



**CORTE SUPREMA
DE JUSTICIA
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL PE
R. N. N.º 313-2019
LIMA**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE
SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas
SINOE
SEDE PALACIO DE JUSTICIA
Vocal Supremo: SEQUEIROS VARGAS IVAN
ALBERTO / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 16/12/2021 08:45:24 Razón: RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE SUPREMA /
LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE
JUSTICIA CORTE SUPREMA
- Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,
Vocal Supremo: SAN MARTIN
CASTRO CESAR EUGENIO
/Servicio Digital - Poder Judicial del
Perú
Fecha: 20/12/2021 10:41:39, Razón:
RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE
SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE
JUSTICIA CORTE SUPREMA
- Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,
Vocal Supremo: COAGUILA
CHAVEZ Erazmo Armando FAU
20159981216 soft
Fecha: 20/12/2021 19:14:21, Razón:
RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE
SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE
JUSTICIA CORTE SUPREMA
- Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,
Vocal Supremo: TORRE MUÑOZ
Sonia Bienvenida FAU
20159981216 soft
Fecha: 7/01/2022 01:33:26, Razón:
RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE
SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

JUSTICIA CORTE SUPREMA
- Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,
Vocal Supremo: CARBAJAL
CHAVEZ NORMA BEATRIZ
/Servicio Digital - Poder Judicial del
Perú
Fecha: 21/12/2021 11:00:42, Razón:
RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE
SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPREMA DE
JUSTICIA CORTE SUPREMA
- Sistema de Notificaciones
Electrónicas SINOE

SEDE PALACIO DE JUSTICIA,
Secretario De Sala -
Suprema RABANAL CALDOS
PAULA / Servicio Digital - Poder
Judicial del Perú
Fecha: 21/01/2022 19:04:01, Razón:
RESOLUCION
JUDICIAL.D.Judicial: CORTE
SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

Delito de estelionato

Los incumplimientos de carácter contractual respecto a la transferencia y la entrega de bienes inmuebles no constituyen el delito de estelionato si se acredita que los vendedores eran los propietarios en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Lima, veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno

VISTOS: el recurso de nulidad interpuesto por la defensa de **Ricardo Manuel Ortecho Gómez y Enma Eulalia Pérez Huayan** contra la sentencia emitida el seis de noviembre de dos mil dieciocho por la Cuarta Sala Penal para Procesos con Reos Libres de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo en el que los condenó como autores del delito contra el patrimonio-estelionato, en perjuicio de Érica Vanessa Lazo Lea, a dos años de pena privativa de libertad suspendida en su ejecución por el término de un año bajo el cumplimiento de reglas de conducta y les impuso el pago de S/ 8000 (ocho mil soles) por concepto de reparación civil.

Intervino como ponente el señor juez supremo SEQUEIROS VARGAS.

CONSIDERANDO

Primero. Fundamentos de la impugnación

La defensa de Ricardo Manuel Ortecho Gómez y Enma Eulalia Pérez Huayan solicita que se revoque la condena y el monto de la reparación civil. Sus fundamentos son los siguientes:

- 1.1** La copia literal de la Partida Registral número 12388262 acredita que los procesados eran propietarios del inmueble ubicado en el lote 9, manzana E, pasaje El Bambú 172-178, distrito de Surquillo, cuando suscribieron el contrato de permuta.
- 1.2** A la agraviada se le iba a entregar un departamento en casco en dicho inmueble, no los aires, y lo que le vendieron a la Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL fueron los aires.
- 1.3** A la agraviada se le entregó un departamento terminado y con azotea; por lo tanto, esta obtuvo un beneficio ya que pactó la transferencia de un inmueble por USD 20 000 (veinte mil dólares), pero se le entregó uno valorizado en USD 120 000 (ciento veinte mil dólares), por lo que el monto señalado como reparación civil resulta exorbitante y no guarda relación con el beneficio conseguido por la agraviada.

- 1.4** La agraviada no ha transferido registralmente el inmueble de Chorrillos a los procesados.

Segundo. Hechos imputados

- 2.1** Se les imputa a los procesados Ricardo Manuel Ortecho Gómez y Enma Eulalia Pérez Huayan haber conseguido mediante engaño que la agraviada Érica Vanessa Lazo Lea suscriba un contrato de permuta, el trece de agosto de dos mil trece, por el cual esta les transfirió su departamento construido en el segundo piso del inmueble ubicado en la avenida Costanera, manzana O-12, lote 16 —urbanización Los Cedros de Villa, III etapa— Chorrillos, valorizado en USD 20 000 (veinte mil dólares) en la creencia de que los procesados eran propietarios de un inmueble ubicado en el lote 09, manzana E, pasaje El Bambú 172-178, urbanización Los Sauces, tercera etapa —Surquillo, también valorizado en USD 20 000 (veinte mil dólares), en donde en el quinto piso se le daría un departamento de cincuenta y dos metros cuadrados aproximadamente; cuando lo cierto es que en agosto de dos mil trece los procesados vendieron los aires de dicho inmueble a la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL, por lo que dicho ofrecimiento no se cumplió.
- 2.2** Por el contrario, con la finalidad de seguir manteniendo en error a la agraviada, el veintinueve de agosto de dos mil trece, los procesados suscribieron con esta otro contrato denominado “reconocimiento de deuda”, mediante el cual dejaron sin efecto el contrato de permuta y los mismos inmuebles que fueron objeto de la permuta pasaron a ser objeto de compraventa; con la diferencia de que el departamento ofrecido por los procesados Ortecho Gómez y Pérez Huayan ahora tenía el valor de USD 24 000 (veinticuatro mil dólares), mientras que el departamento dado por la agraviada mantenía el valor de USD 20 000 (veinte mil dólares), por lo que esta, al suscribir el contrato denominado “contrato de reconocimiento de deuda”, quedaba obligada a pagar los USD 4000 (cuatro mil dólares).

Tercero. Fundamentos de la sentencia impugnada

El Colegiado Superior condenó a los procesados Ortecho Gómez y Pérez Huayan con los siguientes fundamentos:

- 3.1** Las pruebas actuadas (declaraciones de los acusados, de la agraviada y la prueba documental) acreditan que se configura el delito de estelionato atribuido a los acusados Ortecho Gómez y Pérez Huayan, por cuanto el trece de agosto de dos mil trece cuando celebraron el contrato de permuta con la agraviada Érica Lazo Lea, no eran propietarios de los aires del bien inmueble sito en el pasaje El Bambú, en Surquillo, que debían entregar en propiedad, por haberlo transferido a Becerra Ruiz. Recién, el

veintidós del mismo mes y año, los citados cónyuges en calidad de compradores suscribieron una minuta de compraventa del bien futuro con Becerra Ruiz en representación de su empresa, respecto a un departamento que se construiría en el quinto piso.

Cuarto. Fundamentos del Tribunal Supremo

- 4.1** En el delito de estelionato el sujeto activo vende el bien objeto de contrato haciéndolo pasar como bien propio; se consuma en el momento en que el sujeto pasivo paga por lo que compra. En la compraventa del bien ajeno, el pago del precio reduce el patrimonio del comprador e incrementa el del vendedor.
- 4.2** Se trata de un delito doloso, elemento subjetivo que abarca el conocimiento de que el objeto material del delito es ajeno, se dirige a ocultar al comprador la ajenidad del bien.
- 4.3** La imputación contra los condenados Ortecho Gómez y Pérez Huayan es que el trece de agosto dos mil trece dieron en permuta a la agraviada un inmueble que no les pertenecía.
- 4.4** Se encuentra acreditado con la copia legalizada de la minuta del contrato de permuta mencionado —fojas 199-201— que en la referida fecha los procesados Ortecho Gómez y Pérez Huayan otorgaron en permuta, a la agraviada Lazo Lea, el futuro departamento número 5, de aproximadamente cincuenta y dos metros cuadrados, valorizado, solo el casco habitable, en la suma de USD 20 000 (veinte mil dólares), el cual se construiría en el predio matriz signado como Unidad Inmobiliaria número 2, lote 09 de la manzana E, pasaje El Bambú, urbanización Los Sauces, tercera etapa, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, de propiedad de aquellos, a cambio de un departamento que le pertenece a la agraviada, ubicado en el segundo piso del inmueble sito en la avenida Costanera, manzana O-12, lote 16 —urbanización Los Cedros de Villa III etapa— Chorrillos.
- 4.5** De esto se desprende que la agraviada dio en permuta su departamento por el derecho a la propiedad de un inmueble que aún no estaba construido.
- 4.6** La copia literal de la ficha registral (foja 226) da cuenta de que el cinco de agosto de dos mil trece (antes de la celebración del contrato de permuta con la agraviada), Ortecho Gómez y Pérez Huayan habían adquirido la propiedad del inmueble, Unidad Inmobiliaria número 2, primer y segundo piso, lote 09 de la manzana E, pasaje El Bambú, urbanización Los Sauces, tercera etapa, Surquillo, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario Yosacr Yancarlos Pérez Pinto por la suma de USD 10 000 (diez mil dólares) cancelados.

- 4.7** No obra en autos evidencia alguna que entre el cinco y el trece de agosto de dos mil trece los procesados hayan transferido la propiedad de este inmueble a una tercera persona, solo se cuenta con la copia simple de la ficha registral del referido inmueble (foja 565), en la que consta el bloqueo en la partida hasta que se inscriba la compraventa a favor de la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL, por solicitud de notario, del veintidós de agosto de dos mil trece (posterior a la permuta).
- 4.8** De la ficha registral (foja 564) se desprende que dicha compraventa fue elevada a escritura pública el cinco de septiembre de dos mil trece.
- 4.9** Esto acredita que al celebrar el contrato de permuta cuestionado, los acusados eran propietarios del predio matriz, por ende, tenían legitimidad para celebrar una permuta respecto a un departamento en proyecto sobre dicho inmueble; el que estos hayan transferido el predio matriz con aires y todo a la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL no constituye estelionato, ya que ellos ostentaban la propiedad de este; por lo tanto, podían disponer de su transferencia, siempre y cuando no desconociesen el derecho de la agraviada sobre la futura construcción de un departamento en el quinto piso.
- 4.10** Según la minuta de compraventa del bien futuro que celebraron el veintidós de agosto de dos mil trece como compradores, los procesados Ortecho Gómez y Pérez Huayan y como vendedora la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL —fojas 122-125— la vendedora dio en venta real y enajenación perpetua un departamento por construirse en el quinto piso, a los compradores, quienes dejaron constancia de que debía ser puesto a nombre de la agraviada Lazo Lea, cuyo precio era de USD 30 000 (treinta mil dólares), pagaderos en varias partes entre septiembre de dos mil trece y febrero de dos mil catorce, y si los compradores no cumplen con el pago del saldo del precio, la vendedora puede a su elección resolver el contrato de pleno derecho.
- 4.11** En esta compraventa del bien futuro, la propiedad del departamento en el quinto piso la adquirirían los procesados, pero reservaron el derecho de la agraviada a dicho inmueble, lo que evidencia que pretendían trasladarlo a esta; el nuevo precio de dicho inmueble, mayor al consignado en la permuta, es una materia que debía resolverse entre ambas partes, ya que no configura el delito de estelionato.
- 4.12** En virtud de ello, el veintinueve de agosto de dos mil trece, los acusados Ortecho Gómez y Pérez Huayan suscribieron con la agraviada un contrato de reconocimiento de deuda —fojas 197-198, copia legalizada de este contrato—, en el que estos, en calidad de vendedores, transfirieron en venta a la agraviada el futuro departamento número 5 (objeto del contrato de permuta) por un precio de venta de USD 24 000 (veinticuatro mil dólares) que

la propietaria pagaría de la siguiente manera: USD 20 000 (veinte mil dólares) a la firma de la minuta con el departamento ubicado en la calle La Costanera, ubicado en los Cedros de Villa del distrito de Chorrillos y el saldo restante de USD 4000 (cuatro mil dólares) sería cancelado una vez que los vendedores hubiesen terminado el casco habitacional, que sería en diciembre de dos mil trece y, luego, la independización definitiva.

- 4.13** Esto evidencia que los acusados respetaron la permuta celebrada anteladamente, puesto que consignaron como parte de pago el valor del departamento en Chorrillos que la agraviada les entregó en permuta.
- 4.14** Es cierto que posterior a estos hechos, el catorce de marzo de dos mil catorce, la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL resolvió el contrato de compraventa del bien futuro del departamento del quinto piso celebrado con los procesados, por incumplimiento de pago; los acusados indican que no cumplieron porque la agraviada no les canceló el saldo del precio del inmueble, mientras que la agraviada afirma que no les canceló porque pactaron el pago del saldo contraentrega, pero este no le fue entregado.
- 4.15** Como quiera que fuese, ello no implica que a la fecha de la venta de dicho departamento a la agraviada, los acusados no fueran propietarios del mismo, ya que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles es consensual, basta el simple consentimiento; en consecuencia, los acusados tenían derecho a la propiedad de dicho departamento desde el veintidós de agosto de dos mil trece; por lo que no se lo vendieron a la agraviada un inmueble ajeno.
- 4.16** El que por causa de esta resolución del contrato por parte de la empresa Constructora e Inmobiliaria DJC EIRL se perjudicase a la agraviada, quien al final recibió un departamento en un séptimo piso, que no podía independizar, constituyen otros hechos, de carácter civil o, en todo caso, penal, que deberán dilucidarse en su oportunidad, de estimarse pertinente.
- 4.17** El artículo 92 del Código Penal establece que la reparación civil es de carácter accesorio a la pena; por lo que, al no acreditarse la materialidad del delito ni la responsabilidad penal de los procesados en cuanto al delito de estelionato materia de la acusación, se deja sin efecto el extremo del pronunciamiento sobre la reparación civil.

DECISIÓN

Por estos fundamentos, los señores jueces supremos integrantes de la Sala Penal Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República:

- I. DECLARARON HABER NULIDAD** en la sentencia emitida el seis de noviembre de dos mil dieciocho por la Cuarta Sala Penal para Procesos con Reos Libres de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el extremo en el que condenó a **Ricardo Manuel Ortecho Gómez** y **Enma Eulalia Pérez Huayán** como autores del delito contra el patrimonio-estelionato, en perjuicio de Érica Vanessa Lazo Lea, a dos años de pena privativa de libertad suspendida en su ejecución por el término de un año bajo el cumplimiento de reglas de conducta y les impuso el pago de S/ 8000 (ocho mil soles) por concepto de reparación civil; **REFORMÁNDOLA, LOS ABSOLVIERON** de la acusación fiscal en su contra; por lo tanto, se dispone el archivo de la presente causa en lo que a ellos respecta, así como la anulación de los antecedentes penales y policiales que se generaron como consecuencia del presente proceso.
- II. MANDARON** que se transcriba la presente ejecutoria al Tribunal de origen. Hágase saber.

S. S.

SAN MARTÍN CASTRO

SEQUEIROS VARGAS

COAGUILA CHÁVEZ

TORRE MUÑOZ

CARBAJAL CHÁVEZ

IASV/mirr