2. Tipo penal

El denominado delito de estafa, se encuentra tipificado en el artículo 196 del actual Código Penal de la siguiente manera:

(1) Salinas Ramiro, 2015, p. 1162, citando a Feyre, 1983, p. 147; Ángeles et al, 1997, III, p.1280; Paredes Infazón, 1999, p. 209.

“El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid y otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años”.

2.1.3. Tipicidad objetiva

“El delito de estafa se configura, en la realidad concreta cuando el sujeto activo, haciendo uso del engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta induce o mantiene en error al sujeto pasivo con la finalidad de hacer que este, en su perjuicio, se desprenda de su patrimonio o parte de él y le entregue en forma voluntaria en su directo beneficio indebido o de un tercero” (Salinas, 2017, p. 1163)

En relación a la estafa, nuestra Corte Suprema, el 6 de mayo de 1993 ha precisado que: *“el delito de estafa consiste en el empleo de artificio o engaño a fin de procurar para sí o tercero un provecho patrimonial en perjuicio ajeno, requiriendo para su configuración de ciertos elementos constitutivos tales coma: el engaño, error; disposición patrimonial y provecho ilícito, los mismos que deben existir en toda conducta prevista en el artículo 196 del Código Penal”.* (2)

De lo señalado anteriormente podemos señalar que el delito de estafa tiene componentes o elementos particulares que tienen que aparecer una detrás de la otra y tienen que ser desarrollada por el sujeto activo de la siguiente manera: 1. Engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta. 2. Inducción a error o mantener en él. 3. Perjuicio por disposición patrimonial. 4. Obtención de provecho indebido para sí mismo o para un tercero. (3)

Todo ello provocará el asentimiento del sujeto pasivo para trasladar su patrimonio al sujeto activo del delito.

(2) Expediente 524-98-Lima, en Rojas Vargas I., p.431.

(3) Peña Cabrera, 1993, p. 160 y Bramont Arias, 1997, p.29.

2.2. La defraudación

2.2.1. Tipo penal

Los diferentes supuestos delictivos que mencionaremos más adelante y que aparecen no forma aislada, sino en conjunto reciben el nombre de defraudación, y están tipificados en el artículo 197 de nuestro actual Código Penal de la siguiente manera: *“La defraudación será reprimida con pena privativa de Libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días multa cuando: 1. Se realiza con simulación de Juicio o empleo de otro fraude procesal. 2. Se abusa de firma en blanco, extendiendo algún documento en perjuicio del firmante o de tercero. 3. Si el comisionista o cualquier otro mandatario, altera en sus cuentas los precios o condiciones de los contratos, suponiendo gastos o exagerando los que hubiera hecho. 4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o Gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos”*

2.2.2. Análisis jurídico

“El artículo 197 del Código Penal regula conductas especiales de estafa que merecen sanción menor a la prevista para aquellos que realizan alguna conducta del tipo básico, por lo que no pueden considerarse como circunstancias agravantes de la estafa, sino minorantes. Hecho del cual discrepamos, pues el actuar del agente produce resultados mucho más graves a los supuestos subsumidos en el tipo básico, debido a que aparte de lesionar el patrimonio de la víctima, se lesionan otros bienes jurídicos. Hay mayor desvalor del resultado” (Salinas, 2017, p. 1182)

Dentro del artículo señalado está lo referente a nuestro tema de investigación, pasemos, entonces, a exponer el tema que nos compete; es decir, el de estelionato.

2.3. El Estelionato

2.3.1. Estelionato en el Código Penal de 1991

En el Código Penal de 1991, el Estelionato se encuentra tipificado en el artículo 197°, en el inc.4 del Título V: Delitos contra el Patrimonio, que a la letra dice: La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días multa cuando: (...) **4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos.**

No existe mayor discusión sobre el delito patrimonial del estelionato que está regulado en nuestro actual Código Penal de 1991, sin embargo, al ser parte de los delitos en los que el medio es un fraude, así como en atañe, existen divergencias sobre la naturaleza de este artículo, si se tratan sobre supuestos que se derivan de la estafa. (Salinas Siccha, 2010, p. 289)

Si analizamos de manera minuciosa, mencionaremos que se tratan de supuestos relacionados con la estafa, en el género defraudación. Otro de los sectores en donde no habría mayor conflicto en términos de derecho penal patrimonial, es que la defraudación requiere de un medio fraudulento (engaño, astucia, ardid u otro), como uno de sus elementos configurativos, y dentro de esa conclusión hay que enmarcar también al estelionato (numeral 4).

Cabe resaltar que el medio de fraude más estudiado y que prácticamente se vuelve un sinónimo de éste es: “el engaño”, utilizado en los delitos defraudatorios, razón por lo cual nuestro Código Penal lo nombra en primer lugar, luego a la astucia y el ardid; Si nos remitimos a otros códigos como el español, específicamente en el artículo 248, nos menciona como forma fraudulenta al “engaño bastante”; por lo que siendo la doctrina española fuente inevitable de nuestra cultura penal patrimonial, coadyuva a la identificación mencionada.

Entonces, el delito de estelionato consiste en “vender o gravar como bienes libres, los que son litigiosos o que están embargados o gravados, y en vender, gravar o arrendar como propios bienes ajenos” (Peña Cabrera, 1995, p. 236)

El delito de estelionato involucra “una conducta engañosa en torno a la propiedad o libertad de disposición del bien”. En la primera parte del artículo 197° numeral 4, el que vende o también grava un determinado bien, tiene que ser el propietario o el poseedor legítimo. El engaño (que es un medio fraudulento) consiste en vender o también gravar un bien como libre de dicha calidad cuando no es así, ya sea por ser litigioso (objeto de proceso judicial), embargado (objeto de medida cautelar), o gravado (objeto de derecho real de garantía: prenda, hipoteca, etc.). (Arias Torres, 2015, p. 245).

Para nuestra investigación, ya que haremos una comparación con la compra venta de bienes ajenos, es necesario mencionar que:

“En la segunda parte, consiste en vender, gravar o arrendar los bienes ajenos como si fueran propios, la acción le corresponde a quien sin ser poseedor autorizado (ajenidad parcial) o sin ser propietario (ajenidad total), induce o mantiene en error a su víctima, despojándolo de su patrimonio, vendiéndole, gravando en su favor o arrendándole un bien sin tener libertad de disposición”. Paredes Infanzón señala que “los engaños a que hace referencia el estelionato, aprovechan la buena fe de la víctima, quien adquiere los bienes en la creencia que se encuentran sin ningún tipo de restricción”. (Paredes Infanzon, 2015, p. 239.)

Teniendo en cuenta las diferentes modalidades existentes sobre defraudación, nuestro trabajo se centrará en la venta como propios de bienes y de libres los bienes litigiosos, es decir el estelionato.

2.3.2. El estelionato a través de la historia

Código Penal de 1863, Como antecedente nacional, el delito de Estelionato se reguló en el Código Penal de 1863, mediante diversos artículos, que a la letra señalan:

Artículo 342° del Código Penal de 1863, decía lo siguiente “Se aplicarán respectivamente las mismas penas del artículo anterior”:

A los deudores y fiadores que, al tiempo de contraer sus respectivas obligaciones, presenten como bienes responsables los que no podían ser obligados, o callen u oculten sus gravámenes o hipoteca (...) (Virtebo Arias, 1902, p. 439).

Como dato relevante el referido artículo no se encontraba dentro de las estafas u otras defraudaciones, sino en el título de los deudores punibles.

El Art. 346 del Código Penal de 1863°, Sufrirán respectivamente las penas anteriores, con aumento de un grado “Los que defrauden haciendo suscribir con engaño algún documento”

El Artículo 348° del Código Penal de 1863, decía “El que fingiéndose dueño de una cosa la enajene, grave o arriende o empeñe o disponga de ella como libre a sabiendas que está gravada, será castigado con una multa del tanto al doble del valor del perjuicio que cause”.

Este artículo es el que de acuerdo a su tipificación se asemeja más a la redacción actual del estelionato, sancionando a cualquier sujeto que se finja dueño, con lo que presupone la ajenidad del bien.

Código Penal de 1924, el antecedente inmediato a nuestro estelionato, estaba tipificado en el artículo 245, y señalaba:

Artículo 245.- Sin perjuicio de la disposición general del artículo precedente, se consideran casos especiales de defraudación y sufrirán la pena que él establece: (...). El que vendiere o gravare como bienes libres, los que fueren litigiosos o estuvieran embargados o gravados; y el que vendiere, gravare o arrendare, como propios, bienes ajenos;(...)

Entre las diferencias más notorias con el artículo actual, se encuentra en que el antiguo estelionato hacia depender la pena a imponer del tipo penal de estafa, además conforme a su configuración inicial da la impresión de tratarse de un tipo penal subordinado y no de un tipo penal autónomo, pues al parecer haría referencia a la presencia de los elementos típico del artículo anterior, lo que de por sí iniciaba las discusiones sobre la defraudación y la estafa, en cuanto a lo que implicaba lo uno de la otra.

2.3.3. Tipo penal

“Destacados juristas nacionales mencionan que la figura típica genérica de la defraudación contiene supuestos especiales de estafa y que, pese a lesionar no solo el patrimonio sino otros bienes jurídicos, nuestro legislador incompatiblemente estipuló una menor sanción penal. Aquí correspondía incrementar la sanción al encontrarnos en situaciones más elaboradas que la estafa genérica”.(4)

Para que se pueda configurar el delito de estafa es necesario que se den los presupuestos en el siguiente orden **(5)** : (1) un mecanismo fraudulento, es decir, en el engaño, astucia o ardid, que debe ser resultar idóneo para (2) llevar al error al sujeto pasivo, en consecuencia (3) realiza un acto de disposición patrimonial y finalmente un (4) perjuicio patrimonial. Necesariamente tienen que darse en ese orden para que se configure el tipo penal, del delito señalado.

2.3.4. Tipicidad subjetiva

El estelionato es una estafa especializada por el fraude, el cual puede consistir en fingir que el bien ajeno que se vende es de propiedad del autor.

(4) Peña Cabrera Freyre, 2008, p. 357; Salinas Siccha, 2008, p. 1063.

(5) Donny Michel Pedreros Vega, 2014, p. 13.

Al igual que todo fraude, éste tiene que estar dirigido a provocar el error al sujeto pasivo sobre la condición del bien; así, la ocultación -disimulación que tiene como fin el engaño- está presente en el silencio; es decir, el agente calla para que el sujeto pasivo no conozca la condición del bien y contrate como si ella no existiera o fuera distinta.

“Es una conducta típicamente dolosa. No es posible la comisión culposa. El agente actúa con conocimiento y voluntad de realizar todos los elementos típicos objetivos con la finalidad de obtener un provecho ilícito. Esta última intención conduce a sostener que aparte del dolo, en el actuar del agente se exige la presencia de otro elemento subjetivo que viene a constituir el ánimo de lucro. Este elemento subjetivo aparece de modo implícito en el tipo penal.”

2.3.5. Bien jurídico protegido

Hace referencia al patrimonio de las personas, ya sean estas naturales o jurídicas. El legislador a través de este delito, trata de proteger la situación de disponibilidad que tienen las personas sobre sus bienes, derechos o cualquier otro objeto de relevancia jurídica.

2.3.6. Sujeto activo

Puede ser cualquier persona, ya sean estas naturales o jurídicas. No se exige alguna cualidad, condición o calidad especial.

2.3.7. Sujeto pasivo

Puede ser cualquier persona, natural o jurídica, el requisito es que haber sido perjudicada en el patrimonio por el sujeto activo. Se puede afirmar que: “Si bien es cierto que entre el engaño del actor y el desprendimiento perjudicial de la víctima debe existir un nexo de causalidad, también es verdad que nada exige que la misma víctima del embaucamiento lo sea también del daño económico, pudiendo ser un tercero”. (Roy Freyre, 1983, P.154)

2.3.8. Culpabilidad

Si se comprueba que el agente activo actuó con la creencia que tenía derecho a la disposición del bien, se excluirá la responsabilidad, un claro ejemplo es el error de prohibición, hecho que será resuelta de acuerdo al artículo 14 del Código Penal, específicamente en el segundo párrafo.

2.3.9. El estelionato como delito de resultado

Para poder sancionar a una persona por vender como bien propio uno ajeno o como libre un bien litigioso, tiene que ocurrir lo siguiente: emplear sobre la víctima un elemento fraudulento, falso, mentiroso, lo suficiente para ocultar o engañar a la víctima sobre la calidad del bien. Todo ello deberá traer consigo una disposición patrimonial; esto es, que la víctima pague el precio acordado o exigido y que la disposición necesariamente cause un perjuicio, como perder el bien o impedir su utilización para el fin adquirido.

2.3.10. Tentativa

Se dará cuando el sujeto activo, con su accionar delictivo no llega a sacar provecho económico indebido, porque es descubierto. En este caso estaremos ante los supuestos de tentativa. Ejemplo, el agente después de haber inducido al error en su víctima, se dispone a recibir los bienes, pero es descubierto; también, cuando después de haber recibido los bienes de parte de su víctima es descubierto cuando todavía no tenía la oportunidad de hacer disposición del bien y de ese modo obtener provecho económico.

2.3.11. Tipicidad objetiva.

El estelionato puede darse sobre bienes muebles e inmuebles, y puede darse a través de los siguientes comportamientos:

A. Vender como bienes libres los que son litigiosos

Un bien mueble o inmueble es litigioso cuando sobre él ha surgido una controversia judicial a fin de determinar quién tiene el derecho de propiedad o su posesión legítima, para Peña Cabrera prefiere entender que el bien es litigioso por encontrarse en juicio en el que se discute a quién le pertenece su dominio o su condición”. (Salinas y Peña C., 1993, p. 192)

B. Vender como bienes libres los que están embargados

Se denomina bien embargado, aquel sobre el cual pesa una medida de embargo dictada por alguna autoridad competente. Según Roy Freyre, los bienes embargados tienen la finalidad de garantizar los resultados de un juicio o procedimiento administrativo. (6)

“El acto fraudulento por el cual se hace caer en error a la víctima para desprenderse de su patrimonio, se traduce en el ocultamiento que el bien se encuentra embargado; pues si lo hubiese sabido, quizá no hubiese comprado el bien. Por el contrario, si el comprador sabe que el bien se encuentra embargado y pese a ello lo compra, el delito no se perfecciona. Es ilícito comprar bienes embargados, asumiendo el comprador la obligación”. (7)

C. Vender como bienes libres los que están gravados

Llamamos bienes gravados, aquellos sobre los que pesa un derecho real de garantía previsto en nuestra normativa civil, a consecuencia de un acto jurídico celebrado entre su propietario y un tercero, como prenda, hipoteca, usufructo, anticresis, etc.

(6) Resolución superior del 19-08-1998, Expediente N° 977 – 98 – p/ CAM

(7) Resolución Superior del 13-07-1998, Expediente N° 2821-97 en Rojas Vargas y otros.

“En el primer sentido, se ha pronunciado la resolución superior del 14 de diciembre de 1998 cuando fundamenta que: "La requisitoria policial que pesaba sobre el vehículo automotor antes de ser vendido, no se encuentra tipificada en ninguna de las modalidades del delito de defraudación contenidas en el artículo 197 del Código Penal, esto en razón a que la simple requisitoria policial de multa por daños materiales no puede ser asimilada al concepto de gravamen que es la afectación del bien como un derecho real de garantía, bajo la forma de inscripción que la ley establece”.(8)

En tanto, que como ejemplo del segundo sentido tenemos:

“La resolución superior del ocho de junio de 1999, donde se afirma: "que si bien de las copias que corren a fojas veinte, correspondientes al expediente tramitado en el Sexto Juzgado de Paz Letrado se advierte que las partes acordaron, que en garantía de la transacción se aceptase el ofrecimiento del inmueble...; también es cierto que no se concretó en alguna de las formas que establece el Código Civil para inmuebles se deba de constituir la garantía, por lo que al no haberse formalizado esta, no se dan los elementos que configuran el delito a que se refiere el artículo ciento noventa y siete, inciso cuarto del Código Penal”. (9)

D. Gravar como bienes libres los que son litigiosos

Aparece cuando el sujeto activo, entrega el bien sin dar a conocer que el bien está en litigio, hipoteca, prenda, etc.

E. Gravar como bienes libres los que están embargados

El delito se configura cuando el sujeto activo entrega en garantía un bien que se encuentra embargado por alguna disposición de la autoridad competente.

F. Gravar como bienes libres los que están gravados

El delito se da cuando el sujeto activo, le entrega al sujeto pasivo en garantía de una nueva obligación contraída.

(8) Expediente N° 3052-98, en Rojas Vargas, 1999, p. 770.

(9) Expediente N° 1278-98-Arequipa en Serie de Jurisprudencia, N°4, 2000, p. 286.

Ejemplo, cuando el agente, sin poner en conocimiento que el bien ya se encuentra arrendado a un tercero, le da de nuevo en arrendamiento a la víctima.

G. Vender como propios los bienes ajenos

Este hecho se da cuando el sujeto activo sin tener ningún derecho de disposición sobre el bien porque le pertenece a otra persona, le da en venta al sujeto pasivo.

En este caso el sujeto activo se hace pasar como si fuera el propietario del bien que entrega en venta a su víctima logrando de ese modo que la víctima se desprenda de su patrimonio.

H. Gravar como propios los bienes ajenos

El delito se configura cuando el agente entrega en garantía de una obligación un bien cuyo propietario es otra persona. Esto es, el autor engañando a sus víctimas que es el propietario del bien y el beneficiario del gravamen, le entrega en garantía de una obligación un bien que no le pertenece.

I. Arrendar como propios los bienes ajenos

Con relación a este acápite, tenemos lo siguiente: Llamamos contrato de arrendamiento aquel mediante el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. El delito de estelionato se da cuando el sujeto activo de manera dolosa, se hace pasar como propietario del bien, cediendo temporalmente a su víctima su uso, a cambio de una renta.

Como se puede notar hay diferentes formas de defraudar y engañar al sujeto pasivo, lo que se tiene que analizar los casos de manera adecuada, para no cometer errores y se pueda confundir con la

compraventa de bienes ajenos que sí está permitido en nuestro Código Civil.

2.3.12. Penalidad

El sujeto activo en cualquiera de los casos señalados anteriormente tendrá una pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años, además, la pena limitativa de derechos la cual consiste en sesenta a ciento veinte días multa.

2.4. El contrato de compra venta de bien ajeno

2.4.1. Concepto de contrato

La definición de contrato, lo encontramos en el Libro VII Fuentes de las Obligaciones de nuestro actual Código Civil. El art. 1351 del mismo cuerpo normativo donde se establece: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.” Definición que tiene mucha similitud con la definición del art.140 referida al acto jurídico: “el acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.”

El contrato es un acto jurídico, con dos diferencias, particularidades muy resaltadas: a) la bilateralidad o plurilateralidad y; b) el carácter patrimonial. Resultante de este se generará una relación jurídica contractual, que vinculará a las partes de manera obligatoria, a cumplir con lo determinado en el contrato. (Flores-Flores, p. 2015:6)

Como afirma Luzzatto, "ante todo, la venta es dirigida a la transmisión de la propiedad de un bien"; esto es, es un contrato con finalidad traslativa. (Flores - Flores, 2015, p. 9)

En el Código Civil en el art. 1529 se define como: “por compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.” Para poder entender mejor la

definición citamos a: Ezaine, A. (1991), quien menciona que “contrato en cuya virtud una de las partes llamada “vendedor” se obliga a transferir a la otra, llamada “comprador. (p. 105).

La compraventa es un contrato en virtud del cual una parte (vendedor) transfiere o se obliga a transferir dependiendo del sistema de transferencia de derechos reales por el que se opte en cada caso la propiedad de un bien, mientras que la otra (comprador) se obliga a pagar el precio, "ante todo, la venta es dirigida a la transmisión de la propiedad de un bien", y esto es, es un contrato con finalidad traslativa. (Luzzatto Ruggero, 1998, p. 6)

El Art. 1352 del Código Civil nos dice lo siguiente: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad.” Este artículo tiene mucho en común con el Art. 1373, y dice: “El contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente.” Al analizar dichos artículos podemos decir que para que se perfeccione el contrato debe darse la siguiente figura.

OFERTA + ACEPTACION= CONSENTIMIENTO

2.4.2. Objeto del contrato

El Art. 1403 menciona: “la obligación que es objeto del contrato debe ser lícita. La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles.”, frente a lo señalado es preciso mencionar y aclarar lo siguiente:

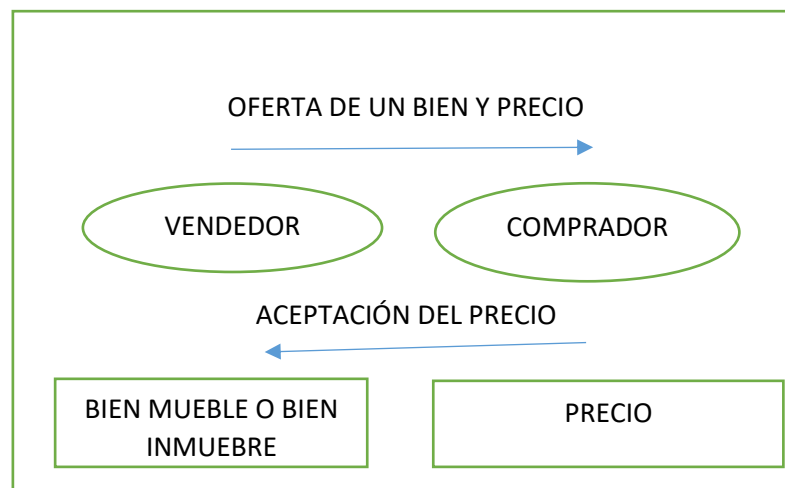
- a. El objeto del contrato que contiene una relación jurídica de carácter obligacional.
- b. El objeto de la obligación es una prestación; a su vez, el objeto de la prestación, es una ejecución de dar, hacer o no hacer.
- c. La obligación debe ser lícita y la prestación debe ser posible, complementándose con el requisito de validez del Art. 140 donde se

menciona que el objeto sea física y jurídicamente posible y que contenga un fin lícito, de no ser así, de pleno, ese contrato sería nulo. (Ferri L., 2004, p. 64)

2.4.3. Los contratos de compraventa

Diversos juristas, indican que la compraventa es el contrato típico por excelencia en el ámbito del tráfico comercial y jurídico. El contrato de compraventa está mencionada en nuestro Código civil específicamente en la Sección Segunda (contratos nominados) y añadiendo a lo expresado previamente, es el contrato al que el legislador le ha dedicado mayor número de disposiciones y artículos, desde el Art. 1529 hasta el Art. 1601).

Para un mejor entendimiento cogeremos el esquema que nos propone Flores Flores, teniendo en cuenta los siguientes elementos del contrato: Los sujetos de la obligación, las partes contratantes, la posición de un comprador y la del vendedor.



En la compraventa existen dos momentos esenciales, ya que el consentimiento no basta para la traslación de la propiedad y ésta se produce desdoblada, tanto si se trata de bienes muebles en el cual debe de realizarse mediante la tradición o entrega, como si se trata de bienes inmuebles en el cual se requiere la solemnidad correspondiente. (Castro, L. 2008, p. 15)

El Art. 947, menciona que “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. “La transferencia de un bien mueble se realiza por la tradición; es decir, “La entrega material de una cosa mueble, con el fin de transferir su propiedad o cumplir una obligación de dar.” (Ezaine A., 1991, p. 573)

Con relación a los bienes inmuebles el art. 949 señala que “la sola obligación de enajenar (10), un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

Asimismo, Colin, H. y Capitán, A. (1948), mencionan que el precio es “la cantidad de dinero que el comprador se obliga a pagar al vendedor.”, complementándose con lo que dice el Art. 1529 donde se menciona como obligación del comprador el pago del precio en dinero, asimismo es necesario mencionar que en el Art. 1351, dice que, el precio puede ser en parte en dinero y en parte en otro bien, y menciona que el contrato deberá ser calificado por la intención de las partes, que debe corresponder a una intención monetaria o pecuaria, más que un intercambio de bienes.

Al respecto, también es menester mencionar que “si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa si es menor.”

2.4.4. Teoría del título y del modo

En los llamados sistemas transmisivos de doble causa, al considerarse a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, éstos pueden darse a través de "actos de disposición" con suficiencia para brindar un reconocimiento social adecuado a la constitución de derechos reales.

(10) Ossorio, M., 2004, p. 366, indica que enajenar es: “Acción y efecto de pasar o transmitir a otro el dominio de una cosa o algún derecho sobre de ella.”

Decir que el efecto real es mediato, significa que no basta el acto que genera la relación obligatoria (acto de obligación), sino que se requiere, además, otro acto a través del cual se produce el efecto real (acto de disposición). A esto se denomina, teoría de la doble causa o, más comúnmente, teoría del título y del modo.

La compraventa de bien ajeno, es uno de los temas más controvertidos y que para muchos juristas entendidos en el tema, no admiten pacíficamente la posibilidad que alguien pueda vender válidamente un bien que no le pertenece, como indica el Dr. César Aliaga (2007), *“Un sector de los juristas, que no admiten tal posibilidad parten de la idea que la compraventa es uno de los medios para adquirir la propiedad de un bien. Y en tal sentido, debe suponerse que el que vende un bien debe tener el poder jurídico necesario y suficiente para transmitirlo. Vale decir que solo puede vender el propietario o, por lo menos, su representante, olvidando que, en nuestro sistema jurídico, este contrato no tiene como objeto inmediato la creación de una situación jurídica de carácter real (la propiedad) respecto del bien que se compra. La compraventa no hace, por si misma, propietario al adquirente, se limita, simplemente, a crear una relación obligatoria, conforme a la cual el comprador adquiere el poder jurídico para reclamar la entrega del bien al vendedor, a cambio del pago del precio. Vale decir que, el solo contrato, hace del comprador un simple acreedor (p. 35).*

Para entender mejor el tema citamos a Manuel De La Puente y Lavalle, quien en su libro “El contrato de compraventa”, trata este tema importantísimo del título y del modo, para ello distinguiremos entre derechos reales y derechos de obligaciones; los efectos de la distinción; y los sistemas de transferencia convencional de la propiedad.

A. Derechos reales y derechos de obligaciones

La principal distinción de los derechos subjetivos es en derechos personales -que son los que contienen en si diferentes facultades que corresponden a quien es persona, precisamente porque lo es y en cuanto lo es y derechos patrimoniales, que son aquellos cuya

finalidad consiste en la atribución a la persona de un poder de contenido económico. Tratándose de los derechos subjetivos patrimoniales, la doctrina tradicional ha distinguido, a su vez, entre los derechos reales y los derechos de obligación o de crédito, según consistan en un poder inmediato del titular sobre una cosa o en un poder atribuido al titular que le permite dirigirse a otra persona para reclamar algo de ella. (De La Puente, 1998, p. 9 - 10)

B. Sistema de transferencia convencional de la propiedad

Nuestro actual Código Civil de 1984, se elabora cuando la doctrina reconocía, como sigue reconociendo mayoritariamente, los siguientes sistemas de transmisión de la propiedad por compraventa: el de "separación del contrato" que requiere que el contrato obligacional de transferencia vaya unido a un contrato real de transmisión de la propiedad; y el sistema de la "unidad del contrato". (De La Puente, 1998, p. 12).

Para comprender mejor estos dos sistemas de transmisión convencional de la propiedad conviene remontarnos a sus orígenes.

a. Derecho Romano

Se considera que la primera forma de transmisión de la propiedad es la mancipatio, que en resumidas palabras era una venta real celebrada a través de un acto formal y público, que requería la presencia, de las partes contratantes y de cinco testigos, de un libripens (investido de un carácter religioso), una balanza y una cantidad de metal. Posteriormente la mancipatio primitiva se transforma en una venta imaginaria que se caracterizaba por la introducción de la moneda de plata, que hizo innecesario pesar en cada caso las piezas de este metal; se las cuenta.

Hasta esta etapa de evolución, la compraventa era un contrato eminentemente formal, al lado del cual apareció luego otra venta, desprovista de requisitos, que se realizaba por medio de la entrega, llamada traditio. Como la entrega era un simple hecho, desprovisto de forma, requería de otro elemento que le otorgara su razón de ser, que explicara el porqué de la entrega, rol que desempeñó la mancipatio. De esta manera, la coexistencia de ambas ventas dio origen a que la mancipatio se convirtiese en justa causa para que la traditio fuera la manera de transferir la propiedad. Estos hechos fueron el prelude de la teoría del título -mancipatio- y el modo –tradiitio. (De La Puente, 1998, p. 13).

Para entender mejor el tema, desarrollaremos cada una de los modos de transmisión de la propiedad.

La mancipatio era una ceremonia que debía reunir al transferente, al adquirente, testigos y a un encargado de pesar metal en una balanza de bronce. Describe este modo de la siguiente manera:

Como cuenta, Torres (2016), en la mancipatio, era un acto formal, donde el adquirente debía exclamar frases sacramentales para proclamar su adquisición y el enajenante debía guardar silencio en señal de asentimiento para que la transferencia se entienda materializada, según, Gonzales (2013) explica que “en dicho acto, el adquirente tomaba la cosa (o una porción simbólica de ella) y profería unas palabras solemnes, a lo cual seguía el silencio del transferente; seguidamente, se pesaba el metal como comprobación del pago del precio” (p. 717).

La in iure cesio, también fue reconocida en Roma como un modo para transferir la propiedad, a diferencia de la mancipatio, en este acto solo intervenían tres personas, el transferente, el adquirente y el Pretor (magistrado romano, encargado de administrar justicia), era una especie de litigio simulado, Gonzales (2013) explica que: Consistía en la reclamación que hacía el adquirente frente al Pretor respecto a la propiedad de la cosa. Ante esta situación, el pretor citaba al transferente, quien de asentir o guardar silencio ante el reclamo del actor,

inmediatamente adjudicaba la propiedad a éste. Normalmente, la in iure cesio se realizaba de pleno acuerdo entre ambas partes, quienes conjuntamente concurrían ante el pretor a fin de intervenir en este proceso fingido de reivindicación (pp.717-718).

La traditio, Torres (2016) define la traditio como el “acto jurídico bilateral, patrimonial, por el cual el tradens o transferente o tradente entrega (él o su representante) un bien en propiedad al accipiens o adquirente, quien deviene en propietario del bien recibido” (p.403).

“La tradición o entrega es el acto bilateral mediante el cual el poseedor anterior (tradens, transferente) confiere el poder fáctico de una cosa al poseedor sucesivo (accipiens, adquirente)” (Gonzales 2013, p. 726).

De forma paralela a la existencia de los tres modos de adquirir la propiedad, surgieron otras modalidades de adquisición de poca transcendencia, podemos señalar entre ellas “la colocación de maderas sobre fincas, indicando los derechos reales que recaían sobre ellas o de piedras en el frente de ellas, con inscripciones destinadas al mismo propósito publicitario” (Cárdenas, 1998, p.308).

Entonces tenemos una causa (título) y un acto de disposición (modo), como se refleja en el siguiente esquema.

TEORIA ROMANA DEL TITULO Y MODO				
TITULO	+	MODO	=	TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD
Contrato válido que contenía la voluntad de enajenar y la voluntad de adquirir de los intervinientes. Ej. Compraventa.		La traditio como acto de disposición, externo que materializaba la transferencia de la propiedad. Ej. Recorrido del adquirente por los linderos del fundo.		Se constituye el derecho real de propiedad para el adquirente.

b. Derecho francés

Tratándose del contrato de compraventa, las instituciones romanas para la transferir la propiedad se perpetuaron en los países de derecho escrito. En cambio, en los países de costumbres, la evolución fue contenida por los usos germánicos que, como el Derecho romano arcaico, exigían una verdadera tradición. No obstante, ya sea por una evolución propia, ya sea como renacimiento del Derecho romano, se retornó poco a poco a las prácticas romanas de utilizar clausulas sustitutorias, tales como la de *dessaisine-sairine*, en la que el propietario se despojaba de su propiedad y afirmaba poseer en nombre ajeno. (De La Puente, 1998, p. 15).

Los artículos 1138 y 1583 del Código NAPOLEON establecen lo siguiente: Artículo 1138.- La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las partes contratantes.

Artículo 1583.- Es perfecta (la compraventa) entre las partes, y la propiedad se adquiere de plena derecho por el comprador, con respecto al vendedor, desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada todavía ni pagado el precio.

Como puede apreciarse el sistema francés vio los riesgos que generaba mantener la transferencia de propiedad mediante el solo consentimiento, por lo que se estableció que era necesaria la inscripción para hacer oponible el derecho frente a terceros, pero esto solo como un acto facultativo y declarativo; y no constitutivo del derecho real de propiedad.

c. Derecho y alemán

De la puente (1998) citando a BIANCA (11), menciona que en los países de directa tradición germana se confirma la tendencia al rigorismo formal.

El numeral 433 del Código Civil alemán (BGB) establece lo siguiente: Por el contrato de compraventa el vendedor de una cosa se obliga a entregar la cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad de la misma. El vendedor de un derecho está obligado a proporcionar el derecho al comprador y, si el derecho faculta la posesión de la cosa, a entregar la cosa.

d. Derecho español

De la puente (1998), citando a GARCIA CANTERO, menciona: siguiendo la tradición romanista en su última fase, y a su evolución medieval, el Derecho español se inspiró en el principio donde se adquiría el dominio del bien por tradición y justo título, que paso a formar parte del sistema adquisitivo de los derechos reales recogido, al cual hace mención el artículo 609 del Código Civil español.

En el tema específico de la compraventa, el artículo 1.445 del mismo Código establece lo siguiente:

Art. 1445. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Este artículo dice que el vendedor se obliga a entregar la cosa pero no dice si con la entrega se transmite o no la propiedad.

(11) Bianca C. Massimo, "La vendita e la permuta", Unione Tipografico - Editrice Torinese, Torino, 1972, pag. 74.

e. El sistema del código civil peruano

El artículo 1529 del Código Civil peruano de 1984 menciona lo siguiente:

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Como menciona de la Puente (1998), Obsérvese que no se incurre en la imperfección del artículo 1445 del Código Civil español que califica la obligación del vendedor como la de "entregar una cosa determinada", sustituyéndola por la obligación de "transferir la propiedad de un bien", con lo cual se disipa la duda respecto a los alcances de esta obligación. (p. 21)

La compraventa constituye solo un título; y esto es insuficiente, para convertir al comprador en un verdadero propietario, se necesita de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según la naturaleza del bien.

De la Puente (1998), citando a LOPEZ de ZAVALIA (12) que: "El título constituye una causa-fuente necesaria para la mutación real. Cuando dicha causa está constituida por un contrato crediticio consensual, solo constituye una causa-fuente remota, porque todavía hace falta el modo; se predica entonces de él que es una causa *praecedens*".

El sistema peruano, adopta la teoría del título y el modo, donde necesariamente tiene que haber un acuerdo de voluntades a fin de transferir la propiedad y de un medio que permita lograrlo. Esto se logra otorgando al título el carácter de causa remota de la transferencia y al modo el carácter de

(12) Lopez De Zavalía. Fernando J. "Teoría de los contratos, Parte General", Víctor P. de Zavalía. Editor, Buenos A. 1971, P. 187

causa próxima de la misma. En el caso de los bienes muebles, pero, determinados, la causa remota está constituida por el respectivo contrato de transferencia y la causa próxima por la tradición, en aplicación del artículo 947 del Código Civil. (De La Puente, 1998, p. 32).

Nuestro ordenamiento civil ha adherido a la idea de la separación del contrato, conforme a la cual, el contrato solo tiene efectos obligacionales, mas no reales, es decir, en el caso de la compraventa, esta es solo el título de adquisición de un bien determinado para el comprador. De tal manera que para que este se considere propietario se requerirá de un acto adicional, que se considerará ya como modo de adquirir la propiedad. Acto adicional que consistirá básicamente en la entrega del bien al comprador, o sea en el cumplimiento de la prestación del vendedor. (Aliaga, 1998, p. 35)

En el marco de la teoría del título y del modo de adquirir no existe impedimento para admitir, como lo hacen diversos ordenamientos y también el nuestro, que es perfectamente posible que alguien venda un bien cierto ajeno, puesto que por este acto, el vendedor solo queda obligado a transmitir la propiedad de un bien. La ley no dice que por la compraventa se trasmite la propiedad de un bien, que es una cosa distinta a obligarse a transmitirla, ya que esto solo se obtiene, en nuestro sistema, a través de un acto posterior al contrato, que implica ya el cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor. (Aliaga C., 1998, p36)

El jurista De la Puente y Lavalle (1998), menciona que los requisitos esenciales para la compraventa de bien ajeno son los siguientes:

- Que sea un bien cierto e individualmente determinado.
- Que el bien pertenezca en propiedad a otra persona.
- El vendedor actúe en nombre y por cuenta propia (es decir que no actúe como mandatario o representante del propietario)
- El vendedor no tenga el derecho de disposición sobre el bien de manera inmediata.
- Que el comprador no conozca que el bien es ajeno (porque si conociera esta circunstancia, dicho contrato debería regularse por las reglas de la

promesa de la obligación o del hecho de un tercero, regulado por lo dispuesto en los artículos 1470, 1471 y 1472 del Código C.)

- Que exista un plazo suspensivo entre el acuerdo del contrato y su ejecución, para permitir que el vendedor adquiriera el bien y así transmitirlo válidamente al comprador.

Con estas condiciones, el vendedor de un bien ajeno, para cumplir su obligación tendrá, en consecuencia, que adquirir previa y legítimamente el bien para entregarlo al comprador.

2.4.5. Contrato de compraventa de bien ajeno

Entramos de lleno a lo que nos compete, para poder entender las características que diferencian al estelionato con la compra venta de bien ajeno.

2.4.5.1. Definición

Un bien ajeno, ya sea mueble e inmueble, es aquel que no se encuentra en el patrimonio personal, por lo tanto, no se tiene plena disposición para disponer de él. (Flores, 1999, p. 20)

Nuestro sistema legislativo, establece en el art. 1409 del Código Civil, que la prestación materia de la obligación puede versar sobre bienes ajenos, específicamente en el (inciso 2); entonces entendemos que si contrato sobre un bien que no es de mi propiedad es válido. La perfección de la transferencia de un bien mueble, se suscita por la tradición, que en términos sencillos es la entrega del bien, lo cual no implicaría problemas, porque aquí se puede realizar dos acciones a la misma vez: la transferencia que en el fondo, implica un hacer, pero a su vez es una entrega, que en el fondo, implica un dar.

Teniendo en cuenta lo anterior podemos afirmar que se tendría que pactar un plazo y/o a una condición suspensiva. La condición

según Soriano, J. (2006): “En la compraventa con condición suspensiva, los efectos del contrato quedan en suspenso hasta que llegue o se cumpla la condición, condición de adquirir el bien del propietario. (p.205).

El contrato de compraventa es aquel en el cual una parte (vendedor) transfiere o se obliga a transferir, la propiedad de un bien, mientras que la otra (comprador) se obliga a pagar el precio en dinero. Como afirma Luzzatto, “la venta es dirigida a la transmisión de la propiedad de un bien”; esto es, un contrato con finalidad traslativa.

En el contrato de compraventa de bien ajeno, el llamado "vendedor" se obliga a indemnizar al comprador; en caso no cumpla con la obligación de transmitir la propiedad, por lo tanto, el vendedor tendrá que mover todas las posibilidades posibles para adquirir el bien, con la finalidad de cumplir con la prestación.

Es esta finalidad traslativa la que nos permite todavía referirnos al contrato de venta de bien ajeno como un tipo de compraventa.

2.4.5.2. Elementos

Tal como lo mencionamos anteriormente el vendedor, en este tipo de contratos se obliga a transferir la propiedad del bien, entonces este contrato reúne los siguientes elementos:

- A. Ambas partes conocen que están celebrando un contrato de compraventa.
- B. El vendedor conoce que el objeto de la prestación de este contrato no le pertenece, al momento de la celebración del contrato. El comprador desconoce que el bien le corresponde a un tercero, piensa que le pertenece al vendedor.

2.4.6. Análisis de los artículos 1537 al 1539 del Código Civil Peruano.

A. Art. 1537

Para un mejor análisis de este artículo, lo dividimos en los siguientes elementos, tal como lo hace Castillo Freyre (1986):

- a. Ambas partes conocen que el bien, objeto de la prestación es ajeno;
- b. El vendedor se compromete a que el comprador obtenga la otra la propiedad de ese bien ajeno; rigiéndose de acuerdo a los artículos 1470, 1471 y 1472.

El artículo del Código Civil menciona 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° . ”

Al realizar el correspondiente análisis de este artículo, nos muestra tres situaciones, Art. 1470: “Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido”, el Art. 1471 menciona: “En cualquiera de los casos del artículo 1470°, la indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero”, y finalmente el Art. 1472 menciona: “Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.”

El contrato de compraventa de bien ajeno, por ninguna razón, podría ser este contrato que describe el art. 1537. Veamos algunas razones que nos propone el jurista, Castillo Freyre (1986).

“Como sabemos el contrato de compraventa, lleva a la ejecución de la obligación que deriva del verbo “transferir la propiedad”, mas no ejecutar la obligación, que deriva del verbo “obtener que la otra

adquiera”, que en un sentido tanto estricto como amplio, no es ni será lo mismo”.

De la interpretación de lo señalado anteriormente, es necesario analizar la participación del tercero, porque es el verdadero propietario, por esta razón, tenemos dos supuestos debido a la obligación.

Primer supuesto: lo que la parte promitente tendrá que realizar es que aquel tercero, ajeno a las partes contractuales, se obligue directamente con el promisorio en la materia concerniente que se haya acordado en el primer contrato. La manera en cómo se obliga el tercero con el promisorio, puede ser a través de otro contrato o de cualquier otra forma.

Segundo supuesto: En el segundo caso, el promitente tiene que resolver dos situaciones: que el tercero se obligue ante el promisorio, y que producto de ello, cumpla con la obligación pactada. En este contrato, la exigibilidad del promisorio es más amplia que en el primero.

Si el tercero se obligada con el promisorio, el promitente quedará librado en cuanto concurra esta situación; diferente situación se genera en el supuesto de haber contratado sobre el hecho de un tercero, el promitente quedará librado, no cuando el tercero se obligue ante el promisorio, sino que además deberá observar que el tercero ejecute la correspondiente obligación.

En relación al tema de la indemnización, en principio, pareciese que actúa con carácter indemnizatorio, es factible concebir que la obligación de llevar a cabo la indemnizar no resulta de un daño o perjuicio que se le haya causado al promitente por no lograr que el tercero se obligue o realice determinado hecho respecto a este, sino que realmente su naturaleza tiene un carácter garantista (sin excluir el daño o perjuicio que se puede haber causado), resultado de no haber logrado diligenciar adecuadamente el hecho o la obligación del tercero.

Balarezo, E. (2015) menciona lo siguiente: “Un interviniente ajeno a las partes que llevaron a cabo todo el proceso de negociación y que

determinaron los alcances del contrato decidirá el destino del contrato, en el caso este sea perjudicial para la parte que tenía expectativas en torno al resultado positivo del mismo, en caso de ser negativo aparecería la indemnización como salida a los perjuicios que se podrían haber ocasionado a la parte no favorecida con la promesa o compromiso previamente pactados, la misma tiene carácter sustitutoria”. (p.17)

Análisis de casos

Para poder entender, mucho mejor, todo lo redactado, que es la figura que engloba el art. 1539, proponemos dos ejemplos sencillos, que reflejan dos supuestos en los que se puede llegar a efectuar el contrato en mención.

Primer ejemplo: A (promitente) promete a B (promisario) hacer transferencia del bien de C (tercero y propietario), bajo la premisa que ambas partes conocen que el bien no es del vendedor A, este último tendrá que, organizar, ofertar, persuadir o convencer de alguna manera al propietario C, para que C y solo C, pueda transferir la propiedad a B, de cumplirse este acto, resulta perfecta la promesa u obligación, y el promitente A, habrá cumplido con la transferencia.

Segundo ejemplo: A (promitente), promete a B (promisario) transferir la propiedad de C (tercero y propietario). Bajo la premisa que ambos desconocen la calidad del bien, es decir de su ajenidad y que le pertenece a A, éste efectúa las acciones correspondientes para lograr que el propietario C, transfiera el bien al promisorio B, sin embargo, por mutuo acuerdo el propietario C transfiere el bien al promitente A. al respecto, el promitente A tendrá como obligación transferir la propiedad al promisorio B.

El último ejemplo se refleja en el artículo 1538, pero como el caso lo amerita, es necesario, mencionarlo en esta parte, porque es una figura que resulta de esta premisa, pero que se rige por la del artículo subsiguiente del Código Civil.

“El contrato estipulado en el art. 1537, no es la compraventa de bien ajeno, y no lo es, en razón de que no enmarca la naturaleza de que una parte pueda transmitir la propiedad de un bien, porque no es el propietario del mismo; porque el contrato no depende de la voluntad de las partes, sino está supeditado a la decisión de un tercero, quien decidirá la eficacia del mismo. Es preciso señalar, que la obligación en

este tipo de contratos, es una obligación de hacer, difiriendo de la obligación de dar derivada de un contrato de compraventa”. (Castillo Freyre, 1968, p.168)

B. Análisis del Art. 1538

En el caso del artículo 1537, se menciona que: “Si la parte que se ha comprometido adquiere después la propiedad del bien, queda obligada en virtud de ese mismo contrato a transferir dicho bien al acreedor, sin que valga pacto en contrario.” Tenemos los siguientes elementos según Castillo Freyre, en su libro “Compra venta de bien ajeno”.

- a. Debe haberse celebrado un contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero, es decir que el tercero será quien le transmita la propiedad del bien;
- b. El promitente debe haber adquirido después de la celebración del contrato establecido en el artículo 1537 la propiedad del bien que, pertenecía a un tercero;
- c. En virtud del artículo 1538 se establece al promitente una obligación para transferir la propiedad del bien hacia el promisorio, en caso de haberlo adquirido después de haber celebrado el contrato.

Como es evidente, en el caso del artículo 1537, no estamos frente a un contrato de compraventa de bien ajeno; es más, no estamos frente a un supuesto de compraventa. Por lo tanto, esta norma nunca ha debido ser incluida dentro del título relativo al contrato de compraventa, puesto que constituye un caso de promesa de la obligación o del hecho de un tercero; un caso más de los que son susceptibles de comprender los artículos 1470, 1471 y 1472. Es evidente que la naturaleza jurídica de ambas figuras (la compraventa y la promesa de la obligación o del hecho de un tercero), difiere sustancialmente. Pero veamos si existe o no alguna relación entre la promesa de la obligación o del hecho de un tercero y los contratos sobre bienes ajenos”.

“Lo que resalta el artículo es una obligación legal, vista desde una primera perspectiva; y una conversión legal o novación, vista desde una segunda perspectiva. Resulta evidente la figura de una obligación legal, en el sentido de que la misma norma impone al promitente o deudor la transferencia del bien hacia el promisario o acreedor del mismo. Cabe resaltar que no hay pacto en contrario, es decir, nada puede estipularse que varía esta obligación de transferencia, ni una cláusula en el contrato primigenio y mucho menos un nuevo contrato, porque la obligación no resultará de este último (si lo hubiere) sino del primero. Así que, por ninguna razón el nuevo propietario podrá permanecer con el bien”. (13)

De la Puente y Lavalle, M. (1991), acerca de la conversión legal presupuesta en art. 1538 nos menciona: “se trata aquí de una conversión legal, en virtud de la cual, el contrato innominado a que se refiere el artículo 1537 del Código civil, que no es la promesa de la obligación o del hecho de un tercero pese a estar regido por las reglas de este contrato, se transforma automáticamente en un contrato con obligación de transferir la propiedad de bien propio (que eventualmente puede ser una compraventa), sin necesidad de celebrarse un segundo contrato. (p. 210).

De igual manera, De la Puente y Lavalle, M. (1999), en una publicación posterior, añade: “(...) esta conversión legal se produce automáticamente, es decir no se requiere un nuevo acuerdo de voluntades de las partes, sino que, con prescindencia de ellas, la mudanza queda hecha.” (p. 81).

De acuerdo a lo señalado anteriormente, podemos mencionar, si aún con la denominada conversión legal, el contrato de promesa del hecho u obligación de un tercero, tiene relevancia, en tanto puede nacer otro contrato, que posiblemente será una compraventa (recordemos que la transferencia de propiedad puede utilizar otras variantes de contratos como la donación), en este último caso, de un bien propio y no de un bien ajeno.

(13) Castillo Freyre, 1990, p. 165

Para poder despejar esta duda que se puede generar, solo hay que retomar las etapas previas, y partir desde la perfección del contrato, es decir sus etapas, las cuales se componen de tres: negociación, celebración y ejecución del contrato, etapas se encuentran nominadas en el art. 1362 de nuestro cuerpo normativo civil.

- Negociación.- Etapa en la cual ambas partes conocen, dialogan, debaten, determinan y pretenden llegar a un acuerdo respecto a los derechos y obligaciones que engloban las pretensiones de cada una de ellas, pero todavía no se ha perfeccionado el contrato.
- Celebración.- Etapa en la cual ambas partes tienen los puntos a contratar esclarecidos y determinados, es decir, se define el acuerdo de voluntades y se perfecciona el contrato. De aquí en adelante el contrato se ejecutará de acuerdo a lo convenido.
- Ejecución.- Etapa que conlleva a realizar los actos determinados en el contrato para cumplir a toda cabalidad con la obligación contenida en este.

C. Análisis del art. 1539

El mencionado artículo, establece: “La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien, antes de la citación con la demanda”. Al realizar el correspondiente análisis a este artículo, tenemos los siguientes elementos, según Castillo Freyre (1990):

- a. Se celebre un contrato de compra venta de bien ajeno.
- b. Este contrato es rescindible a solicitud del comprador, reuniendo dos supuestos:
 - Si el comprador desconocía la calidad del bien; y antes de la citación con la demanda.

El artículo 1539 se trata de la “verdadera” compraventa de bien ajeno, si bien es cierto el legislador no vio oportuno describir o definir este tipo de contrato, quizá por ello ha generado tanta controversia y dificultad, pero nos permite delimitar la figura, y nos aporta los dos supuestos de rescisión del contrato.

Bajo la premisa que teníamos acerca de cómo se desarrolla este tipo de contrato, asumimos que el acreedor tiene que desconocer la ajenidad del bien y que el comprador tiene dos acciones; si conoce la ajenidad del bien, no dar esa información y; efectivamente procurar adquirir el bien, en el transcurso del plazo o la condición suspensiva, porque será él y solo él quien deba transferir la propiedad del bien. Esta es en buenas cuentas la compraventa de bien ajeno.

Las diferencias con el contrato establecido en los artículos 1537 y 1538, son relevantes:

- En este caso, la parte acreedora, denominado comprador, debe desconocer que el bien no es propiedad del vendedor, caso contrario, de los artículos antecesores donde ambas partes conocían la peculiar característica del bien.
- Es necesario establecer un plazo determinado para la ejecución de la obligación.

Citamos a Montoya, F. (2011, p. 57) quien tiene la siguiente postura: si ambas partes conocen la ajenidad del bien es posible con ello configurar una compraventa sobre este bien, porque lo importante es el conjunto de atribuciones patrimoniales que cada una de las partes asuman, y no el elemento subjetivo de que si el comprador conoce o no, esta calidad.

Si configuraríamos el supuesto de que ambas partes celebrasen un contrato de compraventa donde supiesen que el bien en materia es de ajenidad del vendedor, sería técnicamente imposible que se pueda cumplir con la obligación de transferir la propiedad porque ambas son conscientes de que no puede hacerlo. El vendedor tendría que gestionar o diligenciar

mediante las acciones debidas, y adquirir la propiedad, para posteriormente transferir la propiedad al acreedor o comprador, configurándose un supuesto muy similar al art. 1537 y 1538.

Es muy importante saber si el comprador sabía o no de la ajenidad del bien, pues, de ello depende saber si el contrato es válido y sobre todo eficaz. Explicaremos mejor mediante los siguientes casos:

En un primer caso, si el comprador no conoce la ajenidad del bien, igual, tendremos sin discusión un contrato que es válido, y resultará eficaz cuando el comprador espera que se lleve a cabo la ejecución de la obligación.

En un segundo caso, si el comprador conoce la ajenidad del bien, tendremos un contrato válido, pues la ley me permite llevarlo a cabo. Pero a pregunta más importante es: ¿Ese contrato es eficaz? Entendido el contrato como válido, no podemos argumentar que fuese eficaz, porque el bien aún no se encuentra en poder del vendedor. La carencia de la legitimidad para disponer que debe ser cualidad del comprador, en este supuesto no limita y si no se pudo transferir la propiedad, el contrato no ha surtido los efectos que esperaban las partes.

El Código Civil en el Libro II sobre el Acto Jurídico, específicamente en el art. 219, establece cuáles son las causales de nulidad, que no son sino la falta de alguno de los requisitos esenciales del acto, establecidos en el art.140, añadiéndole cuando la ley declare nulo el acto, contravenga el orden público y las buenas costumbres o, adolezca de simulación absoluta. Si el acto es nulo nunca existió, si nunca existió, no podrá ni deberán surgir efectos entre las partes.

En el mismo libro, esta vez en el art. 221, se establecen las causales de anulabilidad: incapacidad relativa, simulación, vicio resultante del error, dolo, violencia o intimidación y finalmente cuando la ley lo declara anulable. Si el acto es anulable, no implica que sea inválido o que no exista, mucho menos que no pueda producir efectos jurídicos, a diferencia del acto nulo.

Otra figura que mencionaremos es la revocación, si bien aparece estipulada a lo largo del articulado que compone el nuestro Código, en el Libro II sobre el Acto Jurídico tiene relevancia respecto a la figura de la representación desarrollada en el Título III (del artículo 145 hasta el artículo 167). En materia de contratos (fuentes de las obligaciones) encontramos la mencionada figura en su ubicación en la parte general- los contratos en favor de tercero y en la parte de contratos nominados, el contrato de donación y mandato. Como la ley no define el significado de revocación, hemos recurrido a Ossorio, M. (2004), quien nos menciona: “Constituye una de las formas de extinción de los contratos mediante su anulación por quien se había obligado en forma unilateral. Es especialmente aplicable a los contratos de donación y de mandato.” (p. 857)

Antes de introducirnos en el ámbito de la rescisión, revisamos una figura importantísima: la resolución. Para ello tenemos que recurrir al art. 1371 donde se menciona: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.” No hablamos en este caso de validez ni de existencia, porque estas dos virtudes del acto o negocio jurídico están presentes, inclusive, es eficaz; el problema se suscita cuando un determinado hecho establecido por la ley o por la partes que ha sido previsto con anterioridad, sucede.

Llegamos a la rescisión contractual del art. 1539, previamente teniendo nociones del resto de instituciones que nos ayudan a comprender mejor el tema.

La rescisión contractual se encuentra establecida en el artículo 1370 de nuestro actual Código Civil, citada textualmente en: “La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.”

Torres, A. (2007), citando a Franceschetti, P. (2006), define esta figura jurídica como: “(...) un remedio que la ley específica para proteger los intereses del comprador.

Corresponde abordar este tema desde dos perspectivas, una derivada de la otra; primero, si es correcto que la norma señale la rescisión en este tipo de contratos, y; segundo, si es correcto, el porqué de la conformidad. Explicamos. (14)

Es interesante preguntarse: ¿Por qué el legislador en el Código Civil de 1984 optó por esta categoría jurídica y no por otras?, pregunta que también se hacen otros importantes juristas y que trataremos de explicarlo.

Se complementa estos con lo que menciona Ghersi, A (1998), Como dijimos la revocación depende siempre de una causa legal, se vincula con negocios gratuitos y aun de naturaleza no contractual y puede en algún caso tener efecto retroactivo (art. 1855 y 1856). En cambio la rescisión unilateral o renuncia, que se presenta como la facultad acordada a cualquiera de las partes de retirarse unilateralmente de la convención en virtud de una cláusula del contrato o de una disposición legal (en nuestro caso particular la rescisión actúa en virtud de una disposición legal contenida en el art. 1539), se aplica tanto en negocios unilaterales o bilaterales y en ningún caso puede tener efectos retroactivos. (p.166)

Entendidas las dos figuras señaladas anteriormente, nos toca hablar sobre anulabilidad, resolución y rescisión, que ha generado un debate más amplio. Sobre la anulabilidad del contrato de compraventa de bien ajeno, el jurista Castillo, M. (1990) menciona: “En el caso de la compraventa de bien ajeno en la que el comprador ignora el carácter ajeno del bien, esta ignorancia puede, perfectamente, ser inducida, constituyendo un caso de dolo causal o determinante, que de acuerdo al artículo 210 del Código Civil Peruano de 1984, puede ser causa de anulación del acto jurídico”.

“Respecto a esto, creemos que sería precipitado asumir que el comprador con actitud dolosa (por acción o por omisión), hubiera inducido al error al comprador, y no por la declaración que lo acredite como propietario del bien (supuesto típico del delito de estelionato estipulado en nuestro Código Penal de 1991), sino todo lo contrario, por no haber declarado oportunamente que el bien materia del contrato, no es de su propiedad” (Castillo F. 1990, p. 170)

(14) Castillo Freyre, 1990, p. 169

De acuerdo a lo anteriormente señalado, el art. 210 de nuestro Código Civil menciona lo siguiente: “El dolo es causa de anulación del acto jurídico, cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado”.

Tomamos la postura de Castillo Freyre, y la complementamos con la nuestra, pues las dos partes tienen la buena fe y voluntad para la celebración del contrato; asimismo, el vendedor no está obligado a mencionar que el bien es propio o ajeno, sino a cumplir con lo establecido en el contrato.

Sobre la resolución del contrato, el argumento de Mosqueira, E. (1987), nos mencionan que el daño que sufre el comprador (por no llegar a adquirir el bien) se produce con posterioridad, es decir, recién en el momento en que dicho comprador exija el cumplimiento y quien le vendió no cumpla. (p. 81)

Finalmente sobre la rescisión, como lo vimos anteriormente, el mismo artículo nos brinda dos situaciones donde únicamente el comprador podrá interponer la acción rescisoria, de acuerdo a lo que menciona, Castillo Freyre, (1990):

1. Cuando el comprador no conoce la ajenidad del bien.- Es claro que este supuesto, es comprensible en cuanto, el comprador puede ver las posibilidades de compra, que entendía por seguras y confiables, virtualmente desmoronadas.

2. Cuando el vendedor adquiere el bien (materia del contrato) después de la citación con la demanda.- el contrato señalado de bien ajeno, será factible si el vendedor adquiere el bien en materia del contrato en el plazo suspensivo establecido por lo tanto, el legislador, de manera acertada, menciona que no será posible interponer acción rescisoria, si aun conociendo el comprador sobre la situación del bien, el vendedor ya logró adquirirlo, porque finalmente, la ejecución de lo pactado se llevará a cabo, solo quedará perfeccionar la transferencia de dicha propiedad.

Caso distinto será, si habiendo adquirido la propiedad del bien el vendedor, no quisiera transferir dicha propiedad a su comprador, en este caso la resolución del contrato por incumplimiento sería la opción adecuada.

2.4.7. Semejanzas y diferencias del estelionato respecto del contrato de compra venta de bien ajeno en el Perú

El presente cuadro nos permitirá conocer mejor las diferencias entre el estelionato y la compra venta de bien ajeno en el Perú.

SEMEJANZAS	
ESTELIONATO	COMPRA VENTA DE BIEN AJENO
Una de sus modalidades es vender bienes ajenos , la acción le corresponde a quien sin ser poseedor autorizado (ajenidad parcial) o sin ser propietario (ajenidad total), vende un bien sin tener libertad de disposición”	Consiste en vender bienes ajenos que no son propios , la acción le corresponde a quien sin ser poseedor o propietario, indica al comprador que le entregará el bien en un plazo determinado.
El comprador desconoce que el bien es de un tercero (verdadero propietario o poseedor).	El comprador desconoce que el bien es de un tercero (verdadero propietario o poseedor), porque al tener conocimiento del hecho, ya no se trataría de compraventa de bien ajeno, sería un contrato de promesa de la obligación o del hecho de un tercero (Art. 1470, 1471 y 1472), según lo dispuesto por el artículo 1537 del Código Civil.
El contrato queda perfeccionado cuando el consentimiento se da de manera congruente.	El contrato queda perfeccionado cuando el consentimiento se da de manera congruente.
El objeto material del delito puede ser bienes muebles o inmuebles.	El objeto material de la venta puede ser bienes muebles o inmuebles.
El verdadero propietario puede pedir la nulidad del acto jurídico	El verdadero propietario puede pedir la nulidad del acto jurídico

DIFERENCIAS	
ESTELIONATO	COMPRA VENTA DE BIEN AJENO
<p>Es un tipo de delito regulado en el artículo 197° numeral 4 del Título V: Delitos contra el Patrimonio del Código Penal Peruano, considerado dentro de los delitos de defraudación.</p> <p>La acción del Estado, está dirigida a favorecer al comprador, en la medida que al ser acto constitutivo de delito, es nulo de pleno derecho.</p> <p>Consiste en vender, gravar o arrendar los bienes ajenos como si fueran propios, induciendo o mantiene en error a su víctima, despojándolo de su patrimonio, vendiéndole, gravando en su favor o arrendándole un bien sin tener libertad de disposición”</p> <p>El agente activo, debe dirigir su conducta en el menor tiempo posible, lo suficiente para que el sujeto pasivo, que sería definitivamente el comprador, se dé cuenta que sobre el bien adquirido existen litigios pendientes, no le pertenece al vendedor, están gravados, etc.</p> <p>Para su ejecución, requiere de un medio fraudulento (engaño, astucia, ardid u otro), como uno de sus elementos configurativos.</p> <p>La víctima paga el precio exigido y finalmente dicha disposición le causa un perjuicio, como perder el bien o impedir su utilización para el fin adquirido.</p> <p>Se exige el accionar doloso del sujeto activo, no es posible la comisión culposa. El agente actúa con conocimiento y voluntad de realizar todos los elementos típicos objetivos con la finalidad de obtener un provecho ilícito. Esta Última intención conduce a sostener que aparte del dolo, en el actuar del agente se exige la presencia de otro elemento subjetivo que viene a constituir el ánimo de lucro. Este elemento subjetivo aparece de modo implícito en el tipo penal.</p>	<p>Tipo de contrato, establecido en el art. 1409 del Código C., donde indica que la prestación materia de la obligación puede versar sobre bienes ajenos, específicamente en el (inciso 2); entonces comprendemos que si contrato sobre un bien que no es de mi propiedad es lícito y válido.</p> <p>La acción del Estado, está dirigida a favorecer al comprador, pues puede tomar dos caminos: la rescisión del contrato y la indemnización.</p> <p>Consiste en vender bienes ajenos que no son propios, la acción le corresponde a quien no es poseedor o propietario.</p> <p>El contrato de bien ajeno, tiene los siguientes elementos: a). Ambas partes son conscientes de que están celebrando un contrato de compraventa. b). El comprador desconoce que el bien no le pertenece al vendedor.</p> <p>Los contratantes establecen un plazo y una condición. Tanto con el tiempo y la condición, nos referimos en términos legales a un plazo y/o a una condición suspensiva.</p> <p>Para su ejecución, se requiere el desconocimiento del comprador que se está contratando sobre un bien que es ajeno.</p> <p>El comprador, en caso de incumplimiento por parte del vendedor, podrá resolver el contrato por incumplimiento, rescindir el contrato y en ambos casos recibir una indemnización.</p> <p>No existe el accionar doloso del sujeto activo.</p> <p>El comprador desconoce de la calidad y situación del bien.</p> <p>No hay provecho de la buena fe de la víctima, pues la intención del vendedor es</p>

<p>El delito se lleva a cabo en el momento en que el agente obtiene el provecho económico irregular.</p> <p>Los engaños a que hace referencia el estelionato, aprovechan la buena fe de la víctima, quien adquiere los bienes en la creencia que se encuentran sin ningún tipo de restricción.</p> <p>El plazo de prescripción para pedir la acción de resolutoria e indemnizatoria es del contrato es de 2 años.</p> <p>Comprende la venta de bienes gravados.</p>	<p>cumplir con la obligación y satisfacer la necesidad del comprador.</p> <p>Es un tipo de contrato donde el vendedor no tiene la propiedad del bien materia del contrato al momento de su celebración.</p> <p>El plazo de prescripción para pedir la acción rescisoria es de 10 años.</p> <p>Comprende la venta de bienes gravados.</p>
--	--

CONCLUSIONES

1. El estelionato y la compra venta de bien ajeno, son figuras del derecho que tienen una relación de complementariedad, pues la primera es una garantía de la segunda. El estelionato, como todo tipo penal, es una figura residual, de *última ratio*, que precisamente complementa la figura civil en vista que impide que este contrato sea utilizado para afectar el derecho del comprador.
2. Apoyándonos en el artículo 1409, inciso 2, que permite, en general, la contratación sobre bienes ajenos, podemos concluir que en el supuesto que nos ocupa, el contrato será perfectamente válido, y al no darse o no presentarse ninguno de los vicios de la voluntad, como es el caso del error o del dolo, ni tampoco ningún supuesto legal de rescisión, este contrato no podrá ser atacado en su validez.
3. El contrato es el instrumento legal de intercambio de bienes por excelencia, genera relaciones jurídicas obligatorias entre las partes que lo suscriben, tiene un contenido patrimonial, y debe de efectuarse de acuerdo al principio de buena fe y común intención de las partes.
4. La diferencia principal, entre la validez de una compraventa de bien ajeno y la comisión del delito de estelionato, es el hecho de que en el primer caso, se puede omitir la información respecto al propietario y no se busca crear un perjuicio respecto a un tercero; mientras que en el segundo caso, el vendedor actúa dolosamente con el fin de incrementar su patrimonio, engañando respecto a la verdadera condición del bien y a su propietario.
5. El estelionato es una estafa especializada por el fraude, el cual puede consistir en fingir que el bien ajeno que se vende es de propiedad del autor. Finge la

propiedad del bien el que la afirma engañosamente, lo cual resulta compatible con el silencio calificado. Al igual que todo fraude, éste tiene que estar dirigido a inducir en error al sujeto pasivo sobre la condición del bien respecto del cual contrata

6. Existen tres supuestos entre el estelionato y el contrato de compraventa de bien ajeno, que se diferencian, en el primer supuesto el transferente da a conocer la real situación del bien, en el segundo caso, el transferente calla sobre la calidad del bien y finalmente en el tercer supuesto, el adquirente falsea la información sobre la real situación del bien.
7. Si nos encontramos ante un contrato de compraventa de bien ajeno inmueble, se tendrá que esperar obligatoriamente el cumplimiento del plazo o condición que haya sido estipulado en el contrato, y no podrá surtir efectos por ninguna razón, considerando que la transferencia de la propiedad se realiza por la enajenación, que genera un vínculo legal, que si bien existe, no puede ser eficaz desde un primer momento, sino hasta que el vendedor adquiriera el bien.

Referencias Bibliográficas y Páginas Web

Abanto Vásquez, M. (2014). *Acerca de la teoría de los bienes jurídicos*” **Recuperado de:**http://perso.unifr.ch/derechopenal/assets/files/articulos/a_20130208_01.pdf.(visitada el 22 de abril de 2014).

Aliaga Díaz, C. (2007), *Tópicos de Derecho Contractual*, Biblioteca Nacional del Perú.

Ariel, Bramont, Arias Torres L., García Cantizano M. (2009). *Manual de Derecho Penal: Parte Especial*, Lima, Ed: San Marcos, 4 ed.

Balmaceda Hoyos. J. (2011). *El delito de estafa: una necesaria normativización de sus elementos típicos*. Revista Estudios Socio-Jurídicos.

Bustos Ramírez J. (1986) *Manual De Derecho Penal: Parte Especial*, 1era. Edición. Barcelona- España.

Bramont, Arias Torres L. (2005). *Manual de Derecho Penal Parte General*, 3ª Ed., Lima-Perú.

Canez Marticorena A. (2000). *Sobre el Delito de Estafa y otras Defraudaciones*, Lima, Estudio Oré Guardia- Editorial Alternativa.

Castillo Freyre M. (2010). *La Venta del Bien Ajeno (veinte años después)*, Lima, Ediciones Caballero Bustamante.

Choclán Montalvo, J. (1999). *Engaño y deberes de autoprotección*. Revista de derecho y proceso penal. 2. Ed: Aranzandi.

Choclan Montalvo, J. (2002). *El delito de estafa*. España. Ed: BOSCH.

Creus C. y Buompadre J. (2007). *Derecho Penal Parte especial*, Tomo I, Buenos Aires, Ed. Astrea.

Damianovich De Cerredo L. (1988). *Delitos contra la Propiedad*, 2da. ed., Buenos Aires, Ed: Universidad.

De La Puente y Lavalle M. (2001). *El contrato en general*, Segunda Edición, Tomo II, Lima-Perú.

De La Puente y Lavalle M. (2001). *El contrato de Compraventa*, Segunda Edición, Tomo II, Lima-Perú.

Lopera Mesa, G. (2005). *El principio de proporcionalidad en derecho penal*. En: Jueces para la democracia. Nro. 53.

Mir Puig, S. (1990). *Derecho penal: Parte general (Fundamentos y Teoría del delito)*. Barcelona – España.

Palestra. (2001). *Estructura Jurisprudencial del delito de Estafa, en Estafas y Falsedades* (Análisis Jurisprudencial) a cargo de Javier Boix Reig, Primera edición, Madrid, IUSTEL.

Pedrerós D. (2014). *Ventas fraudulentas por organizaciones criminales: ¿Desprotección debido a la regulación actual del estelionato?*, Temas de derecho penal económico: empresa y compliance Anuario de Derecho Penal 2013, **Recuperado** de http://perso.unifr.ch/derechopenal/assets/files/anuario/an_2013_10.pdf

Planiol. (1987). *Tratado Elemental de Derecho Civil*, t. III, Los Bienes, de la traducción de José M. Cajica Jr. Puebla – México.

Tantaleán R. (2014) *Buscando el límite entre el estelionato y la permisión de contratar sobre bienes ajenos, afectados, embargados o litigiosos*, *Recuperado de:* <https://www.derechoycambiosocial.com/revista014/estelionato%20y%20la%20permision.htm>.

Canez Marticorena A. (2000). *Sobre el Delito de Estafa y otras Defraudaciones*, Lima, Estudio Oré Guardia- Editorial Alternativa.