

La estafa sobre datos registrales

Jacobo Dopico Gómez-Aller

Universidad Carlos III de Madrid

363

Abstract

¿Cabe hablar de estafa en los casos en que la víctima podría haber salido del engaño consultando un registro público (en especial: el Registro de la Propiedad)? La doctrina penal tiende a negarlo con base en el llamado argumento victimodogmático, que apela a una cierta corresponsabilidad de la víctima en el engaño. El Tribunal Supremo no parece mostrar una línea jurisprudencial clara, pues resuelve alternativamente, afirmando unas veces y negando otras la tipicidad del engaño sobre datos registrales, pero sin hacer explícito el motivo de esta jurisprudencia dividida.

El trabajo propone afrontar la cuestión atendiendo a la posición jurídica del engañado, distinguiendo entre las víctimas consumidores y las que son comerciantes u otros agentes económicos profesionales. El diverso régimen de diligencia exigible en la autoprotección de consumidores y comerciantes determina una consideración distinta de la omisa comprobación de datos registrales y, correlativamente, unos niveles de exigencia distintos para quien negocia con consumidores y quien lo hace con agentes económicos profesionales. Finalmente, esa praxis jurisprudencial dividida del Tribunal Supremo se explica nítidamente a la luz de la distinción entre las víctimas-consumidores y aquéllas que operan en el tráfico económico profesionalmente.

Sumario

- 1. Introducción.**
- 2. El distinto tratamiento de consumidores y agentes económicos profesionales como víctimas de estafa.**
 - 2.1. La “falta de cuidado del propio consumidor” como argumento residual.**
 - 2.2. Comerciantes y profesionales como víctimas corresponsables en su propio error. Los deberes de autotutela de las empresas y las asunciones de riesgo.**
 - 2.3. Una jurisprudencia no tan vacilante como poco explícita.**
- 3. Aplicación de estos criterios a los fraudes sobre datos registrales.**
 - 3.1. Cuando la víctima es un consumidor.**
 - 3.2. Cuando la víctima es un comerciante u otro agente económico profesional.**
- 4. Tabla de resoluciones judiciales citadas.**
- 5. Bibliografía**

1. Introducción

¿Cabe cometer estafa engañando a otro sobre datos que figuran en el Registro de la Propiedad, y que podría haber consultado solicitando una mera nota simple? Veamos qué dice el Tribunal Supremo:

- *“La manifestación de la procesada sobre la situación de las fincas [scil. la afirmación falsa de que estaban libres de cargas] no tiene entidad suficiente para constituir el engaño configurador del delito de estafa, ya que tratándose de cargas o gravámenes que existían en el Registro de la Propiedad el querellante pudo y debió acudir a la Oficina correspondiente, amparándose en el artículo 221 de la Ley Hipotecaria, que proclama que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles”* (STS, 2ª, 13.11.1990, Ar. 8896, MP: José Antonio Martín Pallín, FD 4º).

Así que la respuesta del Alto Tribunal es *no*: no es un engaño bastante para producir error en una víctima diligente, por lo que no cabe hablar de un delito de estafa.

Pero el Tribunal Supremo también dice lo contrario:

- *“Es claro que la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad para conocer la existencia del gravamen no impide la realización del delito”* (SSTS, 2ª, 19.5.2005, Ar. 6507, MP: Berdugo y Gómez de la Torre, FD 3º, y 22.5.2000, Ar. 4899, MP: Delgado García).

Y ahora la respuesta es *sí*: hay engaño bastante aun cuando la víctima hubiese podido salir del error con una consulta al Registro de la Propiedad.

Podemos encontrar *multitud* de sentencias en uno y otro sentido...

Niegan la tipicidad de la estafa porque la víctima podía haber salido del engaño mediante una consulta al Registro de la Propiedad, por todas, las SSTS, 2ª, 2.1.2003 (Ar. 1122, MP: Maza Martín); 8.6.2001 (Ar. 9963, MP: Martín Pallín); 5.5.1998 (Ar. 4610, MP: Bacigalupo Zapater); y 13.11.1990 (Ar. 8896, MP: Martín Pallín).

Por el contrario, la afirman, por todas, las SSTS, 2ª, 23.6.2005 (Ar. 6599, MP: Berdugo y Gómez de la Torre); 19.5.2005 (Ar. 6507, MP: Berdugo y Gómez de la Torre); 7.4.2005 (Ar. 4311, MP: Ramos Gancedo); 21.2.2001 (Ar. 478, MP: Ramos Gancedo); 22.5.2000 (Ar. 4899, MP: Delgado García); 25.1.2000 (Ar. 162, MP: Delgado García); 27.1.1999 (Ar. 830, MP: De Vega Ruiz); 5.11.1998 (Ar. 8952, MP: De Vega Ruiz); 21.10.1998 (Ar. 6883, MP: Bacigalupo Zapater); 29.2.1996 (Ar. 1338, MP: De Vega Ruiz); 12.11.1987 (Ar. 8501, MP: Moyna Ménguez); y 13.10.1987 (Ar. 7355, MP: Gil Sáez).

... y el Tribunal Supremo no suele indicar *cuándo debe aplicarse uno de los criterios y cuándo el otro*.

El problema se plantea habitualmente en relación con los fraudes cometidos en la venta de inmuebles, por lo que la sede natural del debate es la interpretación del art. 251 CP (doble venta, venta con ocultación de cargas, etc.), si bien también es posible que surja la cuestión en relación con estafas comunes de los arts. 248-250 CP.

La doctrina no es clara en este punto. Con frecuencia los autores tienden, por una parte, a entender que el fraude sobre datos verificables en el registro debe ser considerado más “culpa de la víctima” que del defraudador, pues debería haber salido de su error siendo más cuidadosa, y por ello consideran que el engaño sobre datos registrales no puede constituir estafa. Sin embargo, a la vez admiten como típicos ciertos fraudes clásicos del art. 251 CP, como la venta con ocultación de hipoteca (que en virtud del art. 1875 CC, sólo existe si está inscrita en el Registro de la Propiedad).

Así, por ejemplo, CHOCLÁN (2000, p. 264-265) tiende a afirmar la impunidad de la estafa cuando el error podía haber sido evitado con una mera consulta al Registro, y parece reservar para las estafas inmobiliarias del art. 251 el ámbito de las *discordancias entre el registro y la realidad* (es decir, supuestos en que la consulta al registro no habría sacado del error a la víctima). Sin embargo, en la p. 272 admite la estafa por ocultación de hipoteca. En esta misma línea, dice QUERALT (2002, p. 318), que “cuando se trata de bienes objeto de registro público (...) no estamos en presencia de un *engaño* del que sea fácil salir, sino en el que *es difícil caer*” (similar, CARMONA, 2000, p. 30-32); ver también ORTIZ NAVARRO (2005, p. 83: “es notorio que el Registro de la Propiedad es público (...) por lo que incurre en una negligencia quien participa del tráfico inmobiliario y no toma la precaución de corroborar los datos en el mismo”). La doctrina mayoritaria, pese a emplear en ocasiones argumentos de este tipo, lo hace para explicar un supuesto carácter *atenuado* de todas las estafas del actual art. 251 o el antiguo art. 531 (por todos, ver HUERTA, 1980, p. 119-120).

Un análisis detallado de la jurisprudencia del Tribunal Supremo demuestra que bajo esta contradicción en sus posiciones teóricas, en su praxis hay una línea dominante, clara y razonable: *la distinción que atiende a si la víctima del fraude es un consumidor u otro agente económico profesional*. Para un estudio adecuado de la cuestión, se expondrá a continuación la relevancia de esta distinción desde un punto de vista general, para posteriormente aplicarla al caso que nos ocupa.

2. El distinto tratamiento de consumidores y agentes económicos profesionales como víctimas de estafa

2.1. La “falta de cuidado del propio consumidor” como argumento residual

El art. 51.1 CE 1978 establece: “Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos”. Este principio rector vincula también al juez en su labor de interpretación del Derecho (GONZÁLEZ RUS, 1986, p. 60), especialmente en lo que se refiere al tipo de estafa (MUÑOZ CONDE, 2004, p. 425).

La evolución de la sociedad de consumo ha revolucionado la definición de los derechos y deberes negociales de los *consumidores* o *destinatarios finales* de los bienes y servicios, alejándola de una concepción decimonónica ya inadecuada a la actual estructura de nuestras economías. Una sociedad movida por la circulación y adquisición masiva de bienes y servicios requiere un amparo del destinatario superior al del resto de los intervinientes en el tráfico, pues de modo contrario se retraería el consumo. Y estos cambios jurídicos influyen notablemente en la interpretación del tipo de estafa. En las últimas décadas se han trasladado sobre los hombros del vendedor cada vez más

deberes de *veracidad* (deberes de no mentir en la transmisión de comunicación) y deberes de *información* (deberes de veracidad cualificados, que obligan a comunicar ciertos datos a la otra parte *incluso sin ser preguntado*). Esto, que rige de modo general para los casos en los que el comprador es un particular y el vendedor es un comerciante, es también aplicable en lo que nos interesa a las relaciones entre particulares.

La moderna doctrina toma los *deberes de veracidad* como requisito mínimo de la conducta típica del delito de estafa (en la doctrina española, ver la reciente aportación de PASTOR, 2004, p. 133 y ss., 217 y ss.; LA MISMA, 2003, p. 565 y ss.; le sigue BAJO, 2004, p. 41 y ss.; en relación otro delito fraudulento, el del art. 290 CP, GÓMEZ-BENÍTEZ, 2001, p. 174). Sobre los deberes de *información*, ver MORALES MORENO, 1993, p. 387; GÓMEZ CALLE, 1994, p. 11, 41.

El principio constitucional de protección de los consumidores supone una fundamental *liberación de cargas de investigación para el destinatario final*. El modelo de intercambio masivo y anónimo de bienes y servicios es más eficiente si una información que ya está disponible en el mercado (la posee el vendedor) no ha de ser contrastada sistemáticamente. Un modelo contrario dispararía los costes preparatorios del negocio y, al ritmo del consumo actual, trasladaría una carga enorme sobre los hombros de los consumidores.

En este sentido, el art. 51.1 CE debe guiar la praxis negocial y judicial en la dirección del principio *pro consumatore*, aplicable a la interpretación de las estipulaciones contractuales (art. 10.2 LGDCU), pero que mediatamente también afecta a la interpretación del tipo de estafa que nos ocupan, pues al impedir que se trasladen ciertas cargas de investigación a los consumidores y asignárselas al vendedor en forma de *deberes de veracidad y de información*, **limita de modo fundamental el juego de la autorresponsabilidad de la víctima como argumento restrictivo del tipo de estafa cuando se comete engañando a los consumidores.**

Si el ordenamiento traslada semejante carga de deberes de veracidad sobre quienes comercian con consumidores, la consecuencia ineludible es que *es razonable en Derecho que el consumidor adquiera información precisamente preguntando al vendedor*. De modo general no cabe reprochar al consumidor no contrastar esa información adicionalmente, ni asociar consecuencias jurídicas negativas a esa confianza en que la conducta del vendedor se adecue a las exigencias de la *bona fides in contrahendo*, por mucho que hubiese podido verificar la información acudiendo a otras fuentes (como veremos más adelante, esta conclusión no se ve alterada porque esas fuentes sean registrales).

Son, pues, escasos y residuales los supuestos en los que quien comercia con un consumidor no está obligado a informarle verazmente sobre los extremos fundamentales del negocio si sabe que el consumidor ignora dicho extremo, por lo que escasos y residuales son también los casos en que el error se puede imputar al propio consumidor.

Así, esos supuestos residuales son *mentiras permitidas*, afirmaciones falsas tácitas o expresas que se permiten en el tráfico, como el llamado *dolus bonus* (por todos, CHOCLÁN, 2000, p. 131) o la exagerada ponderación de las virtudes de la cosa por parte del vendedor. Se trata de actos “socialmente adecuados”, de “riesgos permitidos” en el tráfico (TORÍO, 1982, p. 887; PÉREZ MANZANO, 1995, p. 299; CONDE-PUMPIDO, 1997, p. 75; PASTOR, 2003, p. 581): quien profiere la afirmación falsa *no está atentando contra deber alguno de veracidad*. Al no ser su mentira contraria a deber, no cabe hablar de

conducta ilícita ni, por ello, de delito (por supuesto, el permiso para una ponderación algo exagerada tiene también sus límites, no sólo en relación con el tipo de estafa, sino también en la normativa publicitaria; así lo destaca en el ámbito civil, perfilando el ámbito del *dolus bonus* GÓMEZ CALLE, 1994, p. 42).

Este es, pues, el primer requisito del engaño para que quepa considerarlo “bastante para producir error”: que sea una afirmación *contraria a los deberes de veracidad del sujeto* (PASTOR, 2003, p. 565 y ss.; LA MISMA, 2004, p. 133 y ss., 217 y ss.). Si cada negociante tuviese que informarse él solo sobre todos los extremos relevantes del negocio, se dispararían los costes de negociación para obtener una información de la que ya dispone el mercado (¡la tiene uno de los negociantes!: “es un dispendio que una parte trate de producir una información que la otra ya posee” -PAZ-ARES, 1994, p. 2890-) y la actividad económica sería inviable (PAWLIK, 1999, p. 71; JAKOBS, 2000, p. 12; PASTOR, 2003, p. 573). Por ello, el ordenamiento obliga a que cada parte aporte cierto caudal de información en la negociación. Establecido ese reparto, *incumplirlo es hurtar información debida a la otra parte* para así dañarla. *Los deberes de veracidad e información, pues, se establecen para organizar una negociación sencilla y no dañosa para las partes* (de modo similar a cualesquiera otros deberes “de cuidado” o “del tráfico”, establecidos para organizar una interacción inocua para los demás partícipes). Cuando en relación con un determinado extremo el comerciante no tenga deberes de veracidad frente al consumidor, el ordenamiento deposita sobre los hombros de éste último las tareas de orientación y adquisición de información.

No muy distintos son los casos de engaño mediante *afirmaciones absurdas*, imposibles por carentes de plausibilidad alguna en el tráfico. Si alguien cree a quien le dice que le venderá la Giralda de Sevilla o la Ría de Vigo, no puede reclamar la protección del respaldo normativo de un deber de veracidad. Aquí el engaño es penalmente irrelevante, pues no atenta contra ningún deber del tráfico comercial (salvo en supuestos excepcionales, como cuando la víctima es alguien con capacidades cognitivas *tan reducidas* -por ejemplo: por enfermedad mental- que incluso un engaño así suponga un peligro inadecuado para su patrimonio).

Una curiosa subespecie la constituyen ciertos supuestos de *prestaciones de servicios “mágicos”*, donde suele entenderse que el quiromante o la pitonisa no están obligados a reconocer lo *falso* de sus servicios. Tampoco existe un canon suficientemente firme que nos permita determinar qué “servicio mágico” cumple con el estándar debido y cuál no (no hay, por así decirlo, una *lex artis occultae*). Esto no significa en modo alguno que se trate de un “territorio sin ley”: si alguien paga por un servicio “mágico”, tiene derecho a recibirlo. Si, por ejemplo, alguien dolosamente organiza un servicio telefónico de pago de “predicción del futuro” que cobra la llamada pero sin embargo no presta el servicio, cometerá estafa. La jurisprudencia va admitiendo cada vez más excepciones a la atipicidad de las estafas de “servicios mágicos”; véase las interesantes SSTs, 2ª, 20.12.2001 (Ar. RJ 2002\279, MP: Martínez Arrieta) y 6.5.2002 (Ar. 4439, MP: Saavedra Ruiz-, FD 2º); así como el curioso caso al que se refiere el comentario de LOOS / KRACK, 1995, p. 204 y ss. (en el que la estafadora misma de hecho *reconoce* que el servicio de exorcismo prestado, por el que quería cobrar una elevada cifra, era puro “abracadabra” sin sentido).

Con las lógicas cautelas, son también parangonables los casos de *oferta de ventajas disparatadamente superiores a las esperables en el mercado*: promesas de pagos millonarios por objetos de valor mucho menor, con las más variadas excusas, de pagos de intereses astronómicos (devolución en tres meses del capital más 251% del valor depositado: AAP Barcelona, Penal Sec.

5ª, 6.2.2004, Ar. 2004\182061, MP: Assalit Vives); venta de fantásticas máquinas falsificadoras de dinero (CHOCLÁN, 2000, p. 25) o de supuestos relojes de oro de primera marca a precio irrisorio (STS, 2ª, 19.1.1976, Ar. 142, MP: Huerta y Álvarez de Lara); tratamientos de adelgazamiento de resultados extraordinarios, increíbles métodos para influir sobre la voluntad de las personas, etc. En estos casos, *es la propia víctima la que se desprotege, sometiéndose a un régimen de riesgo distinto al que rige de modo general en el tráfico*. Al buscar resultados “absolutamente fuera del mercado” (AAP Barcelona, Penal Sec. 5ª, 6.2.2004, Ar. 2004\182061), sustrae el negocio de la protección “estándar” de los deberes de veracidad. Como en los casos anteriores, es comúnmente conocido que tales afirmaciones no son veraces, por lo que si la víctima resulta engañada, el Derecho penal reconduce el daño más a su propia conducta que a un engaño que, por lo expuesto, no es bastante para producir error.

Más dudas surgen en relación con bienes o servicios que afectan a la salud y la integridad física, que deben ser objeto de una protección aún más intensificada, es el caso de tratamientos estéticos y de adelgazamiento “casi milagrosos” pero fraudulentos, que incluso han puesto en peligro la salud o la vida de las personas, llegando en ocasiones a resultados fatales. Por otra parte, la evolución en la regulación de la publicidad engañosa también ha supuesto cambios en este extremo, como refleja la STS, 2ª, 14.10.1988 (Ar. 7917, MP: Ruiz Vadillo).

En resumen: *dado que el ordenamiento protege especialmente a los consumidores, imponiendo a quienes negocien con ellos unos especiales deberes de veracidad e información y descargándoles correlativamente de tareas de investigación, el margen de aplicación del argumento de la imputación del engaño a la propia víctima es mucho más residual en comparación con otro tipo de víctimas, como los comerciantes. Los supuestos en los que procede aducirlo son casos en los que el consumidor se sustrae voluntariamente a la protección “estándar” del mercado*.

2.2. Comerciantes y profesionales como víctimas corresponsables en su propio error. Los deberes de autotutela de las empresas y las asunciones de riesgo

Distinta ha de ser por fuerza la solución en el caso de que el engañado desavisado haya sido un comerciante. Tradicionalmente se han ejemplificado los engaños “no bastantes” para producir error con supuestos de engaño a comerciantes poco cuidadosos. No es casualidad que el Tribunal Supremo haya empleado el argumento de la dejación de funciones de autoprotección de la víctima para declarar la atipicidad del engaño *casi exclusivamente en relación con estafas a entidades de crédito* (por muchas otras, véanse tan sólo las SSTS, 2ª, 18.7.1991 (Ar. 5963, MP: García Miguel); 29.10.1998 (Ar. 6980, MP: Jiménez Villarejo) y 5.7.2001 (Ar. 5960, MP: Jiménez Villarejo) *y en relación con letras vacías o de favor entre comerciantes* (por todas, STS, 2ª, 24.3.1998, Ar. 1848, MP: Marañón Chávarri) aunque también en la actividad de otras clases de comerciantes y agentes económicos profesionales

Así, el Tribunal Supremo ha desarrollado los argumentos sobre la responsabilidad de la víctima en su propio engaño en relación con víctimas que son agentes económicos profesionales, como promotores urbanísticos (STS, 2ª, 10.7.1995, Ar. 5397, MP: Martín Pallín) u otros profesionales del tráfico inmobiliario (STS, 2ª, 8.6.2001, Ar. 9963, MP: Martín Pallín); comerciantes de electrodomésticos que venden a crédito sin suficiente comprobación (STS, 2ª, 9.6.1999, Ar. 3380, MP: Martín Pallín), ganaderos (STS, 2ª, 30.5.2001, Ar. 7176, MP: Bacigalupo Zapater), inversores (STS, 2ª, 11.7.2005, Ar. 5416, MP: Giménez García); prestamistas (STS, 2ª, 26.7.2005, Ar. 9089, MP: Bacigalupo Zapater); en supuestos de compraventas de locales de negocio entre comerciantes (STS, 2ª, 21.9.1988, Ar. 6978, MP: Bacigalupo Zapater), etc. En esta misma línea, en relación con

víctimas comerciantes, ver también las SSTS, 2ª, 24.4.2002 (Ar. 5671, MP: García Ancos); 14.5.2002 (Ar. 6712, MP: Giménez García) y 2.4.2004 (Ar. 3177, MP; Giménez García)

En este punto se hace necesario un esfuerzo en la investigación que trascienda el estudio de la *motivación* de las sentencias analizadas para entrar en los *supuestos de hecho* a los que se refieren; y ello, porque *la mayoría de las sentencias analizadas, de modo general y sin distinguir entre consumidores y comerciantes, unas veces afirman la vigencia de un supuesto principio victimodogmático, o de unas exigencias muy altas de autoprotección de la víctima, y otras veces la niegan*. Sin embargo, si se analiza con mayor detalle, se detecta que *las resoluciones que declaran la atipicidad por no ser el engaño “bastante para producir error” se refieren casi siempre a engaños a empresas, comerciantes u otros profesionales, y en los casos de las sentencias que afirman la tipicidad de la estafa pese a la falta de cuidado de la víctima, las víctimas son consumidores*. Debe, pues, atenderse no sólo a lo que *dice* nuestra jurisprudencia, sino, sobre todo, a *lo que hace*. Esta falta de concreción se torna si cabe más aguda en el tratamiento del engaño sobre datos inscritos en el Registro de la Propiedad, como veremos más adelante. Sin embargo, y como se puede comprobar a continuación, cierta jurisprudencia más reciente comienza a introducir la distinción aquí estudiada cada vez de modo más expreso.

La primera diferencia que cabe apreciar es que en estos supuestos no rige el citado principio tuitivo del art. 51 CE 1978. Con los comerciantes y otros profesionales no se dan las mismas obligaciones que vinculan a quien negocia con consumidores: la condición de empresario, por lo general, *“incrementa el nivel de exigencia del principio de autorresponsabilidad”* (STS, 2ª, 2.4.2004, Ar. 3177, FD 1º; véase también la STS, 2ª, 13.11.1990, Ar. 8896), marcando así unos parámetros de *diligencia profesional* que no son exigibles, por el contrario, al consumidor.

Más aún: ya no se trata de que el Derecho no respalde una confianza tan amplia como la que garantiza a los consumidores para agilizar el tráfico en su tramo final. Es que en el ámbito comercial en cierta medida rige, por el contrario, un *principio de desconfianza*, como la jurisprudencia ha señalado.

- *“El tráfico mercantil descansa, sin duda, sobre una actitud básica de confianza en la honradez y seriedad negocial ajenas, con lo que aquella barrera tiende, a veces, a debilitarse, favoreciendo la aparición de conductas defraudatorias que una cierta desconfianza -legítima y, en ocasiones, exigible- hubiese podido evitar. Es a esta dosis de desconfianza presente en el tráfico jurídico a lo que se refiere el art. 248 CP cuando, al definir el delito de estafa, califica como «bastante» el engaño mediante el que se induce a error”* [SSTS, 2ª, 5.7.2001 (Ar. 5960, FD único); 12.5.2005 (Ar. 5359, MP: Ramos Gancedo-, FD 2º); SAP Guipúzcoa, Penal Sec. 2ª, 11.4.2005 (Ar. JUR 2005\200994 ,MP: Loyola Iriondo, FD 2º)].
- *“Todo tráfico mercantil está inspirado simultáneamente por la pauta de la confianza y por la de la desconfianza, y de acuerdo con tal idea no existirá engaño bastante cuando el sujeto pasivo no haya actuado con arreglo a la pauta de la desconfianza a que estaba obligado”* [STS, 2ª, 29.10.1998 (Ar. 6980, FD 2º); SAP Salamanca, Penal Sec. 1ª, 25.4.2005 (Ar. JUR 2005\134302, MP: González Clavijo, FD 2º); SAP Sevilla, Penal Sec. 7ª, 5.11.2004 (Ar. ARP 2005\54, MP: González Fernández, FD 2º); SAP Tarragona Penal 29.6.2004 (Ar. JUR 2004\216283, MP:

Casas Cobo, FD 1º); SAP Madrid, Penal Sec. 1ª, 8.10.2002 (Ar. JUR 2003\62588, MP: De La Mata Amaya, FD 3º); SAP Barcelona, Penal Sec. 3ª, 3.10.2002 (Ar. JUR 2003\95420, MP: Ragués i Vallés, FD 1º), todas ellas referidas a engaños a entidades crediticias].

- *“En el ámbito mercantil junto al principio de la buena fe impera también el de la desconfianza”* [SAP Madrid, Penal Sec. 3ª, 16.3.2004 (Ar. JUR 2004\229818, MP: García Llamas, FD 3º)].

Algunas sentencias recientes del Tribunal Supremo emplean un tópico muy expresivo para, al fin, explicitar la distinción que nos ocupa. A diferencia del patrimonio de los consumidores, el patrimonio de un agente económico profesional o una sociedad mercantil es un *patrimonio en peligro*, pues opera en un entorno donde, según hemos visto, rige en cierta medida el principio de desconfianza.

- *“La valoración de la conducta engañosa difiere si ésta se desarrolla sobre un patrimonio en peligro, por su actuación en el mercado, o cuando éste no está en esa situación y la conducta engañosa, precisamente, supone su puesta en peligro, pues la misma se desarrolla contra un patrimonio que no tiene peligro alguno al tratarse de relaciones privadas entre autor y víctima del error con una proyección económica creada por la actuación del actor que utiliza la conducta engañosa”*: SSTs, 2ª, 28.4.2005 (Ar. 4701, FD 2º); 28.1.2004 (Ar. 2181, FD 2º); 23.10.2002 (Ar. 9604, FD 2º); 20.12.2001 (Ar. 279, FD único; MP en todas ellas Martínez Arrieta). Véase también la posición de GONZÁLEZ RUS (2004, p. 492): “cuando la relación entre el sujeto activo y el pasivo se produce en un ámbito en el que el patrimonio está sometido a un cierto peligro, consustancial a la actividad en la que se desenvuelven (*la competencia, el beneficio económico, el riesgo comercial, etc.*), engaño bastante será el que aumenta el peligro implícito a la relación y que no provenga de procedimientos usuales o tolerados en el tráfico”.

Es cierto que el Tribunal Supremo desde siempre ha sostenido que la idoneidad típica del engaño debía ser analizada atendiendo a un doble criterio, objetivo (que atiende a la idoneidad para engañar a un agente medio en ese sector del tráfico) y subjetivo (que atiende determina dicha idoneidad atendiendo a las concretas características personales de la víctima). Ocurre, no obstante, que el Tribunal Supremo no emplea ese criterio para distinguir *las diferentes competencias de autoprotección que rigen en el tráfico para las diferentes clases de agentes económicos* (consumidores o comerciantes); aunque, ciertamente, cabría reinterpretarlo en tal sentido, atendiendo no sólo a las características individuales de cada sujeto, sino a su posición jurídica en el mercado y en el concreto negocio.

La perspectiva analítica económica revela que la diferencia de tratamiento deriva de que aquí el problema de costes es radicalmente distinto: *“se trata de un problema de distribución de riesgos y fundamentación de posiciones de garante”* (SSTs, 2ª, 19.5.2005, Ar. 6507, FD 3º). Es evidente que la adquisición de información supone una actividad más o menos costosa, necesaria para la obtención de lucro comercial mediante la gestión de riesgos como, por ejemplo, los de impagos. En mercados cada vez más competitivos, como el de préstamos hipotecarios, las entidades de crédito buscan captar al cliente cada vez de modo más agresivo, reduciendo las cautelas que antes adoptaban más cuidadosamente y asumiendo con ello *más riesgos* de los que en el pasado eran habituales (gestionando de modo *más rápido, barato y peligroso* los riesgos de impago).

Esta reducción de cautelas debe tratarse de modo similar a como vimos en los casos de *búsqueda de ventajas superiores al mercado* con particulares. El comerciante que reduce voluntariamente y sin prudencia las cautelas en el ejercicio de su actividad comercial busca mayores márgenes de beneficio en un negocio más arriesgado. Por ello, no puede pretender que, si las cosas *salen mal*, esa reducción de *sus* costes la asuma el aparato punitivo, supliendo con la amenaza penal la cautela que él ha decidido ahorrarse. Mantener la tutela penal en estos supuestos de búsqueda arriesgada de beneficios extraordinarios supondría permitir que las empresas trasladen sus costes de reducción de impagos a los ya de por sí atascados juzgados de lo penal. Aunque no quepa, por supuesto, negar la responsabilidad del defraudador en el plano civil, aquí el engaño no es únicamente reconducible a la conducta del mendaz, sino también a la propia dejación de funciones de la víctima, que pretende obtener *más lucro de un mayor riesgo*.

La doctrina (PÉREZ MANZANO, 1995, p. 305-306) ha considerado que no cabe imputar objetivamente el daño patrimonial a la conducta fraudulenta en los siguientes casos: **a)** Negocios de riesgo calculado o especulativos (concesión de créditos o entrega de tarjetas de crédito sin debida comprobación de la solvencia del solicitante); **b)** Relaciones entre comerciantes; **c)** Abusos de tarjeta de crédito por su propio titular (que podrían ser evitados con la mínima diligencia del comerciante); **d)** Casos de excesiva comodidad de la víctima. Los casos comprendidos en los grupos **a)** y **c)** son claramente supuestos de asunción de riesgos adicionales por parte de la víctima, que -del mismo modo que en el caso de particulares que aspiran a ventajas superiores a las del mercado- con ello se sustraen al régimen de protección general. Por ello, no cabe imputar objetivamente el daño al engaño, sino a la propia desprotección de la víctima. Deben matizarse, no obstante, los casos comprendidos en el grupo **b)**. Como se ha expuesto, los comerciantes no pueden reducir los costes de investigación de la fiabilidad de la contraparte y pretender delegarlos en los órganos de represión penal. Desentenderse de las tareas de autotutela que a cada comerciante competen supone desprotegerse voluntariamente y sustraerse al régimen de tutela penal. Ahora bien: para entender que el engaño del autor no ha sido bastante, será necesario una negligencia relevante, una desatención seriamente inadecuada al tráfico. Evidentemente, las estafas entre comerciantes son punibles cuando la víctima resulta estafada, pero ello no se debió a su negligente desprotección (como en los conocidos como "timos del Nazareno": véase, por ejemplo, la STS, 2ª, 30.3.1998, Ar. 2033, MP: Conde-Pumpido Tourón; en la doctrina, por todos, CHOCLÁN, 2000, p. 145). Los casos comprendidos en **d)**, en mi opinión, son sólo los de comerciantes que renuncian por comodidad (o por reducir un gasto) a sus deberes de autotutela, y no de modo general los de consumidores. La evolución de la normativa de consumo en las últimas décadas garantiza a los consumidores cada vez unas mayores garantías y, cabría decir, unos mayores estándares de "comodidad".

2.3. Una jurisprudencia no tan vacilante como poco explícita

La doctrina afirma con frecuencia que la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la suficiencia del engaño en la estafa y su relación con la competencia de la víctima por su autoprotección es "vacilante" (SILVA SÁNCHEZ, 1999, p. 100, 102), ya que "a veces dice una cosa y a veces otra" (GONZÁLEZ RUS, 2004, p. 492-493), y que "sus límites son todavía objeto de discusión" (PASTOR, 2003, p. 567 y ss.). Sin embargo, tras lo aquí expuesto debe matizarse la afirmación. Es cierto que *su argumentación* es en ocasiones aparentemente vacilante y contradictoria, por lo que para superar estos obstáculos hay que trascender *lo que dice* para llegar a *lo que hace*.

La confusión que genera la existencia de *dos soluciones opuestas*, con frecuencia sin explicar suficientemente que una de ellas es la aplicable a consumidores y la otra a empresas y profesionales,

ha tenido cierta repercusión negativa sobre determinadas resoluciones de las Audiencias Provinciales, pues en no pocas ocasiones topamos con sentencias en las que se imputa al *consumidor* la responsabilidad por haber sufrido el fraude, citando sentencias en las que el Tribunal Supremo se refiere expresamente a los *deberes de empresarios en el tráfico mercantil o bancario*, y no a los *consumidores*; un ejemplo claro de esta confusión lo hallamos en la SAP Sevilla, Penal Sec. 7ª, 6.5.2005 (Ar. JUR 2005\200666, MP: González Fernández, FD 6º). Debe evitarse esta grave confusión, que, como veremos a continuación, se torna aún más grave cuando se refiere a estafas sobre datos inscritos en el Registro de la Propiedad.

3. Aplicación de estos criterios a los fraudes sobre datos registrales

Como hemos apuntado inicialmente, es frecuente en la doctrina la afirmación de que no cabe hablar de engaño bastante cuando éste versa sobre datos que la víctima podía haber contrastado en un registro público. Sin embargo, como veremos, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no abona una interpretación tan dura con la víctima y tan permisiva con el defraudador.

A finales del s. XIX afirmaba ya GROIZARD (1897, p. 128): “una absoluta falta de perspicacia, una estúpida credulidad o una extraordinaria indolencia para enterarse de las cosas, puede llegar a ser causa de que la defraudación, más que producto de un engaño, deba considerarse como efecto de censurable abandono, como falta de debida diligencia”. No obstante, debe haber alguna posibilidad para distinguir entre la “estúpida credulidad” y la legítima confianza en la buena fe precontractual, que lleva a no tener que comprobar registralmente toda afirmación de la otra parte susceptible de tal contraste.

3.1. Cuando la víctima es un consumidor

El punto de partida debe ser el de la *bona fides in contrahendo*. Las partes están vinculadas por el principio de buena fe (art. 7 CC) también durante el *iter* formativo del contrato

Ver, por todos, DÍEZ PICAZO, 1982, p. 12, 19; GARCÍA RUBIO, 1991, p. 40-42; DE VERDA Y BEAMONTE, 1998, p. 197. La buena fe precontractual no se suele derivar del art. 1258 CC sino analógicamente, pues aunque dicho precepto se refiere a la buena fe, en principio lo hace en el contexto del cumplimiento de las obligaciones ya contraídas contractualmente; de modo general, ver también ALONSO PÉREZ, 1971, p. 859 y ss.

Donde quepa afirmar que el sujeto activo ha engañado a la víctima *infringiendo un deber de veracidad o información* impuesto por la buena fe precontractual, no cabe negar la tipicidad de los engaños sobre datos registrales alegando que “corresponde a la víctima” informarse sobre la falsedad de la información consultando el registro. Cuando el Derecho impone a uno de los negociantes un deber de veracidad o información, con ello le hace responsable de que la otra parte reciba una información verdadera. Si quien infringe dicho deber quiere impugnar la calificación de estafa, deberá argumentarlo apelando a que su engaño sólo tiene relevancia jurídico-civil.

Así, pues, debe interpretarse el tipo de estafa de modo acorde a los deberes prenegociales que vinculan a los contratantes. De modo general, cabe afirmar que *actúa diligentemente el consumidor que*

confía en las afirmaciones plausibles del vendedor (en este sentido REBOLLEDO, 2005, nota 122 y texto correspondiente).

Cuando nos referimos a víctimas consumidores, *que las afirmaciones engañosas pudiesen haber sido contrastadas con una consulta registral no altera en nada la conclusión*. Multitud de engaños sobre datos contenidos en registros públicos son indudablemente típicos (así: estafas cometidas fingiendo ser otra persona; o falseando el propio estado civil –Registro Civil-; o fingiendo un apoderamiento inexistente de una persona jurídica –Registro Mercantil-, etc.).

Pero limitando la cuestión al Registro de la Propiedad, debe decirse que éste surte efectos de protección de la buena fe, por lo que su protección no abarca al defraudador. Si la buena fe impone al vendedor un deber de no mentir al informar sobre las cargas (o incluso, como veremos, de informar pese a no ser preguntado), debe concluirse que, de incumplir esos deberes, estará incurriendo en dolo (art. 1269 CC). *El mendaz, el defraudador, no puede apelar a la situación registral para defender el negocio fraudulento frente al consumidor engañado: el Registro no ampara su mala fe. “No puede intentar que se dé prevalencia a la publicidad formal del Registro sobre su propia palabra (...) y ampararse en su propia falsedad”* (STS, 1ª, 21.5.1993, Ar. 3720, MP: Fernández-Cid de Temes, FD 2º). Por supuesto, no se dice aquí que el que sufre engaño sobre datos registrados pueda reclamar su posición frente a titulares registrales de buena fe, sino sólo que ha sido defraudado por la mala fe del mendaz, y que puede exigírsele responsabilidad a éste, sin que el estafador pueda apelar a un registro sobre cuyo contenido engañó a sabiendas.

Imaginemos que el comprador declara al vendedor que va a pedir una nota simple al Registro de la Propiedad, y que el vendedor le ofrece una que supuestamente acaba de obtener esa misma mañana; *pero en realidad le entrega una falsificada, de la que ha borrado la referencia a las hipotecas existentes, sustituyéndola por la afirmación de que está libre de cargas* (o: el comprador encarga la investigación registral a una gestoría, pero el vendedor *soborna al empleado* para que mienta sobre el contenido registral). No cabe dudar de que esto es una estafa de las del art. 251 CP. Pues bien: en la medida en que el vendedor está obligado a informar al comprador de las cargas de la cosa, nada distingue a esto de los casos en los que el vendedor afirma falsamente de palabra lo que aquí ha afirmado falsamente en documento.

Para un consumidor, requerir información del vendedor no supone una investigación negligente en un ordenamiento que impone a las partes negociantes deberes de buena fe, cualificados cuando se trata de consumidores. Esto, que está expresamente regulado en las obligaciones de información que el RD 515/1989 para la venta profesional de vivienda, no es distinto cuando se trata de venta entre particulares no comerciantes. La conducta del vendedor en el ejemplo anterior (falsificar la nota simple, sobornar al empleado) y en el actual (mentir él directamente) tienen el mismo significado fraudulento. El vendedor puede, si lo desea, no contestar y remitir al consumidor al Registro de la Propiedad, pero nunca engañarle; y si el consumidor confía en que el vendedor está respetando la prohibición de fraude, nadie podrá imputarle una dejación en el cuidado de sus intereses. Los consumidores deben poder confiar tanto en la buena fe *in contrahendo* de la otra parte como, por seguir con el mismo ejemplo, en la fiabilidad de los empleados de una gestoría o del Registro.

PASTOR ha publicado recientemente una brillante monografía en la que se ocupa muy especialmente de la competencia de la víctima por su autoprotección (2004, p. 225 y ss.). La autora toma como eje de su solución la "accesibilidad normativa": si la información es accesible *normativamente* para la víctima -no sólo fácticamente; es decir: si *le incumbía a ella* informarse-, es ella misma quien debe procurársela, y no procede fundamentar un deber de veracidad que obligue a su *partner* negocial (por lo que un eventual engaño no podría ser típico). No obstante, pese a que la información en el Registro de la Propiedad está normativamente accesible para los consumidores, el RD 515/1989 impone deberes de veracidad cualificados (deberes de información) a los vendedores de inmuebles a consumidores. Estos supuestos de *redundancia* no son comprensibles para el modelo liberal clásico que parte del paradigma de dos negociantes en pie de igualdad, pues pese a que la información está accesible al consumidor, el ordenamiento establece un cauce adicional (redundante) para asegurar aún más que el consumidor la obtenga, haciendo al comerciante *garante* de que así sea. Por ello, quizá en estos supuestos el modelo *aut-aut* que propone la autora (o la información es *normativamente accesible* a la víctima, o su *partner* tiene un deber de proporcionárselo) haya de ser matizado. La autora se inclina hacia una solución como la que aquí se propone, aunque la fundamenta discutiendo que la información registral esté "*normativamente accesible*" al particular (PASTOR, 2004, p. 239: "*es más discutible que ese mismo esfuerzo -scil. consultar el Registro de la Propiedad- se le pueda exigir al particular que compra un inmueble*"), extremo que, en mi opinión, parece difícil negar.

Tampoco se opone esto a la afirmación de que "*la carga perjudica al comprador*". Desde un punto de vista hipotecario, esto significa que la mentira del vendedor *no desvincula al inmueble de sus cargas*, pero por supuesto, no impide que el vendedor siga respondiendo por las consecuencias de su conducta fraudulenta, tanto civil como penalmente. En este caso el vendedor:

- a) está obligado a pagar el crédito por el que responde la vivienda hipotecada;
- b) responde civilmente de las consecuencias hipotecarias a las que pudiese llevar su impago; y
- c) responde penalmente por su fraude.

En resumen: es importante distinguir las consecuencias que puede tener la no consulta del Registro *frente a terceros de buena fe acogidos a la publicidad registral* y las que puede tener *frente a quien le ha engañado ilícitamente sobre el contenido del Registro*.

Como ha dicho el Tribunal Supremo, el mendaz no puede acogerse a la apariencia registral cuya falsedad *conoce* y de la cual se ha aprovechado para lucrarse ilícitamente. El Código Civil no sólo otorga al comprador de una finca que desconoce su carga la facultad de rescisión del contrato o indemnización sin necesidad de prueba de culpa o mala fe del vendedor (art. 1483), sino que, como afirma gran parte de la doctrina civil, le da una protección *adicional* en el caso de que ese desconocimiento se debiese a que el vendedor, sabedor de la existencia de la carga y de la ignorancia del comprador, se lo hubiese ocultado (MORALES MORENO, 1993, p. 410-412; GÓMEZ CALLE, 1994, p. 54 y ss., 67 y ss.).

Supondría una auténtica perversión del sistema registral de protección de la titularidad inmobiliaria transformarlo en un *requisito adicional* o en un *obstáculo más para merecer la tutela judicial de los derechos del consumidor defraudado* frente a las insidias y engaños contrarios a la buena fe *in contrahendo*. Sería absurdo que el titular registral tuviese el apoyo del registro *para eludir la*

responsabilidad por estafar a los que no lo consultasen; máxime, cuando el Derecho civil reconoce acciones objetivas, que sin exigir prueba de culpa del vendedor, le obligan al saneamiento por evicción o cargas.

A fortiori: doctrina y jurisprudencia admiten cada vez más que las acciones del art. 1483 (que se refiere al saneamiento de cargas *no aparentes*) es aplicable a *hipotecas* ocultadas –que, recuérdese, sólo existen en la medida en que estén inscritas en el Registro de la Propiedad-. Véanse los trabajos doctrinales de DE ÁNGEL YÁGÜEZ, 1971, p. 1345 y ss.; GÓMEZ CALLE, 1994, p. 62; CABELLO DE LOS COBOS, 1993, p. 306; DE COUTO, 1996, p. 251; matizadamente, REBOLLEDO, 2005, epígrafe VIII.5, con abundante referencia bibliográfica y jurisprudencial). La tesis cada vez se abre más paso en la jurisprudencia del TS: ver las SSTs, 1ª, 12.3.1985 (Art. 1154, MP: Fernández Rodríguez); 23.4.1992 (Ar. 3321, MP: Villagómez Rodil –en *obiter dictum*-); 23.5.1995 (Ar. 4256, MP: Gullón Ballesteros); 19.2.1999 (Ar. 1055, MP: Gullón Ballesteros).

Las consecuencias político-criminales de una interpretación contraria serían muy negativas. “*Existe un margen en que está permitido a la víctima un relajamiento de sus deberes de protección, de lo contrario se impondría el principio general de desconfianza en el tráfico jurídico que no se acomoda con la agilidad del sistema de intercambio de bienes y servicios de la actual realidad socio-económica*” (STS, 2ª, 19.5.2005, Ar. 6507, FD 3º). Esto afectaría también a los negocios preparatorios, pues cabría estafar impunemente cantidades entregadas como arras o señal, así como otros anticipos y, sobre todo, en el ámbito de las transmisiones en documento privado, pues si bien es cierto que en el momento de la inscripción las cargas inscritas afloran, pero debe tenerse en cuenta que si la transmisión ha tenido lugar en documento privado, y dado que la inscripción registral no es la que opera la transmisión, el perjuicio patrimonial ya ha tenido lugar.

El argumento que atribuye sin más la responsabilidad por el perjuicio patrimonial al propio engañado, por versar el engaño sobre datos que constan en un registro público, es asimismo rechazable por contradecir el tenor literal del Código Penal. Los datos objeto del engaño en los tipos penales de los dos primeros números del art. 251 (engaño sobre la titularidad del bien inmueble, sobre la facultad de disposición sobre él o sobre *cualquier* carga que lo grave) *son datos que se contienen o se deben contener en el Registro de la propiedad.*

Es cierto que en alguna ocasión se ha sugerido la limitación de las estafas del art. 251 a aquellos casos en los que el engaño versase sobre datos *aún por inscribir*, y el sujeto se prevaliese de una apariencia registral previa (por ejemplo: el estafador ya ha transmitido al propiedad del inmueble, vendiéndolo y efectuando una traditio simbólica, como la entrega de llaves o cualquier símbolo de investidura dominical –ver STS, 1ª, 21.3.2003, Ar. 2761-, pero dicha transmisión aún no ha sido inscrita en el registro; por ello, aprovechando que el registro aún lo contempla como titular, vuelve a vender la vivienda a un tercero, a sabiendas de que su expectativa se verá frustrada cuando el primer adquirente le oponga su título ya inscrito). Sin embargo, del tipo penal no se deduce ni remotamente una hipotética restricción teleológica que apostillase “salvo que estuviesen efectivamente registrados”: tal restricción supondría una práctica derogación de los tipos penales de los arts. 251, puntos 1 y 2, pues limitaría su aplicación a los escasos y marginales supuestos en los que hubiese discordancia entre registro y realidad, algo contrario tanto a la letra como al espíritu de dicho precepto; así, ha dicho el Tribunal Supremo que de adoptar tal perspectiva “*estaríamos vaciando de contenido el art. 251.2*” (STS, 2ª, 19.5.2005, Ar. 6507, FD 3º). Los riesgos derivados de la discordancia entre registro y realidad se han tratado de marginalizar aún más mediante diversas reformas de los Reglamentos Notarial e Hipotecario (véanse los deberes que impone al notario que otorga escritura pública los arts. 175 y 249 RN).

En el ámbito civil, la posición de la Sala 1ª del Tribunal Supremo ha experimentado diversas variaciones -en ocasiones dependiendo del tópicó bajo el que se plantease la cuestión-. La línea que aquí exponemos, vigente en la doctrina jurisprudencial actual, se remonta a inicios del s. XX. Veamos dos ejemplos:

- STS, 1ª, 5.1.1916 (RGLJ 4, MP: Luciano Obaya Pedregal): “asegura [la vendedora] bajo su responsabilidad que las fincas con sus minas se hallan libres de cargas... y promete al comprador citar de firme y legal evicción por razón de este contrato (...), todo lo cual constituye (...) un pacto perfecto sobre materia lícita que da acción al comprador para exigir el saneamiento de la cosa vendida” por las cargas inscritas que afectasen al inmueble, pues demuestra que el ánimo del vendedor fue reparar el daño que sobreviniera al comprador, *“excusándole [al comprador] de poner en práctica, fiado en la responsabilidad personal de aquélla [la vendedora], las investigaciones que en defecto de pacto expreso regula el derecho positivo”*.
- STS, 1ª, 21.5.1993, Ar. 3720, FD 2º, sobre un caso en el que existía una anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad): “el contrato se pactó (...) manifestándose expresamente que se vendía libre de cargas y gravámenes, lo que obliga a entender, en consonancia con la buena fe exigible en todo contrato, que esa libertad existía al tiempo de la perfección (...); *y el vendedor, que realiza tal aseveración sin aclarar nada, no puede intentar que se dé prevalencia a la publicidad formal del Registro sobre su propia palabra, ya que ello implica auténtica mala fe y un comportamiento injusto, carente de honradez; lo normal, la conducta exigible a un buen padre de familia, era advertir de la anotación preventiva de demanda (...); pero al no haberlo hecho así, no puede pretender que la publicidad formal prime sobre el principio general del Derecho de la fidelidad a la palabra dada y ampararse en su propia falsedad”*.

Similar, pero en relación con datos accesibles no en un registro público, sino en una Comisaría de Urbanismo, la STS, 1ª, 20.1.1964 (Ar. 355, MP: Aguado González).

¿Cuál es la posición de la Sala 2ª del Tribunal Supremo en esta materia? Hasta fechas muy recientes, era necesario atender más a lo que hacía que a lo que decía. Y ello, porque en el plano de los principios, *afirmaba y negaba lo mismo: la idoneidad del engaño sobre datos inscritos en el registro*. Sin embargo, una lectura atenta de las sentencias revela que *sistemáticamente viene considerando idóneo el engaño a consumidores sobre datos inscritos en el registro, pero con mucha frecuencia atípico si el engañado es un comerciante o empresa en relación con los riesgos que le corresponde manejar*. No obstante, deben reiterarse que es necesario leer detenidamente las sentencias, porque en su mayoría fundamentan sus decisiones *con formulaciones generales, sin limitarlas a casos de engaño a particulares o a comerciantes*.

Así, en relación con *víctimas no comerciantes*, ha dicho el Tribunal Supremo:

- *“El legislador quiso así constituir al vendedor en garante respecto del no surgimiento de una falsa representación en el comprador relativa a la ausencia de gravámenes sobre la cosa, estando obligado el vendedor a informar al comprador sobre tales gravámenes en el momento mismo del acuerdo de voluntades generador de la obligación”*; es doctrina ya tradicional; baste citar las SSTS, 2ª, 19.5.2005

(Ar. 6507, FD 2º y 3º); 21.2.2001 (Ar. 478); 27.1.1999, (Ar. 830, FD 3º); 5.11.1998 (Ar. 8952); o 29.2.1996 (Ar. 1338).

- *“Es claro que la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad para conocer la existencia del gravamen no impide la realización del delito”*: SSTS, 2ª, 19.5.2005 (Ar. 6507, FD 3º) y 22.5.2000 (Ar. 4899).
- *“Los vendedores hicieron suscribir a los compradores un contrato en el que no se declaraban las cargas hipotecarias que pesaban sobre el inmueble, afirmando así, concluyentemente, que las mismas no existían”*: STS, 2ª, 21.10.1998 (Ar. 6883, FD 7º). Ver también las SSTS, 2ª, 19.5.2005 (Ar. 6507, FD 3º); y 7.4.2005 (Ar. 4311, FD 3º: *“Lo expresamente constitutivo del engaño en el art. 531.2, no se puede hacer depender de que el perjudicado no haya empleado toda la diligencia necesaria para describir la situación real de la víctima, porque toda oferta de venta o aceptación de una oferta de compra, así como la conclusión de otros negocios jurídicos que impliquen disposición, constituye una afirmación tácita de que sobre el bien no pesan gravámenes”*).
- *“Incluso la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, que tiene carácter constitutivo, no empece a la comisión del delito, siempre que el vendedor lo ocultase”* (STS, 2ª, 23.6.2005, Ar. 6599, FD 4º). Ver también la STS, 2ª, 22.5.2000 (Ar. 4899), FD 2º (*“radica el engaño en la ocultación de ese derecho real limitativo del dominio que aparece inscrito en el Registro de la Propiedad”*) y las innumerables sentencias del Alto Tribunal que admiten como engaño típico del estelionato la ocultación de hipoteca (cuya constitución exige inscripción registral): por todas, véanse las SSTS, 2ª, 25.1.2000 (Ar. 162), 12.11.1987 (Ar. 8501); y 13.10.1987 (Ar. 7355).

Nótese que el Tribunal Supremo va mucho más allá de lo dicho hasta ahora: al decir que *“el legislador quiso así constituir al vendedor en garante respecto del no surgimiento de una falsa representación en el comprador relativa a la ausencia de gravámenes”* no sólo impone un deber de veracidad, sino un auténtico *deber de información*, en cuya virtud debe comunicar esta clase de datos al comprador incluso si éste no pregunta (GÓMEZ CALLE, 1994, p. 11, 41).

Es evidente que quien vende a un particular en documento privado un piso por un determinado precio, sin hacer referencia a las cargas o gravámenes que le afecten, *sabe que el particular está entendiendo las referencias al precio como si no tuviese cargas* (no tendría sentido negociar un precio cuando un elemento oculto puede estar variando el valor económico de la casa prácticamente en un 100%). Hablando de consumidores, no cabe apelar a una *pericia profesional* del comprador para justificar el silencio del vendedor.

Tampoco cabe apelar a esa pericia si el consumidor accidentalmente resulta ser perito en esa concreta materia (por ejemplo: un mecánico que es estafado al comprar para sí un coche con vicios que sólo un mecánico puede detectar). Ciertamente, el art. 1484 CC hace depender el carácter oculto o manifiesto de los vicios de si *“el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos”*. Ahora bien: no tendría sentido interpretarlo en el sentido de que *los consumidores tienen más o menos derechos según su profesión*. La mención del precepto a un *deber* del perito deja claro que debe restringirse el precepto al ámbito donde el perito tiene deberes de conocer (su ámbito profesional como perito). Fuera de él, cuando opera como un mero consumidor, el perito no tiene el *deber* de conocer nada más que

cualquier otro consumidor (de no ser así, se exigiría que los profesionales mantuviesen la tensión que le impone la diligencia profesional *en todos los ámbitos vitales*).

En cualquier caso, ante dos interpretaciones (la del comprador desconocedor de la carga y la del vendedor que sabe de tal desconocimiento), en nuestro ordenamiento debe aplicarse el principio *pro consumatore* (cuya plasmación formal se halla en el art. 10.2 LGDCU: “En caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor”). Así debe entenderse ese “deber de garante” del que habla el Tribunal Supremo: dado que existe un deber de comunicar las cargas a un consumidor, *la omisa comunicación debe entenderse como una declaración tácita de ausencia de cargas*.

El art. 2.1.d) de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios establece como derecho básico de los consumidores “La información correcta sobre los diferentes productos o servicios”; y en su Capítulo IV, dedicado al derecho del consumidor a la información, se establece que en la adquisición el comprador tiene derecho a “una información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales y, al menos, sobre las siguientes: a) Origen, naturaleza, composición y finalidad; (...) d) Precio completo o presupuesto, en su caso, y condiciones jurídicas y económicas de adquisición o utilización, indicando con claridad y de manera diferenciada el precio del producto o servicio y el importe de los incrementos o descuentos en su caso, y de los costes adicionales por servicios, accesorios, *financiación*, aplazamiento o similares” (art. 13.1).

El vendedor de una vivienda a un “destinatario final” está, pues, obligado a suministrarle información clara acerca del precio y de las condiciones de financiación; y esto abarca, lógicamente, la subrogación en la posición del obligado por la garantía hipotecaria. Este deber, concreción de la buena fe precontractual, no es ninguna novedad (véanse las menciones doctrinales del s. XVII en PORRAS, 2004, p. 262); y ha sido expresamente desarrollado por el RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. En ella se establece que la oferta de venta “se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios de modo tal que afecte a su comportamiento económico” (art. 3.1), y obliga a proporcionar al consumidor toda la información esencial para la realización del negocio sin riesgo de error, ***incluida la información registral***. “Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades”. Asimismo, impone a las empresas vendedoras un principio de buena fe en la redacción de las cláusulas, proscribiendo aquellas que no sean suficientemente claras, en especial, en lo relativo a las condiciones del precio y amortización financiera (art. 10).

Es cierto que el RD 515/1989 determina claramente el círculo subjetivo de destinatarios (“es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una *actividad empresarial o profesional*, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores”). Pero de ello no puede deducirse que a los particulares vendedores de viviendas no se les dirijan los deberes de información de la LGDCU, ni que estén autorizados a silenciar los datos relativos a hipotecas sobre la vivienda. Es cierto que sólo quienes se dediquen a la compraventa profesional pueden ser sancionados por no tener *disponible al público* esa información (arts. 4 y 11 RD 515/1989), pero en virtud de la protección constitucional de consumidores *todos* los que vendan una

vivienda a destinatarios finales están obligados a suministrarla. Esto lo confirma el Tribunal Supremo con la ya reiterada afirmación de que el vendedor es garante de que el comprador no yerre sobre las cargas y gravámenes de la cosa, concepto que abarca las hipotecas (que *siempre* figuran en el Registro de la Propiedad, pues la inscripción es en ellas constitutiva) según pacífica y reiterada jurisprudencia.

Debe señalarse, no obstante, que la jurisprudencia reciente de las Audiencias muestra una tendencia que *prima facie* parece más inclinada a la protección del consumidor que la aquí apuntada del Tribunal Supremo a la hora de admitir fraudes sobre datos recogidos en el Registro, tratando en ocasiones a consumidores con los cánones de diligencia que cabe exigir, según veremos en el epígrafe siguiente, a comerciantes u otros profesionales. Así, con frecuencia se alude al tópico de que *habría que haber consultado el Registro de la Propiedad*, pese a tratarse de consumidores. No obstante, una mirada más atenta a estas sentencias revela que *en la mayoría de ellas concurren otras circunstancias adicionales que parecen ser las que verdaderamente explicarían, desde perspectivas materiales, la irrelevancia penal del fraude*. Así, la SAP Barcelona, Penal Sec. 7ª, 14.4.1999 (Ar. ARP 1999\2624, MP: Pérez de Rueda) aduce el citado tópico, pero se trata de un supuesto en el que *horas después* de la venta como libre de cosa gravada ingresaron en el banco el precio para cancelar la hipoteca; el AAP Zamora Penal 2.10.2000 (Ar. JUR 2001\7323, MP: González González) considera que el engaño era inidóneo *porque el engañado ya llevaba un largo período de disfrute de la posesión*, y no por la mera inscripción de la cosa; en el AAP Madrid, Penal Sec. 7ª, 15.1.2002 (Ar. JUR 2002\123696, MP: Núñez Galán) se niega el engaño porque el comprador tuvo durante tres meses la documentación en sus manos.

PASTOR (2003, p. 570) afirma que el Tribunal Supremo en ocasiones también declara insuficiente el engaño basándose en que los consumidores o particulares *debían haber consultado el registro*, como en la STS, 2ª, 19.9.2002 (Ar. 8456, MP: Móner Muñoz). En efecto, en esta sentencia se aduce para fundamentar la absolución el argumento de la autoprotección de la víctima. Sin embargo, en ella se puede comprobar lo que también ocurre en alguna otra sentencia del Tribunal Supremo: el motivo material de la absolución es otro, pero se menciona la falta de diligencia del consumidor por no consultar el Registro. Nótese que *nunca se trata puramente de una absolución por el mero hecho de que se engañó sobre un dato registral*.

La STS, 2ª, 19.9.2002 (Ar. 8456) absuelve aduciendo, con razón, que la pérdida patrimonial es imputable a la propia víctima. *Pero no le es imputable por no haber consultado el registro*. Se trata de un caso en el que la vendedora dijo ser propietaria de la cosa, cuando en realidad lo que estaba vendiendo era una casa sobre la que tenía una *opción de compra* (por ello, por mucho que hubiese un engaño sobre la *titularidad* de la vivienda, no lo había sobre la *capacidad de disposición* ni sobre el *negocio futuro*, ya que pretendía cumplir con el compromiso adquirido en la compraventa ejerciendo en el momento oportuno su opción de compra). La venta fue condicionada a que la compradora, en un determinado plazo (coincidente con el de la opción de compra), designase notario para otorgar escritura pública de compraventa. *Dado que la compradora dejó transcurrir el plazo y la condición, la vendedora consideró –con razón, según el TS– que había tenido lugar una “rescisión unilateral de la compraventa a raíz del incumplimiento de la compradora”, de modo que la otra parte ya no estaba obligada a cumplir*. Por ello, una vez decaída su opción de compra *por culpa de la acusadora*, la acusada hizo labores de mediación y localizó otro comprador para que adquiriese la casa de sus verdaderos propietarios. Debe tenerse en cuenta que el primer negocio, la venta de cosa ajena, es *totalmente lícito* cuando se realiza sin ánimo fraudulento, y obliga al vendedor a adquirir la cosa para transmitírsela al vendedor. En este caso, la existencia de la opción de compra y la coincidencia de su duración y del plazo límite dado a la compradora indican que no existía ánimo de defraudar, sino de cumplir, y que la rescisión del contrato por parte de la compradora hace perecer sus expectativas.

En alguna otra resolución nos encontramos con el mismo problema: el motivo material de la absolución es otro, pero se menciona la falta de diligencia del consumidor como fundamento. Así, la STS, 2ª, 30.5.2002 (Ar. 7761, MP: Soriano Soriano) conoció de un caso en el que unos promotores no entregaron las viviendas comprometidas ni devuelven los adelantos, debido a un fracaso del negocio. Los promotores habían adquirido en documento privado las fincas objeto de la promoción, por lo que no eran titulares registrales; pese a ello, hicieron creer a los compradores que así era. La acusación hizo hincapié en que los compradores habían sido engañados sobre ese extremo. La sentencia afirma, con razón, que el contenido del engaño (ser titular *inscrito* o no) no tiene relevancia suficiente, al menos en este caso, como para fundamentar una responsabilidad por estafa en relación con el perjuicio que sufrieron las víctimas. Esto bastaría para absolver a los acusados del delito de estafa. Sin embargo, la sentencia aduce, además, que esto podía haber sido evitado si los compradores hubiesen consultado el Registro de la Propiedad, y deduce erróneamente de eso (y no, como correspondería, del argumento anterior) que el engaño fue insuficiente.

3.2. Cuando la víctima es un comerciante u otro agente económico profesional

Distinto es el caso del engaño a comerciantes u otros profesionales sobre datos inscritos en el Registro. Como se ha señalado, en este ámbito la buena fe contractual rige de un modo distinto, pues existe en cierta medida un *principio de desconfianza* mercantil. Se trata de patrimonios que están por ello, *en peligro* [SSTS, 2ª, 28.4.2005 (Ar. 4701, FD 2º); 28.1.2004 (Ar. 2181, FD 2º); 23.10.2002 (Ar. 9604, FD 2º); 20.12.2001 (Ar. 279, FD único)], sometidos al *riesgo comercial* (GONZÁLEZ RUS, 2004, p. 492), y los estándares de autotutela que se exigen son especialmente altos. Por ello, sólo si se cumplen cabrá imputar el daño exclusivamente al fraude.

El engaño sobre datos que constan en el Registro de la Propiedad es un caso relativamente frecuente en estafas consistentes en la obtención fraudulenta de créditos bancarios, donde el sujeto finge una solvencia de la que carece atribuyéndose la titularidad de ciertos bienes inmuebles, cuando en realidad ya los ha enajenado o hipotecado (o nunca fueron suyos).

No sería razonable permitir que las entidades bancarias, a la hora de conceder créditos, *relajasen* sus controles confiando en que, en caso de fraude, el ya de por sí atascado sistema penal suplirá su negligencia. El crédito bancario es esencialmente *gestión de riesgos de impagos*, por lo que la diligencia mínima que cabe exigir es que quien los conceda investigue los datos registrales relevantes a tal efecto. Si a la hora de conceder un crédito un banco se fía de la palabra de un cliente que dice tener una solvencia respaldada por diversos inmuebles y no lo contrasta registralmente, asume con ello un riesgo adicional y correlativamente reduce un coste (la investigación de los datos, que retrasa la contratación del crédito, que permitiría que el cliente contratase con otra entidad, etc.). Sería intolerable que las entidades de crédito en la obtención del lícito lucro bancario pudiesen hacer dejación de sus funciones de gestión de riesgos, y en vez de investigar la solvencia de sus clientes, descargasen sobre el sistema penal el trabajo de asegurar la veracidad de las solicitudes de crédito.

Es en estos casos donde el Tribunal Supremo suele afirmar, con razón, que el engaño sobre datos inscritos en el Registro de la Propiedad es típicamente irrelevante, ya que la consulta de datos registrales es el deber mínimo de autotutela que se puede exigir a una entidad de crédito a la hora de conceder un crédito comercial. Basten los siguientes ejemplos:

- *“En un caso en que los adquirentes de obligaciones hipotecarias no tienen los recaudos que son exigibles a un comerciante cuidadoso, es claro que no existe razón jurídica para la protección penal de la falta de cuidado del acreedor, dado que la estafa requiere que el error del sujeto pasivo sea causado por el engaño y no por sus juicios apresurados sobre la rentabilidad de los negocios”*: SSTs, 2ª, 5.5.1998 (Ar. 4610, FD 2º); 2.1.2003 (Ar. 1122, FD 2º); similar SAP Guipúzcoa, Penal Sec. 3ª, 8.6.2004 (Ar. ARP 2004\709, MP: Sánchez Sánchez).
- *“La manifestación de la procesada sobre la situación de las fincas no tiene entidad suficiente para constituir el engaño configurador del delito de estafa, ya que tratándose de cargas o gravámenes que existían en el Registro de la Propiedad el querellante pudo y debió acudir a la Oficina correspondiente, amparándose en el artículo 221 de la Ley Hipotecaria, que proclama que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles, luego la manifestación falsa de la procesada carecía de relevancia y no pudo actuar sobre el ánimo del prestamista”* (STS, 2ª, 13.11.1990, Ar. 8896, FD 4º)
- *“Causa asombro y perplejidad que una persona introducida en el negocio inmobiliario, adquiera bienes inmuebles sin hacer la más mínima comprobación sobre la titularidad registral de los mismos con objeto de comprobar, mediante un sencillo trámite al alcance de cualquier comprador, si la venta podía surtir los efectos deseados. Como explicación de esta desidia, el hecho probado nos dice más adelante, que el denunciante actuó quizá cegado por la ambición de lo que creía un buen negocio”* –se refiere a unas fincas a 1/3 de su valor de mercado- (STS, 2ª, 8.6.2001, Ar. 9963, FD 2º).

Pero ello no deriva exclusivamente de que el Registro de la Propiedad sea público, sino de que es una cautela debida en este sector del **tráfico mercantil**. Otras muchas circunstancias (identidad personal, apoderamientos, etc.) figuran en el Registro Civil, el Mercantil, etc., y no por ello es una cautela debida consultarlos (por lo que su omisión no sería considerada una dejación de las funciones de autoprotección).

Véase, no obstante, la SAP Madrid Penal Sec. 1ª, 22.9.2000 (Ar. JUR 2001\6160, MP: Sanz Calvo), que incurre en el mismo problema ya señalado: añadir al motivo real de la absolución una errónea comprensión del argumento de la publicidad registral. El caso trata de un contable de una promotora que abandona su empresa para montar su propio negocio de promoción inmobiliaria, y al que un par de meses después contacta una compañía hormigonera para venderle hormigón, creyéndole aún al servicio de su antigua empresa. El contable aprovecha el prestigio de su antigua empresa para adquirir hormigón a cuenta, pero finalmente no puede abonarlo todo. Como la sentencia reconoce, no hay dolo de perjuicio patrimonial (tenía intención de pagar), pero además aduce la sentencia que el engaño es culpa de la empresa hormigonera *por no consultar el Registro Mercantil*. El argumento no sólo es superfluo (si no hay dolo de resultado, no hace falta argumentar más), sino también llamativo: siendo así, la diligencia propia del tráfico obligaría a *consultar el Registro Mercantil periódicamente* (¿cada mes?; ¿cada día?) para cerciorarse de que, *digan lo que digan*, los representantes de las empresas con las que la propia empresa trabaja no han cesado en los últimos días.

Debe insistirse una vez más en que, por todo ello, estas consideraciones no son trasladables sin más al ámbito de los consumidores, cuyos deberes de autotutela son sensiblemente diferentes.

Cabe resumir lo expuesto hasta aquí señalando que, de modo general, y aunque no lo suela declarar explícitamente la jurisprudencia española hace un tratamiento dual de la estafa cuando

el engaño hubiese sido evitable mediante consulta al Registro de la Propiedad: suele considerarla típica cuando el engañado es un consumidor, pero atípica cuando es un comerciante.

4. Tabla de resoluciones judiciales citadas

<i>Sala y fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>
STS, 1ª, 5.1.1916	RGLJ* 1916\4	Luciano Obaya Pedregal
STS, 1ª, 20.1.1964	RJ 1964\355	Emilio Aguado González
STS, 1ª, 12.3.1985	RJ 1985\1154	Antonio Fernández Rodríguez
STS, 1ª, 23.4.1992	RJ 1992\3321	Alfonso Villagómez Rodil
STS, 1ª, 21.5.1993	RJ 1993\3720	Eduardo Fernández-Cid de Temes
STS, 1ª, 23.5.1995	RJ 1995\4256	Antonio Gullón Ballesteros
STS, 1ª, 19.2.1999	RJ 1999\1055	Antonio Gullón Ballesteros
STS, 1ª, 21.3.2003	RJ 2003\2761	Ignacio Sierra Gil de la Cuesta
STS, 2ª, 19.1.1976	RJ 1976\142	Antonio Huerta y Álvarez de Lara
STS, 2ª, 13.10.1987	RJ 1987\7355	Benjamín Gil Sáez
STS, 2ª, 12.11.1987	RJ 1987\8501	José Hermenegildo Moyna Ménguez
STS, 2ª, 21.9.1988	RJ 1988\6978	Enrique Bacigalupo Zapater
STS, 2ª, 14.10.1988	RJ 1988\7917	Enrique Ruiz Vadillo
STS, 2ª, 13.11.1990	RJ 1990\8896	José Antonio Martín Pallín
STS, 2ª, 18.7.1991	RJ 1991\5963	Manuel García Miguel
STS, 2ª, 10.7.1995	RJ 1995\5397	José Antonio Martín Pallín
STS, 2ª, 29.2.1996	RJ 1996\1338	José Augusto De Vega Ruiz
STS, 2ª, 24.3.1998	RJ 1999\1848	José Antonio Marañón Chávarri
STS, 2ª, 30.3.1998	RJ 1998\2033	Cándido Conde-Pumpido Tourón
STS, 2ª, 5.5.1998	RJ 1998\4610	Enrique Bacigalupo Zapater
STS, 2ª, 21.10.1998	RJ 1998\6883	Enrique Bacigalupo Zapater
STS, 2ª, 29.10.1998	RJ 1998\6980	José Jiménez Villarejo
STS, 2ª, 5.11.1998	RJ 1998\8952	José Augusto De Vega Ruiz
STS, 2ª, 27.1.1999	RJ 1999\830	José Augusto De Vega Ruiz
STS, 2ª, 9.6.1999	RJ 1999\3880	José Antonio Martín Pallín
STS, 2ª, 25.1.2000	RJ 2000\162	Joaquín Delgado García
STS, 2ª, 22.5.2000	RJ 2000\4899	Joaquín Delgado García
STS, 2ª, 21.2.2001	RJ 2001\478	Diego Antonio Ramos Gancedo
STS, 2ª, 30.5.2001	RJ 2001\7176	Enrique Bacigalupo Zapater
STS, 2ª, 8.6.2001	RJ 2001\9963	José Antonio Martín Pallín
STS, 2ª, 5.7.2001	RJ 2001\5960	José Jiménez Villarejo
STS, 2ª, 20.12.2001	RJ 2002\279	Andrés Martínez Arrieta

* El número de esta sentencia se corresponde con el de la Colección de Jurisprudencia Civil publicada por la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* (tomo 135, 1º de 1916).

STS, 2ª, 24.4.2002	RJ 2002\5671	Gregorio García Ancos
STS, 2ª, 6.5.2002	RJ 2002\4439	Juan Saavedra Ruiz
STS, 2ª, 14.5.2002	RJ 2002\6712	Joaquín Giménez García
STS, 2ª, 30.5.2002	RJ 2002\7761	José Ramón Soriano Soriano
STS, 2ª, 19.9.2002	RJ 2002\8456	Eduardo Móner Muñoz
STS, 2ª, 23.10.2002	RJ 2002\9604	Andrés Martínez Arrieta
STS, 2ª, 2.1.2003	RJ 2003\1122	José Manuel Maza Martín
STS, 2ª, 28.1.2004	RJ 2004\2181	Andrés Martínez Arrieta
STS, 2ª, 2.4.2004	RJ 2004\3177	Joaquín Giménez García
STS, 2ª, 7.4.2005	RJ 2005\4311	Diego Antonio Ramos Gancedo
STS, 2ª, 28.4.2005	RJ 2005\4701	Andrés Martínez Arrieta
STS, 2ª, 12.5.2005	RJ 2005\5359	Diego Antonio Ramos Gancedo
STS, 2ª, 19.5.2005	RJ 2005\6507	Juan Ramón Berdugo y Gómez de la Torre
STS, 2ª, 23.6.2005	RJ 2005\6599	Juan Ramón Berdugo y Gómez de la Torre
STS, 2ª, 11.7.2005	RJ 2005\5416	Joaquín Giménez García
STS, 2ª, 26.7.2005	RJ 2005\9089	Enrique Bacigalupo Zapater
SAP Barcelona, Penal Sec. 7ª, 14.4.1999	ARP 1999\2624	Mª del Pilar Pérez de Rueda
SAP Barcelona, Penal Sec. 3ª, 3.10.2002	JUR 2003\95420	Ramon Raqués i Vallés
AAP Barcelona, Penal Sec. 5ª, 6.2.2004	JUR 2004\182061	José Mª Assalit Vives
SAP Guipúzcoa, Penal Sec. 3ª, 8.6.2004	ARP 2004\709	Mónica Sánchez Sánchez
SAP Guipúzcoa, Penal Sec 2ª, 11.4.2005	JUR 2005\200994	Ane Maite Loyola Iriondo
SAP Madrid Penal Sec. 1ª, 22.9.2000	JUR 2001\6160	Lourdes Sanz Calvo
AAP Madrid, Penal Sec. 7ª, 15.1.2002	JUR 2002\123696	Ana Rosa Núñez Galán
SAP Madrid, Penal Sec. 1ª, 8.10.2002	JUR 2003\62588	José De La Mata Amaya
SAP Madrid, Penal Sec. 3ª, 16.3.2004	JUR 2004\229818	Juan Pelayo García Llamas
SAP Salamanca, Penal Sec. 1ª, 25.4.2005	JUR 2005\134302	José Ramón González Clavijo
SAP Sevilla, Penal Sec. 7ª, 5.11.2004	ARP 2005\54	Francisco Javier González Fernández
SAP Sevilla, Penal Sec. 7ª, 6.5.2005	JUR 2005\200666	Francisco Javier González Fernández
SAP Tarragona Penal 29.6.2004	JUR 2004\216283	Pedro Antonio Casas Cobo
AAP Zamora Penal 2.10.2000	JUR 2001\7323	Mª Esther González González

5. Bibliografía

Mariano ALONSO PÉREZ (1971), "La responsabilidad precontractual", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 1971, p. 859 y ss.

Ricardo DE ÁNGEL YÁGÜEZ (1971), "Algunas consideraciones en torno al artículo 1483 del Código civil", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 1971, p. 1345 y ss.

Miguel BAJO FERNÁNDEZ (2004), *Los delitos de estafa en el Código Penal*, Ed. Universitaria Ramón Areces, Madrid.

Luis María CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA (1993), *La seguridad del consumidor en la adquisición de inmuebles*, 2ª ed., Cívitas, Madrid.

Concepción CARMONA SALGADO (2000), "Algunas reflexiones sobre la nueva regulación de ciertas estafas inmobiliarias en el Código penal de 1995", en *Revista de Ciencias Penales* vol. 3 (núms. 1 y 2 de 2000), p. 25 y ss.

José Antonio CHOCLÁN MONTALVO (1997), *Tráfico inmobiliario y Derecho penal. Estudio dogmático y jurisprudencial del fraude y otros ilícitos penales en el sector inmobiliario*. Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, Madrid.

José Antonio CHOCLÁN MONTALVO (2000), *El delito de estafa*, Bosch, Barcelona.

Cándido CONDE-PUMPIDO FERREIRO (1997), *Estafas*. Tirant lo Blanch, Valencia.

Rosa Mª DE COUTO GÁLVEZ (1996), *Venta como libre de finca gravada*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; Centro de Estudios Registrales, Madrid.

José Ramón DE VERDA Y BEAMONTE (1998), "La reticencia en la formación del contrato", en *Aranzadi Civil*, nº 3, 1998, Parte Estudio, p. 197 y ss.

Luis Díez PICAZO (1982), "Prólogo" a la edición española de WIEACKER, Franz, *El principio general de la buena fe* (trad. J. L. Carro), Cívitas, Madrid.

Mª Paz GARCÍA RUBIO (1991), *La responsabilidad precontractual en el Derecho español*, Tecnos, Madrid.

José Manuel GÓMEZ-BENÍTEZ (2001), *Curso de Derecho Penal de los negocios a través de casos. Reflexiones sobre el desorden legal*, Colex, Madrid.

Esther GÓMEZ CALLE (1994), *Los deberes precontractuales de información*, La Ley, Madrid.

Juan José GONZÁLEZ RUS (1986), *Los intereses económicos de los consumidores. Protección penal*, Instituto Nacional del Consumo, Madrid.

Juan José GONZÁLEZ RUS (2004). En *Derecho Penal Español. Parte Especial* (M. Cobo del Rosal coord.), Dykinson, Madrid.

Alejandro GROIZARD Y GÓMEZ DE LA SERNA (1897). *El Código penal de 1870*, vol. VII.

Susana HUERTA TOCILDO (1980), *Protección penal del patrimonio inmobiliario*, Cívitas, Madrid.

Günther JAKOBS (2000), *Urkundenfälschung. Revision eines Täuschungsdelikts*, Carl Heymann, Köln et al.

Fritz LOOS / Ralf KRACK (1995), "Betrugstrafbarkeit bei Versprechen der Teufelaustreibung - LG Mannheim, NJW 1993, 1488", en *Juristische Schulung* 1995, p. 204 y ss.

José Luis MANZANARES SAMANIEGO (2005), Comentarios a los arts. 248 a 251, en *Comentarios al Código Penal* (dir. M. Cobo del Rosal), t. VIII, p. 301 y ss., EDERSA, Madrid.

Antonio Manuel MORALES MORENO (1993), en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (M. Albaladejo dir.), t. XVII, vol. 1-B, EDERSA, Madrid.

Francisco MUÑOZ CONDE (2004), *Derecho Penal. Parte Especial*, 15ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia.

José Francisco ORTIZ NAVARRO (2005), "La conducta en el delito de estafa", en *Estafas y Falsedades* (J. Boix dir.), Iustel, Madrid, p. 67 y ss.

Nuria PASTOR MUÑOZ (2003), "Engaños punible y mentiras impunes: un análisis de los límites del engaño típico en el delito de estafa a la luz del caso de la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2003", en *Anuario de Derecho Penal y Ciencias Penales* 2003, p. 565 y ss.

Nuria PASTOR MUÑOZ (2004), *La determinación del engaño típico en el delito de estafa*, Marcial Pons, Madrid.

Michael PAWLIK (1999), *Das unerlaubte Verhalten beim Betrug*. Carl Heymann, Köln et al.

Cándido PAZ-ARES (1995), "Principio de eficiencia y derecho privado", en *Estudios de Derecho Mercantil en homenaje al Profesor Manuel Broseta*, Tirant lo Blanch, Valencia, vol. III, p. 2890 y ss.

Mercedes PÉREZ MANZANO (1995), "Acerca de la imputación objetiva en la estafa", en *Hacia un Derecho penal económico Europeo. Jornadas en honor del Profesor Klaus Tiedemann*, BOE, Madrid, p. 285 y ss.

Pedro José PORRAS ARBOLEDAS (2004). "La documentación del derecho de propiedad y el delito de estelionato (Castilla, siglos XV-XVIII)", en *Cuadernos de Historia del Derecho* 2004, vol. extraord., p. 249 y ss.

Joan Josep QUERALT JIMÉNEZ (2002), *Derecho penal español. Parte especial*, 4ª ed., Atelier, Barcelona.

Ángel Luis REBOLLEDO VARELA (2005), "Compraventa de vivienda: reclamaciones del comprador por incumplimiento de la obligación de entrega conforme a lo pactado. Fecha de entrega, calidades, superficies, escritura pública, inscripción registral, cargas y gravámenes", en *Aranzadi Civil* nº 1, 6/2005, p. 2331 y ss.

Jesús Mª SILVA SÁNCHEZ (1999), "Las inveracidades de los particulares ante el Derecho penal", en Pablo SALVADOR CODERCH, Jesús Mª SILVA SÁNCHEZ, *Simulación y deberes de veracidad*, Civitas, Madrid, p. 75 y ss.

Ángel TORÍO LÓPEZ (1982), "Acción y resultado típico de la estafa procesal", en *Libro Homenaje al Profesor Antón Oneca*, Univ. de Salamanca: Salamanca, p. 877 y ss.