



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de
Riobamba

**Trabajo de Titulación para optar al título de Abogada de los Tribunales
y Juzgados de la República del Ecuador**

Autora:

Pilco Maigua, Lourdes Maricela

Tutor:

Mgs. Wendy Pilar Romero Noboa

Riobamba, Ecuador. 2023

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Lourdes Maricela Pilco Maigua, con cédula de ciudadanía 060475674-2, autora del trabajo de investigación titulado: “El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba”, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 10 de marzo de 2023.



Lourdes Maricela Pilco Maigua

C.I: 060475674-2

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación: “El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba”, presentado por Lourdes Maricela Pilco Maigua, con cédula de identidad número 060475674-2, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba, 10 de marzo de 2023.

Dr. Diego Lenin Andrade Ulloa

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



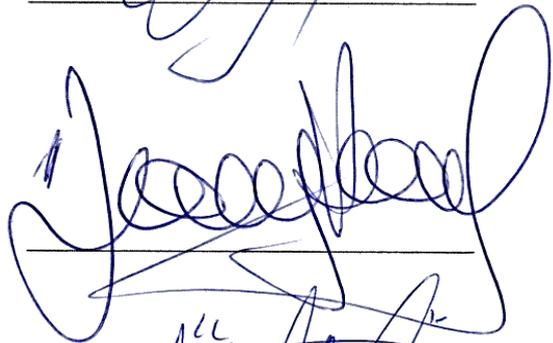
Dr. Bécquer Carvajal Flor

MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dr. Hugo Roberto Miranda Astudillo

MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Mgs. Wendy Pilar Romero Noboa

TUTOR



CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO



Dirección
Académica
VICERRECTORADO ACADÉMICO



UNACH-RGF-01-04-02.20
VERSIÓN 02: 06-09-2021

CERTIFICACIÓN

Que, **PILCO MAIGUA LOURDES MARICELA** con CC: **0604756742**, estudiante de la Carrera **DERECHO, NO VIGENTE**, Facultad de **Ciencias Políticas y Administrativas**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba**", cumple con el 11 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **Urkund**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 15 de diciembre de 2022



Mgs. Wendy Pilar Romero Noboa
TUTOR(A) TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

DEDICATORIA

A mi querida hija Sofía Valentina, por ser la luz que ilumina cada instante de mi vida, quien con su ternura y bella sonrisa ha sido el impulso primordial para la culminación de mi formación profesional, a mis padres y hermanos por su confianza, apoyo y cariño, a mi abuelita mi ángel en el cielo y al amor de mi vida por su apoyo incondicional, para ellos va dedicado desde lo más profundo de mi corazón este proyecto de investigación.

Lourdes Maricela Pilco Maigua

AGRADECIMIENTO

Empezaré agradeciendo infinitamente a Dios por darme la sabiduría en todo momento para poder culminar mi sueño anhelado ya que sin Él nada es posible. Quiero expresar mi gratitud, amor y respeto a mis padres Pedro y María, por su generosidad y paciencia en todo momento, siendo ellos, los pilares fundamentales para culminar la etapa más importante de mi vida profesional.

A mis hermanos Milton y Anthony por ser un ejemplo de perseverancia y estar conmigo de forma incondicional. A mi abuelita “Agustina” mi ángel en el cielo que hoy no está a mi lado pero que cada momento confió en mí y sabía que cumpliría este sueño anhelado.

Mi agradecimiento sincero a Pedro el amor de mi vida y padre de nuestra hermosa hija Sofía por su amor, apoyo y por cada una de las palabras de aliento durante toda esta travesía.

A mi querida Universidad Nacional de Chimborazo, Carrera de Derecho, por abrirme las puertas de la sabiduría durante este largo recorrido y formarme para llegar a ser la profesional de hoy. Finalmente, un agradecimiento especial a mis docentes por transmitirme sus conocimientos y formarme en valores, contribuyendo a mi formación académica.

Lourdes Maricela Pilco Maigua

ÍNDICE GENERAL

DERECHOS DE AUTORÍA	
DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DEL TRIBUNAL	
CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE GENERAL	
ÍNDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE FIGURAS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
CAPÍTULO I.	13
INTRODUCCIÓN.....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
1.1. Problema.....	15
1.2. Justificación.....	16
1.3. Objetivos.....	17
1.3.1. Objetivo General.....	17
1.3.2. Objetivos Específicos	17
CAPÍTULO II.....	18
MARCO TEÓRICO	18
2.1. Estado del Arte	18
2.2. Aspectos Teóricos	20
2.2.1. Unidad I: El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno.....	20
2.2.2. Unidad II: La promesa de compraventa.....	28
2.2.3. Unidad III: Parámetros legales que permita disminuir el cometimiento del delito de estafa	33
CAPÍTULO III.	39
METODOLOGÍA.....	39
3.1. Tipos de investigación.....	39
3.2. Diseño de investigación.....	40
3.3. Técnicas e instrumentos de investigación	40
3.4. Población de estudio y tamaño de muestra.....	40
3.4.1. Población	40
3.4.2. Muestra	40
3.5. Hipótesis.....	41
3.6. Métodos de análisis y procesamiento de datos.....	41

3.6.1. Métodos	41
3.6.2. Técnicas para el tratamiento de la información	41
CAPÍTULO IV	42
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	42
4.1. Resultados.....	42
4.2.1. Discusión de resultados.....	50
4.3. Comprobación de Hipótesis	51
CAPÍTULO V.....	53
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	53
5.1. CONCLUSIONES.....	53
5.2. RECOMENDACIONES	54
BIBLIOGRAFÍA	55
ANEXOS	57

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 1 Elementos necesarios o sustanciales.....	26
Tabla No. 2 Elementos no necesarios o accidentales	27
Tabla No. 3 Caso práctico	35
Tabla No. 4 Caso práctico	37
Tabla No. 5 Población	40
Tabla No. 6 Pregunta 1	42
Tabla No. 7 Pregunta 2	43
Tabla No. 8 Pregunta 3	44
Tabla No. 9 Pregunta 4.....	45
Tabla No. 10 Pregunta 5	46
Tabla No. 11 Pregunta 6.....	47
Tabla No. 12 Pregunta 7	48
Tabla No. 13 Pregunta 8.....	49
Tabla No. 14 Comprobación de hipótesis	51

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura No. 1 Modalidades de estafa	21
Figura No. 2 Características de la estafa	23
Figura No. 3 Tipos de dolo	28
Figura No. 4 Antecedentes Ecuador	29
Figura No. 5 Características	30
Figura No. 6 Pregunta 1	42
Figura No. 7 Pregunta 2	43
Figura No. 8 Pregunta 3	44
Figura No. 9 Pregunta 4	45
Figura No. 10 Pregunta 5	46
Figura No. 11 Pregunta 6	47
Figura No. 12 Pregunta 7	48
Figura No. 13 Pregunta 8	49

RESUMEN

La presente investigación lleva como título “EL DELITO DE ESTAFA EN LA COMPRAVENTA DE LOTES DE TERRENO EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA”, se ha originado en vista de denuncias ciudadanas que se han hecho debido a la falta de cumplimiento de la promesa de compraventa, por lo que, este accionar para ciertas personas es visto como un delito de estafa. En tal virtud, el propósito de la presente investigación, es describir que es este tipo penal y si su accionar se subsume al hecho del incumplimiento de la promesa de compraventa. Para el cumplimiento la investigación se desarrolló en dos partes: primero mediante el tratamiento del marco teórico constante en 3 unidades denominadas: la primera, el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno; la segunda, referente a la promesa de compraventa; y, la tercera sobre los parámetros legales que permita disminuir el cometimiento del delito de estafa. El diseño metodológico adecuada a una investigación jurídico social, a través del método de investigación inductivo, deductivo, histórico-lógico, jurídico-doctrinal, jurídico-analítico, y descriptivo; enfoque de la investigación mixto; tipos de investigación documental bibliográfica, de campo y descriptiva; diseño de investigación no experimental. Adicional, se ha recolectado información gracias a los instrumentos de investigación, con lo cual se ha permitido plantear conclusiones y recomendaciones acorde a la problemática investigada.

PALABRAS CLAVES: estafa, bienes inmuebles, engaño, error, perjuicio patrimonial, promesa de compraventa.

ABSTRACT

The present investigation is entitled "THE CRIME OF SCAM IN THE PURCHASE AND SALE OF LOTS OF lands IN THE CITY OF RIOBAMBA" and has originated because of citizen complaints that have been made due to the lack of fulfillment of the promise of sale, for what, this action for certain people is seen as a crime of fraud. In such virtue, the purpose of the present investigation is to describe what this criminal type is and if its actions are subsumed to the fact of the breach of the promise of sale. For compliance, the investigation was developed in two parts: first by treating the constant theoretical framework in 3 units called: the first, the crime of fraud in the sale of lots of lands; the second, referring to the promise of sale; and the third on the legal parameters that allow reducing the commission of the crime of fraud. The methodological design appropriate to a social legal investigation, through the inductive, deductive, historical-logical, legal-doctrinal, legal-analytical, and descriptive research method; mixed research approach; types of bibliographic field, and descriptive documentary research; non-experimental research design. Additionally, information has been collected thanks to the research instruments, with it having been possible to draw conclusions and recommendations according to the problem investigated.

KEYWORDS: fraud, real estate, deception, error, property damage, a promise of sale.

KERLY
YESENIA
CABEZAS
LLERENA

Reviewed by:

Mgs. Kerly Cabezas

ENGLISH PORFESSOR

C.C 0604042382

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La falta de trabajo, así como recursos económicos ha provocado que se cometan ilícitos para poder sobrevivir, uno de estas actividades es la estafa por medio de la venta de lotes de terrenos, así por medio de engaños y ciertos artificios, el victimario logra apoderarse económicamente de valores de otra persona, lo cual se realiza de manera voluntaria porque se le presenta una serie de hechos que parecen verídicos. Con esto se genera un daño al patrimonio a una persona con la finalidad de obtener un beneficio propio o para terceras personas.

El derecho a la propiedad se encuentra consagrado en nuestra Constitución y consecuentemente en caso de vulneración al mismo se puede accionar el derecho penal para sancionar a la persona que quebrante este derecho, de manera en específica esta sanción se encuentra estipulada en la “Sección Novena de los Delitos Contra el Derecho a la Propiedad”, donde se encuentran diversos tipos penales, uno de ellos es el de estafa tipificado en el Art. 186 del Código Orgánico Integral Penal.

Este delito como lo es la estafa se puede producir de diferentes maneras, una de ellas por medio del contrato de promesa de compraventa, en donde el promitente comprador y vendedor delimitan una serie de obligaciones y compromiso que deben ser cumplidos dentro de un tiempo, además se considera que es un instrumento que asegura la propiedad del bien pues está sujeto a la buena fe sin saber si en realidad se cumplirá o no cada una de la cláusulas descritas en el contrato de promesa de compraventa.

En este contexto suele suceder las estafas realizadas por el promitente vendedor o inmobiliarias, este incumplimiento contractual determina que se produzca un perjuicio en el patrimonio ajeno. Donde el sujeto activo se aprovecha de la confianza y buena fe del perjudicado con la perfecta intención de no cumplir lo convenido. Ahí se comete un delito de estafa, tal como lo sostiene Salinas Siccha, (2010) “cuando cumplan estos elementos del tipo de manera secuencial: 1) engaño, astucia u otra forma fraudulenta, 2) inducción a error, 3) perjuicio por disposición patrimonial, 4) obtención de provecho indebido para sí o para otro” (p. 1078). Con esto el engaño se da posterior al acto de disposición de la víctima, es decir, desde el inicio se actúa con dolo.

Esta investigación pretende establecer de qué forma la compraventa de lotes de terreno se convertirá en una transacción segura, libre de estafas de personas inescrupulosas que aprovechándose de la ignorancia y la falta de conocimiento de la ley perjudican a aquellas personas que con esfuerzo y sacrificio pretenden adquirir un inmueble mediante un contrato de promesa de compraventa.

Con esto es importante que el plazo que se plasmó dentro del contrato de promesa de compraventa sea prudente para el cumplimiento, también que se determine que la

condición a cumplir sea realizable y resultaría útil que se establezca un seguro para que se pueda garantizar el cumplimiento de este contrato.

Para su análisis y estudio se aplicará el método inductivo, deductivo, histórico lógico, jurídico-doctrinal, jurídico-analítico, y descriptivo; por ser una investigación jurídica la investigadora asume un enfoque mixto; por los objetivos que se pretende alcanzar con la ejecución de la investigación será de tipo documental bibliográfica, de campo y descriptiva; de diseño no experimental; la población involucrada está constituida por Jueces del Tribunal de Garantías Penales del Cantón Riobamba y Fiscales, a quienes se les aplicará un cuestionario de preguntas cerradas.

La investigación se estructurará conforme a lo establecido en el artículo 16 numeral 3 del Reglamento de Titulación Especial de la Universidad Nacional de Chimborazo, que comprende: portada; introducción; planteamiento del problema; objetivos: general y específicos; estado del arte, marco teórico; metodología; presupuesto y cronograma del trabajo investigativo; referencias bibliográficas; anexos; y, visto bueno del tutor.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Problema

En la ciudad de Riobamba han existido personas que han sido estafadas por supuestos, lotizadores, urbanizadores y supuestas inmobiliarias que muchas veces no han presentado ningún trámite de subdivisión en el municipio, de igual forma en reiteradas ocasiones no son ni siquiera dueños de los terrenos y a través de la suscripción de promesa de compraventa han hecho entregar grandes cantidades de dinero; inclusive huyendo con el dinero o han dejado todos los terrenos hipotecados, así también vendiendo el mismo lote a varias personas, este hecho, es un problema de actualidad que requiere ser investigado.

La Constitución de la República del Ecuador, establece el derecho a la propiedad, así mismo el Código Civil, en su libro Cuarto titulado “De las obligaciones en general y de los contratos” (CC, 2022), en su Art. 1453 señala que: “las obligaciones nacen, ya sea del concurso de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones (...)” (CC, 2022, art. 1453), mientras el Art. 1570 del Código Civil, describe que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes (...)” (CC, 2022, art. 1570).

El contrato de promesa de compraventa en la actualidad se está utilizando de forma irresponsable, lamentablemente los dueños de los predios proceden a realizar este tipo documento con la finalidad de obtener beneficios económicos para ellos o para beneficio de terceros, basándose en la buena fe de los contratantes, ocurriendo una serie de problemáticas en lo posterior cuando se desea celebrar la compraventa final.

Uno de estos problemas puede ser que el predio que fue otorgado por la promesa de compraventa también haya sido vendido a más personas, es decir, que exista una pluralidad de promitentes compradores, otro factor de riesgo es que el predio se encuentre con algún tipo de gravamen que dificulta que se puede realizar el traspaso de dominio, generando una serie de complicaciones.

Adicional esta práctica se puede desarrollar debido a que no existe ningún tipo de seguridad al momento de la celebración de la promesa de compraventa, debido a que no se registra este documento en ningún tipo de entidad, como, por ejemplo, en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentre el bien, lo cual, resultaría útil puesto que no se puede marginar dos promesas sobre el bien inmueble.

Cabe recalcar que este tipo de controversias se manejan dentro del área civil por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, en donde, la persona perjudicada puede accionar el sistema de justicia para que se cumpla el contrato, así podrá tener el bien inmueble que fue objeto dentro del contrato siempre y cuando se cancele los valores faltantes, o en su defecto, solicitar que se devuelva el dinero que fue entregado como

anticipo para la compraventa más el valor descrito en la cláusula penal. En esta misma línea si se evidencia que la forma de realizar la promesa de compraventa sobre un bien se subsume a los elementos del tipo penal de estafa, el perjudicado también puede accionar el sistema penal en aras de sancionar a la persona o personas que se beneficiaron económicamente de su patrimonio.

1.2. Justificación

De manera general es necesario describir que dentro del repositorio digital de la Universidad Nacional de Chimborazo y en diversos repositorios de instituciones educativas superiores se pudo determinar que no existen investigaciones similares a la denominada: “El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba”, por lo tanto, la investigación que se presenta es útil para el desarrollo jurídico y puede servir de base para futuras investigaciones relacionadas a la temática.

Con esto el delito de estafa es uno de los tipos penales que se cometen como medio de supervivencia de ciertas personas, lo cual se realiza sobre lotes de terrenos en donde se generan artificios engañosos para aparentar supuestos hechos verdaderos con la finalidad de obtener un beneficio patrimonial para el estafador y un perjuicio económico lamentablemente para la víctima.

Así el perjuicio que se ocasiona a la víctima y los hechos puede subsumirse al tipo penal de estafa tipificado en el Art. 186 del Código Orgánico Integral Penal, por lo que, la víctima está en su derecho de accionar el sistema penal en aras de que se le reivindiquen los derechos que han sido vulnerados y que se logre sancionar a la persona que comete este ilícito.

El enganche, por denominarlo de esta manera, en el caso de la promesa de compraventa, sucede cuando se presentan supuestamente hechos verdaderos que hacen que la persona caiga en el error y procede a entregar un factor económico el mismo que se detalla dentro del contrato, es así que, la persona confía en que este instrumento público le servirá de garantía para obtener el bien inmueble cuando se cumpla la condición que ha sido detallada en el mismo, empero, ante el incumplimiento del mismo, solo queda acudir al sistema de justicia.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Analizar el delito de estafa en la compraventa de terrenos mediante la revisión casuística y el uso de técnicas jurídicas metodológicas a fin establecer parámetros legales que limiten el cometimiento del acto ilegal.

1.3.2. Objetivos Específicos

Objetivo específico 1: Realizar un análisis jurídico sobre el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno.

Objetivo específico 2: Analizar el contrato de promesa de compraventa como instrumento jurídico.

Objetivo específico 3: Detallar parámetros legales que permita disminuir el cometimiento del delito de estafa.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del Arte

Respecto del tema “El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba” no se han realizados trabajos investigativos iguales; sin embargo, existen algunos similares al que se pretende realizar, cuyas conclusiones más importantes son las siguientes:

Lizz Jackeline Arce Mego y María de Fátima Coronado Briones, en el año 2021, para obtener el Título de Abogada, en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo realizaron un trabajo investigativo titulado: “Razones jurídicas para implementar la obligatoriedad del registro de predios para evitar el tráfico de inmuebles en el Perú”, concluyen el mismo señalando que:

Pese a tener un gran número de leyes de protección al ciudadano y su propiedad, la estafa por el tráfico de inmuebles es uno de los problemas más graves que enfrenta nuestro país. Es necesario poder plantear la idea y dar como posibilidad la obligación a los propietarios de inmuebles a inscribir su dominio, para que así, este no sea objeto de mafias de crimen organizado que lucran con este tráfico, aprovechándose de la informalidad de los predios no inscritos ante el organismo correspondiente, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y así ayudar a combatir y frenar la problemática expuesta (Arce & Coronado, 2021, p.13).

Bethy Maricela Quishpe Abalco, en el año 2018, para obtener el título de Título de Abogada, en la Universidad Central del Ecuador realizó un trabajo investigativo titulado: “El Contrato de promesa de compraventa y sus efectos jurídicos en el derecho civil ecuatoriano”, concluye el mismo señalando que:

Existe una falta de seguridad jurídica, tanto en su dimensión objetiva como subjetiva, en lo relacionado al contrato de promesa de compraventa; pues de un lado, existe una deficiencia en la regulación, que ha permitido la utilización de este contrato, para el cometimiento de actos fraudulentos, abusos, estafas y diversos incumplimientos que han generado una alta cantidad de litigios. También existe una vulneración del principio de la seguridad jurídica a nivel subjetivo; en el sentido de que las personas no tienen un conocimiento respecto de las normas que regulan la promesa de compraventa, por lo que generalmente omiten la realización de solemnidades sustanciales, celebrando promesas a nivel privado, lo que acarrea la nulidad de este contrato (Quishpe, 2018, p. 98).

Alejandro Tello Bararán, en el año 2021, para obtener el título de Título de Abogado, en la Universidad Peruana de las Américas realizó un trabajo investigativo titulado: “Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, 2020”, concluye el mismo señalando que:

El fraude inmobiliario ocurre cuando una de las partes consecuentemente de una transacción inmobiliaria, como puede ser un contrato de compraventa, representa falsamente información relevante afectando su derecho a propiedad, luego esta otra persona actúa sobre la información falsa, ocurre en muchos contextos, incluido el cierre (venta o compra) de una propiedad inmueble. Este fraude de bienes inmuebles también puede ser castigado en el derecho penal con cárcel (Tello, 2021, p. 8).

Brenda María Álvarez Mejía, en el año 2011, para obtener el título de Título de Abogada, en la Universidad San Carlos de Guatemala realizó un trabajo investigativo titulado: “Estafa en la compra de bienes inmuebles y la debida aplicación del artículo 29 inciso 8 del Código de Notariado para el fraccionamiento de dichos instrumentos”, concluye el mismo señalando que:

El delito de casos especiales de estafa en esta investigación, está basada en la compraventa de bienes inmuebles o patrimonio, y surge cuando el sujeto activo utiliza el ardid o engaño doloso para ejecutar el acto, quebrantando el derecho del sujeto pasivo de su bien jurídico protegido por el Estado, quebrantando la fe pública registral y notarial (Álvarez, 2011, p. 18).

José Francisco Leyton Jiménez, en el año 2014, en su investigación denominada “Los elementos típicos del delito de estafa en la doctrina y jurisprudencia contemporáneas” establece que:

El delito de estafa, definido como un delito de autolesión contra el patrimonio, ha sido fruto de intensas discusiones tanto en la doctrina como en la jurisprudencia de los últimos años. Si bien no hay muchas dudas en torno a la permanencia de sus elementos típicos tradicionales, esto es, engaño, error, disposición patrimonial y perjuicio, las últimas tendencias que experimenta el Derecho Penal en torno a la mayor o menor influencia de la víctima en la comisión delictiva y, desde allí, en la imputación, le han cambiado su fisonomía y cariz (...) (Leyton, 2014, p. 123).

2.2. Aspectos Teóricos

2.2.1. Unidad I: El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno

2.2.1.1. La estafa

Se entiende por estafa aquel engaño que ocasiona un perjuicio patrimonial a una determinada persona, constituyéndose un atentado al derecho a la propiedad, dentro de este ilícito existe una persuasión por parte de la persona activa del delito que se lo realiza por medio de apariencia real y verídica de ciertos datos o información, ocasionado que el sujeto pasivo crea de cierto esto y que así caiga en el error para que se obtenga un beneficio patrimonial perjudicial para el último. Para el tratadista Hernán Farto Crespo el delito de estafa constituye lo siguiente:

Conceptualmente, el delito de estafa se define como aquellas conductas que tienen como común denominador producir un perjuicio patrimonial mediante una conducta engañosa, en otras palabras, se puede entender como todo acto doloso, que producto de un engaño produce o busca producir un perjuicio en el patrimonio de un tercero. De la definición anterior se deduce que el bien jurídico protegido en el delito de estafa es el patrimonio ajeno en cualquiera de los elementos integrantes de éste, ya sean bienes muebles o inmuebles, derechos, dinero, representación de capitales, que puedan constituir el objeto material del delito (Farto, 2021, p. 138).

Mientras que el tratadista Andrés Cevallos describe lo siguiente sobre este tipo penal:

(...) el delito de estafa enreda una complejidad de elementos secuenciales para su configuración. No podría ser de otro modo, puesto que, el delito de estafa se configura con la concurrencia de todos los elementos antes descritos. Ya hemos señalado que el delito de estafa exige una mayor verificación por parte de los juristas al momento de imputar o defender en un presunto caso de estafa por la mutabilidad de modalidades, ardises o engaños (Cevallos, 2022, pág. 32).

De esta manera, se entiende que el delito de estafa afecta al patrimonio de la víctima que producto de engaños ha caído en la falsedad que se le presenta por parte del sujeto activo, siendo necesario que se comprueben cada una de las características del delito de estafa como es el engaño, error, beneficio patrimonial y el perjuicio a la víctima que ut infra se detallará en esta investigación.

Pasando al ámbito legal, este injusto penal se encuentra descrito en el Art. 186 del Código Orgánico Integral Penal, de la siguiente manera:

Art. 186.- Estafa. - La persona que, para obtener un beneficio patrimonial para sí

misma o para una tercera persona, mediante la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años (COIP, 2022, art. 186, inc. 1ero).

Ahora la estafa puede ocurrir en diferentes ámbitos y de diferentes modalidades, esto debido a que el progreso de la sociedad ha desarrollado nuevas modalidades para cometer acciones lesivas y cometer nuevas formas de criminalidad, en tal virtud, en el caso ecuatoriano se tornan seis conductas, incurriendo en la pena máxima a quien o quienes lo cometan, las mismas que son las siguientes:

Figura No. 1 *Modalidades de estafa*



FUENTE: Investigación propia.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

La primera modalidad de estafa es conocida como el cambiazo, se encuentra tipificado en la normativa penal de la siguiente manera: “Defraude mediante el uso de tarjeta de crédito, débito, pago o similares, cuando ella sea alterada, clonada, duplicada, hurtada, robada u obtenida sin legítimo consentimiento de su propietario” (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 1).

Acción ilícita muy común que sucede mayormente en los cajeros automáticos o en lugares donde la víctima hace uso de su tarjeta de débito o de crédito, el modo operandi es que el victimario se encuentre cerca de la víctima puede visibilizar su contraseña, posterior despistan o confunden a la persona para cambiar la tarjeta original por una falsa, finalmente retiran todos los fondos existentes en las cuentas bancarias.

Para algunos tratadistas esto no constituiría un delito de estafa sino de hurto porque

existe un apoderamiento ilegal de los valores sin el uso de la fuerza, empero, el legislador lo ha situado como estafa porque el engaño se produce al momento de suplantar la identidad del titular de la cuenta frente a la institución bancaria, es decir, frente al cajero automático de donde han sido retirado los valores correspondientes.

También se infiere que existe el engaño al momento que se despista a la persona para hacer el cambio de la tarjeta o el hecho de obtener la clave personal para acceder al retiro de los fondos, así como también la inexistencia del consentimiento del titular para apropiarse del patrimonio de la víctima.

La segunda modalidad de estafa es denominada phishing o estafa electrónica que en la normativa se establece: “Defraude mediante el uso de dispositivos electrónicos que alteren, modifiquen, clonen o dupliquen los dispositivos originales de un cajero automático para capturar, almacenar, copias o reproducir información de tarjetas de crédito, débito, pago o similares” (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 2).

Esta modalidad de estafa se diferencia de la primera por la utilización de medios informáticos para obtener información sobre datos privados con los cuales se tenga acceso a cuentas bancarias, de lo que se desprende que el victimario obtenga las claves de las tarjetas e inclusive puedan retener los valores entregados por los cajeros automáticos.

La tercera modalidad de estafa es por medio de certificaciones falsas que se efectúa cuando se “entregue certificación falsa sobre las operaciones o inversiones que realice la persona jurídica” (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 3), es decir, cuando a través de una institución se otorguen instrumentos financieros para captar capital que tiene como objetivo el crecimiento del mismo.

La cuarta modalidad es “Induzca a la compra o venta pública de valores por medio de cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento” (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 4), es la que se realiza por medio de la influencia y persuasión para que una persona adquiera valores para acciones fraudulentas.

La quinta modalidad de estafa es la bancaria, en la normativa penal se establece que se sanciona a la persona que: “Efectúe cotizaciones o transacciones ficticias respecto de cualquier valor (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 5), es decir, que realice transacciones ficticias sin importar el valor sujetas a los parámetros que establece el Sistema Financiero Nacional que se rige a las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Dentro de este delito se puede realizar diversas acciones como lo es el suplantar la identidad del titular de la cuenta para el retiro de fondos con la libreta de ahorros, retiro con papeleta, cobro de cheques, cobro de certificados de inversión, entre otros, lo cual se encuadra en la acción típica de realizar transacciones para defraudar a otra persona, en donde se cumple los requisitos de la estafa como son el engaño, error, disposición patrimonial y el perjuicio.

La última modalidad de estafa es por compañías que dentro de la norma penal expresa: “A través de una compañía de origen ficticio, induzca a error a otra persona, con el fin de realizar un acto que perjudique su patrimonio o el de un tercero” (COIP, 2022, art. 186, inc. 2do, núm. 6). Es decir, cuando el engaño se realice por medio de una persona jurídica con el objetivo de obtener un beneficio económico del sujeto activo.

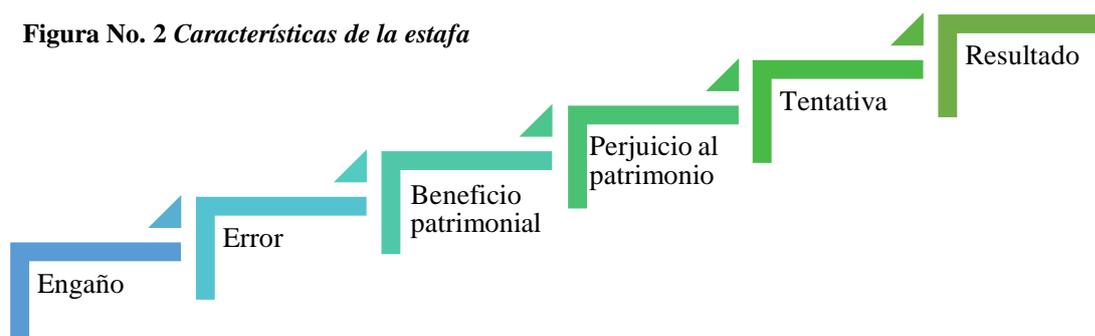
Un ejemplo de este tipo de conductas que motivaron la tipificación de este tipo de estafa en el Ecuador fue la utilización de compañías inmobiliarias que ofrecían proyectos de construcción con facilidades de pago muy convenientes para el mercado, de esa manera engañan a las personas para que inviertan y depositen dinero en las cuentas de esta persona jurídica, quien jamás realizaba proyecto alguno (Farto, 2021, p. 145).

Por lo que en esta estafa el engaño se produce por la apariencia de una supuesta relación contractual, en el cual, la víctima deposita valores económicos en la cuenta de la compañía falsa y de esta manera se obtiene un beneficio patrimonial a costa de la persona que cae en la trampa, teniendo como requisito esencial la utilización de una compañía ficticia con la cual se produce el error y hace que se perjudique al patrimonio del sujeto pasivo. Cabe recalcar que no solo se sanciona a la persona natural que realizó el ilícito sino que también se sanciona a la persona jurídica, por lo que, “si se determina responsabilidad penal de una persona jurídica, será sancionada con multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general” (COIP, 2022, art. 186, inc. final).

2.2.1.2. Características de la estafa

El delito de estafa como se detalló ut supra cuenta con una serie de características propias del tipo penal, que hace a esta infracción penal una de las más complejas para sancionar, pues se requiere que se tiene que cumplir con todos los elementos del tipo objetivo para demostrar la materialidad del delito. A continuación, se presenta una imagen de las características de esta infracción penal y posterior se describe cada una de ellas para mejor entendimiento.

Figura No. 2 Características de la estafa



FUENTE: Investigación propia.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Engaño: que se lo realiza por la simulación de hechos falsos, es una de las características principales del delito de estafa, constituyendo la “acción y efecto de engañar. Falta de verdad en lo que se dice, hace, cree, piensa o discurre” (Real Academia Española, 2011, p. 12499). El autor Manuel Ossorio Bernard sobre este tema describe que el engaño consiste en:

(...) dar a la mentira apariencias de verdad e inducir a otro a creer y tener por cierto lo que no es, valiéndose de palabras o de obras aparentes y fingidas. De ahí que en el léxico penalístico estafa y engaño adquieren un mismo significado, hasta el punto de que algunos códigos penales, como el español, denominan esa clase de delitos “de las estafas y otros engaños” (Ossorio, 2021, p. 370).

Por lo tanto, este delito se lo realiza por parte del sujeto activo del delito (victimario) con lo que se genera un riesgo no permitido para el bien jurídico (propiedad), esta adecuación de engaño ha de establecerse en base a la perspicacia y la capacidad del sujeto pasivo (víctima) en el caso concreto. Es por esta razón que este delito se encuentra tipificado en diversos cuerpos penales, como en el caso ecuatoriano en el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal. En relación a esto el autor Hernán Farto Crespo describe lo siguiente:

En otras palabras, para que el engaño sea penalmente relevante tiene que ser intersubjetivamente idóneo para provocar error en el sujeto pasivo, valorando la entidad del engaño atendidas todas las circunstancias del eventual engañado con trascendencia, y de las relaciones con el sujeto activo (Farto, 2021, p. 140).

De esto se puede determinar que para ejecutar el engaño se puede utilizar diferentes medios como por ejemplo un nombre falso, una empresa ficticia, grado del daño grave, es decir, que el engaño debe ser suficiente para quien se encuentre realizando dicho engaño consiga su objetivo como lo es obtener un provecho a raíz de provocar un error a otra persona. Sobre este tema el autor corporativo Conceptos Jurídicos expresa:

El engaño es un elemento básico para determinar una estafa. La persona estafada debe haber sido engañada. Este engaño debe ser lo suficientemente importante para convencer a la persona para que actúe en beneficio del estafador.

El juez analizará la conducta de quien comete el delito para observar la elaboración de la maniobra fraudulenta y la intencionalidad de estafar.

Las circunstancias que rodean a la situación y las características de la persona estafada son factores a tener en cuenta a la hora de determinar si existe una estafa (Conceptos Jurídicos, 2021, p. 4).

Error: hacia el sujeto pasivo, lo cual permite que se obtenga una ganancia, de esta manera, la víctima mencionada en el primer punto termina por incurrir en un error que le conduce a realizar determinadas acciones guiadas por las premisas falsas a las que se ha visto envueltas. El tratadista Hernán Farto Crespo describe lo siguiente:

El segundo elemento esencial del tipo penal es el error, que es la falsa representación de la realidad motivada por el engaño del sujeto activo, es la contradicción entre la realidad y la falsa representación que tiene el engañado, también se lo entiende en la doctrina como el requerimiento de un estado psicológico de error, esto es, de falsa representación de la realidad y es consecuencia del engaño y causa del acto dispositivo (Farto, 2021, p. 141).

Con esto se evidencia que el error se produce cuando el sujeto pasivo actúa en base a mentiras que han sido descritas por el victimario, es decir, se causa un error en la percepción de sujeto pasivo, siendo un error relevante para que se subsuma al tipo penal.

Beneficio patrimonial: para el sujeto activo o un tercero, en tal virtud, “el engaño induce al error y este error lleva a que la víctima realice un acto en favor del estafador. Puede tratarse de la venta, compra o donación de un bien o de entrega de dinero por un servicio falso, por ejemplo” (Conceptos Jurídicos, 2021, p. 10). Así se evidencia que existe un acto de disponer una acción que implique el desplazamiento patrimonial, aspectos que se realizan de manera voluntaria por parte del sujeto activo y en base su buena fe.

Perjuicio en el patrimonio: de la víctima o de un tercero, siendo necesario que aquí exista una relación causa y efecto, en donde la causa es el engaño y el efecto es la disposición patrimonial que ocasiona un perjuicio, ahí se habla del cometimiento de un delito de estafa. Con esto se materializa el riesgo hacia el patrimonio de la víctima ha encadenado la acción engañosa del sujeto activo. Así se entiende por perjuicio al “efecto de perjudicar. Detrimento patrimonial que debe ser indemnizado por quien lo causa. Indemnización que se ha de pagar por este detrimento” (Real Academia Española, 2011, p. 23685). Algo muy importante que hay que puntualizar es que, si no existe esta relación de causalidad, no se comete el delito de estafa que la doctrina lo esgrime como un delito de resultado, empero, puede situarse en una tentativa, aspectos que se describen ut infra.

Tentativa: se entiende por tentativa “(...) cuando el culpable da principio a la ejecución del delito directamente por hechos exteriores y no practica todos los que debieran producir el delito, por causa o accidente que no sea su propio y espontáneo desistimiento” (Ossorio, 2021, p. 934). En el Código Orgánico Integral Penal se lo describe en el artículo 39 de la siguiente manera:

Tentativa es la ejecución que no logra consumarse o cuyo resultado no llega a verificarse por circunstancias ajenas a la voluntad del autor, a pesar de que de manera dolosa inicie la ejecución del tipo penal mediante actos idóneos conducentes de modo inequívoco a la realización de un delito.

En este caso, la persona responderá por tentativa y la pena aplicable será de uno a dos tercios de la que le correspondería si el delito se habría consumado.

Las contravenciones solamente son punibles cuando se consuman (COIP, 2022, art. 39).

Siendo importante describir que existen dos tipos de tentativa la inacabada y la tentativa acabada, la primera se refiere a la renuncia siguiente a la ejecución de un hecho típico, antijurídico y culpable por parte del autor, mientras que la segunda, se refiere a realizar algo que impide la ejecución para que no se produzca el resultado. En el caso de la estafa, el tratadista Andrés Cevallos indica que “De otro lado, existe tentativa con la realización de cualquier conducta engañosa” (Cevallos, 2022, pág. 31), es decir, cuando no se produce ni el error, ni el beneficio patrimonial para el sujeto activo y el perjuicio patrimonial para el sujeto pasivo.

Delito de resultado: se cataloga de esta manera cuando se exterioriza la conducta y la lesión al bien jurídico, es decir, se produce el resultado a consecuencia de la acción. En el caso del delito de estafa “(...) se consuma cuando se da el perjuicio patrimonial de la víctima y, en el mismo nivel, desde la perspectiva del autor, cuando se da la disposición patrimonial” (Cevallos, 2022, pág. 31).

2.2.1.3. Elementos de tipo objetivo

Se entiende por tipicidad objetiva a “(...) la descripción abstracta y genérica de la conducta prohibida, la cual debe ser redactada en la ley de tal modo que todos los ciudadanos hacia quienes está dirigida la norma puedan comprender, sin lugar a dudas, cuál es el hecho punible” (Encalada, 2015, p. 44). Descripción que se encuentra detallados en cada uno de los tipos penales del Código Orgánico Integral Penal, existiendo elementos necesarios o sustanciales y los elementos no necesarios o accidentales, para un mejor entendimiento se describe cada uno de ellos.

Tabla No. 1 Elementos necesarios o sustanciales

Elementos	Descripción	Art. 186 COIP
Sujeto activo	Persona que comete el acto ilícito, puede ser calificado (calidad en especial) o no calificado (cualquier persona).	Cualquier persona.
Sujeto pasivo	Persona que sufre la afectación, es decir, el titular del bien jurídico, de igual manera, puede ser calificado o no calificado.	Cualquier persona.
Verbo rector	Es el comportamiento humano mediante el cual se lesiona el derecho de una persona.	Inducir, defraudar, entregar y efectuar.
Objeto material	Persona o cosa sobre la que recae la conducta delictiva.	Fondos patrimoniales.
Objeto jurídico	Corresponde al bien jurídico lesionado por el injusto penal.	Delitos contra el derecho a la propiedad.

FUENTE: Investigación propia.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Tabla No. 2 Elementos no necesarios o accidentales

Elementos	Descripción	Art. 186 COIP
Elementos normativos	Descripciones que remiten a cuerpos normativos para el entendimiento del tipo penal.	Compañía, Sistema Financiero Nacional, Sistema de economía popular y solidaria, transferencia.
Elementos valorativos	Aspectos subjetivos del intérprete mediante el cual se describen ciertas descripciones.	Simulación, artificio.
Circunstancias que complementan el tipo	Son los elementos descriptivos que complementan al tipo penal.	Uso de dispositivos electrónicos, sin el consentimiento del propietario, certificaciones falsas, compra venta de valores.

FUENTE: Investigación propia.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

2.2.1.4. Elementos del tipo subjetivo: dolo y la intención de obtener un beneficio patrimonial antijurídico

El dolo es el conocimiento y la voluntad de un accionar, de esta manera “actúa con dolo la persona que, conociendo los elementos objetivos del tipo penal, ejecuta voluntariamente la conducta” (COIP, 2022, art. 26). Para los autores Oscar Peña Gonzáles y Frank Almanza Altamirano el dolo constituye:

En suma, puede decirse que el dolo es conocimiento y voluntad de realizar un delito o una conducta punible. El dolo está integrado entonces por dos elementos: un elemento cognitivo (conocimiento de realizar un delito), y un elemento volitivo (voluntad de realizar un delito o en pocas palabras significa: “El querer de la acción típica”) (Peña & Almanza, 2010, p. 162).

En el caso del delito de estafa el dolo es el ánimo de lucro que se evidencia por medio de la relación entre el perjuicio patrimonial de la víctima y el beneficio que obtuvo el sujeto activo del delito, “es decir, tiene que existir el dolo. Hay estafa cuando el autor del delito sabe que está ejecutando una falsedad mediante la cual tendrá una ganancia” (Conceptos Jurídicos, 2021, p. 8).

Es necesario indicar que según la doctrina existen tres tipos de dolo que a continuación se detallan:

Figura No. 3 *Tipos de dolo*

Dolo de primer grado

- Conocido como dolo directo, es aquel en que el autor persigue la realización del delito, es decir, conoce perfectamente que está realizando un hecho prohibido y tiene la voluntad de cometerlo.

Dolo de segundo grado

- El autor no busca la realización del tipo, pero sabe y advierte como seguro (o casi seguro) que su actuación dará lugar al delito.

Dolo eventual

- Aparece como un resultado posible, en donde al autor no desea el resultado y tiene como posible de que se produzca el resultado.

FUENTE: Derecho Penal, parte general de Santiago Mir Puig.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

2.2.2. Unidad II: La promesa de compraventa

2.2.2.1. Antecedentes históricos

Para Guambuete Paredes (2014), la promesa de compraventa tiene su origen con el trueque que se lo realizaba por medio de especies y no de dinero, posterior, se acuña el término de compraventa en el derecho Quiritano en donde se transfería una propiedad enajenada de manera automática bajo el cumplimiento de ciertas solemnidades como la presencia de cinco testigos y la entrega directa de la cosa que se vendía.

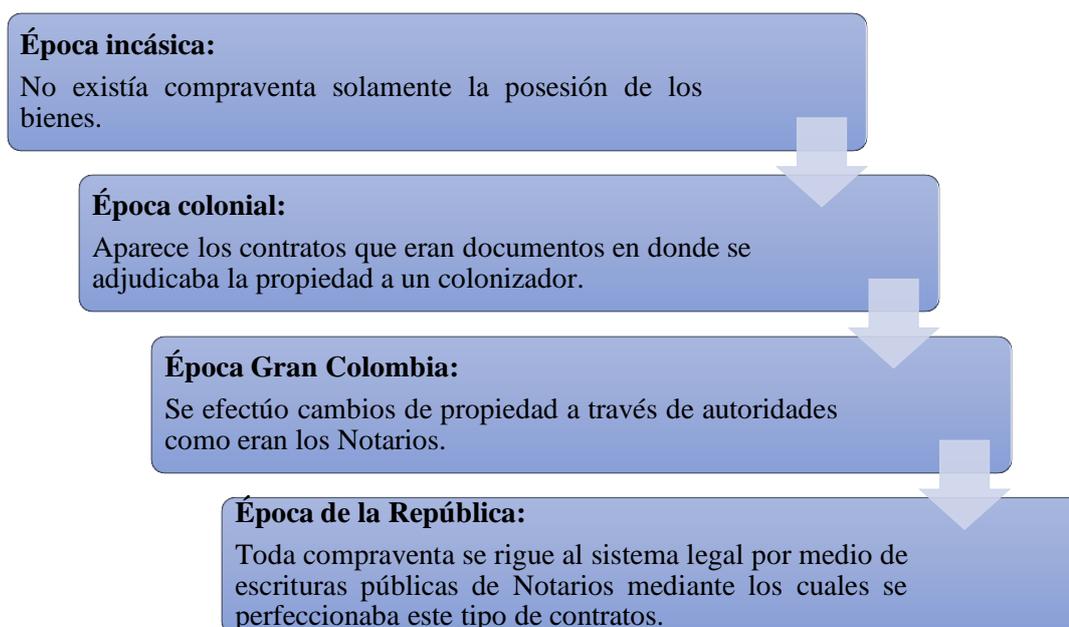
Posterior en la época romana este tipo de contrato era consensual y de buena fe, en donde existan obligaciones, por parte del vendedor se aseguraba la entrega de la cosa y el comprador debía cancelar un justo precio por la cosa que va adquirir, habiendo ya un acto de comercialización entre los habitantes romanos. En la época clásica en cambio sucedió lo siguiente:

(...) comprendió desde el siglo I A.C. hasta el siglo II después D.C, era cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra solo la posesión pacífica de una cosa, mediante el pago de un precio en dinero que se celebraba dicho contrato de compra venta; el que debe entregar la cosa era el vendedor; quien tenía el derecho para obligar que el comprador cumpla con la exigencia al pago pactado entre las partes; es decir el comprador entregaba el precio pactado por la cosa vendida (Guambuete, 2014, p. 9).

En cambio en el siglo XVIII en Francia se comenzó a reconocer a la compraventa como un acto traslativo de dominio, en el que el comprador adquiría la cosa sin que sea necesaria la tradición solo era indispensable la celebración de contrato, lo cual se tomó en consideración en diferentes sistemas jurídicos modernos.

En el Ecuador se puede tener como antecedentes históricos los siguiente:

Figura No. 4 Antecedentes Ecuador



FUENTE: Investigación propia

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

2.2.2.2. Concepto

La promesa de compraventa está relacionada con lo que se conoce la reserva de dominio debido a que existe un acuerdo previo entre el promitente comprador y promitente vendedor, en el cual se indica que el vendedor mantiene la propiedad del bien hasta que se cumpla el pago del precio pactado dentro del contrato. La autora Linda Coffre Díaz expresa lo siguiente sobre la promesa de compraventa:

En consecuencia, de acuerdo a los conceptos doctrinales que tratan acerca del derecho de dominio o propiedad, se puede establecer que esta modalidad limitada de traspaso de dominio conserva la disposición para el vendedor mientras no se cumpla con el pago total del precio convenido, transfiriéndose solamente el uso y el goce al comprador quien como indica el mismo término se reserva la transferencia hasta perfeccionarse el pago (Coffre, 2017, p. 13).

Mientras que el Registro de la Propiedad y Mercantil Rumiñahui expresa lo siguiente:

La promesa de compraventa es el contrato mediante el cual una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor. Este trámite está dirigido a: * Ciudadanos mayores

de 18 años nacionales o extranjeros * Personas Naturales - Ecuatorianas, Personas Naturales - Extranjeras que deseen inscribir este contrato de promesa de compraventa (Registro de la Propiedad y Mercantil Rumiñahui, 2021, p. 1-2).

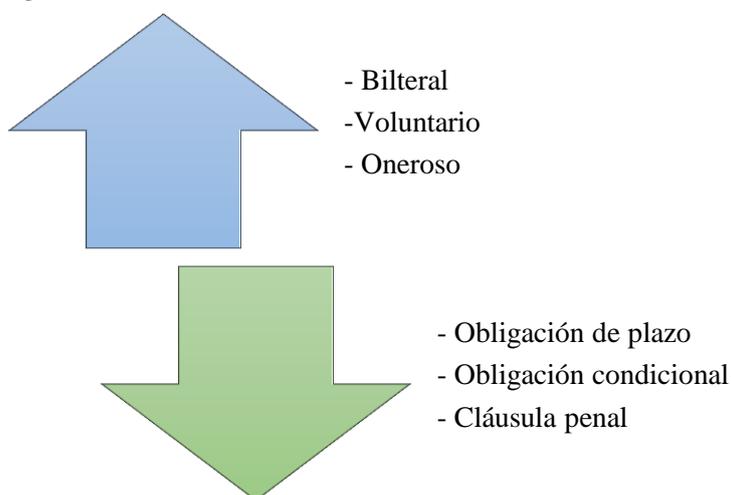
En el ámbito legal, la promesa de compraventa se encuentra regulado en el Código Civil ecuatoriano, dentro del libro IV “De las obligaciones en general y de los contratos” (CC, 2022), título XI “De las obligaciones con cláusula penal” (CC, 2022), que expresa lo siguiente:

Art. 1569.-Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas dos cosas, a elección suya:

1. Que se le autorice para hacerla ejecutar por un tercero, a expensas del deudor; y,
2. Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato (CC, 2022, art. 1569).

2.2.2.3. Características

Figura No. 5 Características



FUENTE: Investigación propia.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Bilateral: que se entiende cuando ambas partes (promitente vendedor y promitente comprador) se obligan mutuamente una a otra para adquirir obligaciones de manera recíproca, de esta manera, se habla de bilateral a lo “pertenciente o relativo a los dos lados, partes o aspectos que se consideran” (Real Academia Española, 2011, p. 4298).

Voluntario: es decir que las obligaciones a las cuales se exigen los promitentes deben ser de carácter espontáneo, para lo cual se debe cumplir ciertos requisitos primero que los intervinientes en la promesa de compraventa (prominente comprador y vendedor) sean legalmente capaces para adquirir las obligaciones, que el consentimiento no tenga

ningún tipo de vicio (error, fuerza y dolo), que el objeto del contrato sea lícito, la causa de igual forma sea lícita y que el consentimiento para obligarse se lo haga por sí mismo. Por lo tanto, es necesario determinar quiénes son las personas incapaces siendo las siguientes:

Art. 1463.-Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y la (sic) persona sorda que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas.

Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución.

Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Además de estas incapacidades hay otras particulares, que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos (CC, 2022, art. 1463).

Oneroso: debido a que existe una obligación para ambas partes, misma que debe ser cumplida por los dos promitentes para que surtan los efectos legales, de esta manera, se obtienen beneficios a través de una compensación. En tal virtud, “el contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez (...)” (CC, 2022, art. 1457). Dentro del derecho se habla de oneroso de la siguiente manera:

En el lenguaje jurídico, existe un tipo de contrato, llamado contrato oneroso, que otorga a las dos partes involucradas determinadas obligaciones y/o ventajas económicas. Dichas obligaciones deben cumplirse, ya sea personalmente por el deudor o por un tercero, y bajo obligación de sanear la evicción.

Es decir, que en caso de que existan vicios ocultos en la cosa de la prestación, el deudor deberá amparar o indemnizar al acreedor de la obligación (Equipo editorial Etecé, 2020, p. 5-6).

Obligación de plazo: naciente del curso real de las voluntades de los promitentes en las que las obligaciones que se adquieren deben ser cumplidas dentro de un tiempo, el mismo que se encuentra puntualizado dentro del contrato de promesa de compraventa, esta obligación se encuentra señalada en el Código Civil ecuatoriano, dentro del libro IV “De las obligaciones en general y de los contratos” (CC, 2022), título V “De las obligaciones a plazo” (CC, 2022) de la siguiente manera:

Art. 1510.-El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirla.

No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación. Sólo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes (CC, 2022, art. 1510).

Obligación condicional: naciente del curso real de las voluntades de los promitentes en las que las obligaciones que se adquieren deben ser cumplidas de acuerdo a una condición (circunstancia, situación), el mismo que se encuentra descrito de manera clara y puntual, dentro del contrato de promesa de compraventa, esta obligación se encuentra señalada en el Código Civil ecuatoriano, dentro del libro IV “De las obligaciones en general y de los contratos” (CC, 2022), título IV “De las obligaciones condicionales y modales” (CC, 2022) que determina: “Art. 1489.-Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no” (CC, 2022, art. 1489).

Cláusula penal: para puntualizar la cláusula penal es una figura que no pertenece al derecho penal, sino que es perteneciente al derecho civil, su nombre nace con el objetivo de determinar el pago en caso de incumplimiento de alguno de los promitentes, en el Código Civil ecuatoriano, dentro del libro IV “De las obligaciones en general y de los contratos” (CC, 2022), título XI “De las obligaciones con cláusula penal” (CC, 2022) que expresa:

Art. 1551.-Cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no cumplir la obligación principal, o de retardar su cumplimiento (CC, 2022, art. 1551).

2.2.2.4. El incumplimiento contractual

Se entiende por incumplimiento contractual a la falta de cumplimiento, inobservancia de alguna de las cláusulas que han sido estipuladas dentro del contrato de promesa de compraventa, la mayoría de las veces se incumple una de las obligaciones dispuestas sea el tiempo o la condición para la efectivización del contrato, por lo tanto, el afectado cuenta con la facultad de accionar el sistema legal ante su incumplimiento y de manera especial obligar a que se cumpla o no el contrato y ejecutar la cláusula penal que ha sido descrita en el contrato.

Es por esta razón que el contrato de promesa de compraventa debe estar por escrito y suscrito ante una autoridad competente como lo es un Notario Público siguiendo los parámetros legales establecidos en el artículo 1570 del Código Civil, así de esta manera, se puede devolver las cantidades que han sido consignadas al momento de la celebración de la promesa de compraventa, que la cosa adquirida sea devuelta a su titular y que se indemnice por las afectaciones que se han ocasionado.

Siguiendo el curso legal del incumplimiento se debe realizar primero actos preparatorios, como es, acudir a la Notaria en la cual se celebró el contrato de promesa de compraventa, para que realice la notificación respectiva al promitente que incumplió y tratar en la medida de lo posible que se cumpla el contrato, en caso, de negativa, se procede

sentar la razón correspondiente del incumplimiento.

Con este documento se procede accionar el sistema de justicia ante la Unidad Judicial Civil por el incumplimiento de contrato para que a través del procedimiento ordinario que se rige a las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos, se logre ejecutar el cumplimiento del contrato o se deje sin efecto el mismo, y, en ambos casos se ejecute la cláusula penal por el incumplimiento del contrato, siendo un proceso largo.

2.2.3. Unidad III: Parámetros legales que permita disminuir el cometimiento del delito de estafa

2.2.3.1. Contrato de compraventa

Se entiende por contrato de compraventa al acuerdo entre dos partes, la primera denominado comprador y la segunda vendedor, en la que se establecen obligaciones y derechos para ambas partes, por lo tanto, este tipo de contrato es consensual, bilateral, traslativo de dominio, oneroso y tiene un objeto, así como causa lícita. La autora Elena Trujillo sobre este tipo de contrato expresa que:

El contrato de compraventa se trata de la transmisión de la propiedad de un objeto de este contrato entre varias partes. Las dos partes que participan en este contrato son: El vendedor. El comprador. El comprador se obliga a pagar un precio (puede ser dinero u otra cosa) por el objeto y el vendedor se obliga a entregar en propiedad este objeto (que debe ser determinado) y con ello se traslada la propiedad. Se entiende constituida la compraventa en el momento en el que se llega al acuerdo de la entrega y el precio, no hace falta que se haya entregada para que se entienda perfeccionada la compraventa (Trujillo, 2020, p. 5-6).

Mientras que el autor corporativo Conceptos Jurídicos expresa lo siguiente:

Un contrato de compraventa es un acuerdo bilateral, oneroso, consensual o formal entre dos personas, donde una parte, denominada comprador, se compromete a entregar una cantidad de dinero o signo que lo represente a otra, considerada vendedor. En este contrato se establecen obligaciones y derechos para ambas partes. La compraventa despliega efectos al realizarse el acuerdo entre comprador y vendedor. Ambas partes tienen el derecho de exigir el cumplimiento de las obligaciones detalladas (Conceptos Jurídicos, 2021, p. 1-2).

De esta manera, a criterio de la investigadora se recomienda que, para mitigar el delito de estafa en los bienes inmuebles, sea recomendable que se celebre un contrato de compraventa, es decir, se realice una venta directa sobre el objeto materia de la venta, lo

cual causa seguridad en al momento de efectivizar la compra, surtiendo los efectos legales de manera inmediata.

2.2.3.2. Póliza de garantía

La póliza de garantía es un documento por medio de la cual cierta institución que se denomina tomador se hace responsable de un pago o indemnización en caso de incumplimiento de la parte contratante, de esta manera, existe un beneficiario quien se favorece del mismo, por lo tanto, existe protección fija. La empresa AVLA S.A. sobre ese tema expresa lo siguiente:

A través de la póliza de garantía, la compañía de seguros (Asegurador), se obliga en caso de que el tomador no cumpla con lo indicado en el contrato, a indemnizar al asegurado o beneficiario de dicha póliza, a título de resarcimiento, los daños patrimoniales sufridos dentro de los límites establecidos en la ley o en el contrato que esta respalda (AVLA S.A., 2019, p. 1-2).

Mientras que el autor corporativo Garantía Mercado Público sobre el tema expresa lo siguiente:

Es un instrumento de garantía utilizado entre dos entidades o individuos, el cual tiene como objetivo asegurar que las partes involucradas cumplan con lo que se acordó en el contrato. Para que sea más fácil de entender: Si hay un acuerdo entre dos partes, uno de ellos será el asegurado y el otro será quien otorgue la póliza de garantía. Si este último no cumpliera con lo que se comprometió, la parte asegurada recibirá una compensación económica, debido a los daños y perjuicios que le generó el incumplimiento del contrato (Garantía Mercado Público, 2020, p. 4).

Partiendo de estos puntos se evidencia la favorabilidad de la emisión de una póliza de garantía dentro de una promesa de compraventa, pues se asegura el cumplimiento del justo precio del bien inmueble porque en caso de incumplimiento del promitente vendedor, existe una institución que cubre los valores haciendo efectivo el contrato de compraventa final, aspecto positivo.

2.2.3.3. Obligatoriedad en el registro de predios

En la actualidad la promesa de compraventa no se registra en la entidad correspondiente como lo es, el Registro de la Propiedad del sitio en donde se encuentre el bien inmueble sobre el cual recae el contrato, por lo que, resulta prudente que este accionar se realice como una garantía de la celebración del contrato de promesa de compraventa.

Pues una vez que el contrato ingresa al Registro de la Propiedad correspondiente automáticamente se margina esta celebración, contando estos datos en el certificado de

gravamen, de esta manera, cuando una persona desee adquirir una propiedad puede revisar en este documento si el predio se encuentra libre de gravamen, de ser el caso, cuenta con seguridad y garantía para celebrar la promesa de compraventa.

De igual manera, una vez inscrita la promesa de compraventa es imposible que nuevamente se pueda marginar otra, pues, en el sistema previamente debe constar la cancelación porque en caso de no realizarlo, el funcionario público está impedido de marginar la segunda promesa de compraventa, por lo tanto, se evidencia que existe una seguridad a través de la obligatoriedad del registro en los predios.

2.2.3.4. Estudio de caso sobre el delito de estafa en la venta de lotes de terreno

Tabla No. 3 *Caso práctico*

DATOS	DESCRIPCIÓN
No. de caso	52-2004
No. de la resolución	52-2004
Fecha de la resolución	31 de enero del 2005
Tipo de recurso	Ordinario
Juez ponente	Dr. Gonzalo Arias Romero
Ofendido	Luis Escobar Zurita y otros
Procesado	Rosa Piedad Noboa Pomatoca y otros
Antecedentes	<p>El señor Agente Fiscal de Riobamba expresa que desde inicios del año 2002 han denunciado a la Corporación “Andes Corporation S.A.”, por cuanto, la entidad ha ofrecido un sistema de financiamiento de 10 años para que diversas personas puedan obtener su casa propia. Para el financiamiento se debía cumplir con ciertos pagos iniciales para que en un plazo determinado se entregue la casa, aspecto que no se cumplió.</p> <p>Es por esta razón que los perjudicados exigían respuestas del incumplimiento, a lo que la Corporación procedió a entregar recibos sobre los dineros que han sido depositados en diversas cuentas bancarias, posterior se les hizo firmar un contrato provisional de reserva de cupo, con la finalidad de no devolver el dinero que los denunciados habían entregado.</p> <p>Con fecha 15 de febrero del 2003 la Corporación con la finalidad de frenar los problemas, suscribe un contrato provisional de promesa de compraventa en la Notaría Tercera del cantón Riobamba, en donde se adjunta una tabla de amortización y se pone como tiempo de entrega de la casa 180 días laborales, plazo que tampoco se cumplió.</p>

	<p>Con fecha 20 de abril del 2004 la Corporación cierra sus oficinas, por lo que, la Junta General de Accionistas remueve de funciones al personal administrativo.</p>
<p>Argumentos</p>	<p>Se determinó la existencia material de la infracción con la pericia de reconocimiento del lugar de los hechos del sitio donde se encontraba la Corporación, la pericia de reconocimiento del lugar de los hechos del lugar donde se presentaban las casas modelos y la pericia de reconocimiento del lugar de los hechos del sitio en donde se iba a realizar el conjunto habitacional.</p> <p>Con las publicaciones de prensa en donde la Corporación ofertaba el proyecto habitacional, con los recibos provisionales de ingreso o inscripción, con los depósitos por concepto de contrato de reserva de cupo, certificados del 30% del valor de la casa, contrato provisional de promesa de compraventa.</p> <p>Adicional se tomó en consideración la escritura de Constitución de la Compañía Anónima, la escritura de promesa de compraventa suscrita por la familia Portalanza como promitente vendedora y la Ing. Rosa Noboa Pomatoca como promitente compradora, contrato de enlace empresarial, escritura de compraventa a favor de la Ing. Rosa Noboa Pomatoca del predio en donde se exhibían las casas modelos y documentos de transferencias de acciones a socios.</p> <p>Respecto a la responsabilidad de la procesada Ing. Rosa Noboa Pomatoca se determinó por el testimonio de los acusadores particulares, por testimonios de diversos periodistas, por testimonios de varios accionistas de la Corporación y por testimonios de trabajadores de la Corporación.</p>
<p>Decisión</p>	<p>Con estos antecedentes se declara a la Ing. Rosa Piedad Noboa Pomatoca como autora del delito de estafa tipificado en el Art. 563 del Código Penal, a una pena de 18 meses de prisión correccional dentro del Centro de Rehabilitación Social de Riobamba, multa de \$156.00 y que la sentencia por daños y perjuicios se ventilará por cuerda separada.</p>

Criterio	<p>Del presente caso se puede evidenciar que la Corporación “Andes Corporation S.A.” no ha tenido propiedad sobre los terrenos que ofertó desde un inicio a la ciudadanía, se aprovechó de la misma por medio de publicidad engañosa en la que se ofertaba la entrega de casas en un conjunto habitacional, para lo cual, se presentó casas modelos para que se observe lo que se simulaba entregar.</p> <p>Con esto se evidencia el engaño que se realizó a varios ciudadanos, de manera procesal se determinó la materialidad del delito y la responsabilidad de la procesada por medio del reconocimiento pericial de las oficinas de la Corporación, del lugar donde se encontraban las casas modelos y del sitio en donde se iba a realizar el conjunto habitacional.</p> <p>Adicional se presentaron documentos como son los recibos de pago, comprobantes de depósitos y varios documentos en donde firman como Gerente y Presidente de la Corporación, así como testimonios de los afectados, periodistas, accionistas y socios de la Corporación.</p> <p>En relación a la pena, es importante mencionar que la pena fue de 18 meses, empero, en la actualidad tiene una pena de 5 a 7 años, según lo dispuesto en el Art. 186 inciso primero del Código Orgánico Integral Penal. Finalmente, la reparación integral en la actualidad se estipula en la sentencia de primer nivel, de conformidad a las reglas establecidas en el COIP y no como se lo realizaba anteriormente por cuerda separada.</p>
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

FUENTE: Resolución No. 52-2004

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Tabla No. 4 Caso práctico

DATOS	DESCRIPCIÓN
No. de caso	226-09
No. de la resolución	1025-2012
Fecha de la resolución	26 de julio de 2012
Tipo de recurso	Revisión
Juez ponente	Dr. Merck Benavides
Ofendido	Luis Escobar Zurita y otros
Procesado	Rosa Piedad Noboa Pomatoca y otros
Antecedentes	La señora Rosa Noboa interpone el recurso

	<p>extraordinario de revisión sobre la sentencia condenatoria de fecha 31 de enero del 2005 emitida por el Tribunal Segundo Penal de Pichincha, en la que se le impone una pena privativa de libertad de 18 meses por considerarse autora del delito de estafa tipificado en el Art. 563 del Código Penal. El fundamento de la recurrente lo plantea de conformidad a lo establecido en los Arts. 3,4 y 6 del Art. 360 del Código de Procedimiento Penal, indicando que de ninguna manera se ha beneficiado de dinero alguno debido a que los \$100.000,00 que constan como perjuicio han sido entregados a los promitentes vendedores del terreno en donde se pretendía realizar el proyecto de vivienda, que ella solo es representante de la Empresa Andes Corp., institución que consta como promitente compradora.</p> <p>Expresa que varios medios probatorios no han sido aceptados como el peritaje de un examen contable con el objeto de determinar los ingresos y egresos económicos de la empresa, que no se han tomado en consideración los recibos que se entregaron a los presuntos ofendidos para que se determiné el valor de los daños ocasionados y lo más sorprendente es que dentro del proceso se evidencia que un profesional de derecho asumió su patrocinio, lo cual ella jamás realizó lo que ocasionó una vulneración al derecho a la defensa.</p>
<p>Argumentos</p>	<p>La recurrente establece la causal del Art. 360 numeral 3 del Código de Procedimiento Penal que expresaba: “Habrà lugar al recurso de revisión para ante la Corte Nacional de Justicia, en los siguientes casos: (...) 3. Si la sentencia se ha dictado en virtud de documentos o testigos falsos o de informes periciales maliciosos o errados” (2012, pág. 183). Por lo tanto, se debía comprobar esta causal, empero, del análisis de la causa se desprende que la falsedad del documento se refiere a aquellos medios probatorios que hayan sido utilizados dentro del juicio y que hayan servido de fundamento para sancionar.</p> <p>En este caso, no ocurrió pues si bien existe un informe grafotécnico en el que se indica que existe una falsedad sobre un escrito, el mismo,</p>

	no fue utilizado como prueba para sancionar, por lo tanto, la ofendida está en su derecho de proponer las acciones legales que le asistan.
Decisión	Con estos antecedentes se demuestra que existe la infracción y la responsabilidad de la procesada, en tal virtud, no existe ningún error de hecho producido en la sentencia recurrida. Siendo el caso se declara improcedente el recurso de revisión propuesto por la señora Rosa Piedad Noboa Pomatoca, por lo que se solicita se devuelva el expediente al juzgado de origen.
Criterio	En la actualidad el recurso de revisión se encuentra tipificado en el Art. 658 del Código Orgánico Integral Penal, expresando 3 causales para su aplicación, una de ellas es que “Si la sentencia se ha dictado en virtud de documentos o testigos falsos o de informes periciales maliciosos o errados” (COIP, 2022, art. 658, núm.3). Es decir, se evidencia que en el extinto Código de Procedimiento Penal se estipulada la misma causal como requisito para el recurso de revisión. De esta manera, en la presente causa, la recurrente debía demostrar que la sentencia se ha dictado por la utilización de documentos falsos para que se deje sin efecto el fallo judicial, empero, no se logró justificar este particular pues confunde su criterio al decir que existe un documento falso dentro de la causa, pero, el mismo no sirvió de base legal para que sea sancionada. Por lo tanto, no se puede aceptar el recurso de revisión.

FUENTE: Resolución No. 1025-2012

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1. Tipos de investigación

Los tipos de investigación que fueron utilizados en el presente proyecto corresponden a los siguientes:

Documental bibliográfico: fue documental bibliográfico porque fue una base importante de la investigación, mediante la cual se constituyó la búsqueda bibliográfica, basada en libros, leyes, documentos físicos, virtuales, entre otros.

De campo: la investigación fue realizada, en un lugar específico, en este caso en el Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo.

Descriptiva: los resultados de la investigación permitieron describir las diferentes características y cualidades del problema a investigarse.

3.2. Diseño de investigación

Por la naturaleza y las estrategias que la investigadora adopta para estudiarle al problema, fue una investigación de diseño no experimental, durante el proceso no existió la manipulación intencional de las variables y el objeto de estudio se observó tal como se da en su contexto.

3.3. Técnicas e instrumentos de investigación

Se utilizó la técnica de encuesta y se aplicó el cuestionario como instrumento de recolección de datos.

3.4. Población de estudio y tamaño de muestra

3.4.1. Población

La población en la presente investigación estuvo comprendida por los siguientes grupos de personas:

Tabla No. 5 Población

POBLACIÓN	NÚMERO
Jueces del Tribunal de Garantías Penales del Cantón Riobamba	6
Fiscales del Cantón Riobamba	8
TOTAL	14

FUENTE: Población involucrada en el trabajo investigativo.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

3.4.2. Muestra

Contiene un total de 14 personas, por lo tanto, no es necesario la toma de muestra de la población.

3.5. Hipótesis

El incumplimiento contractual del promitente vendedor o inmobiliaria, influye en el cometimiento de un delito de estafa.

3.6. Métodos de análisis y procesamiento de datos.

3.6.1. Métodos

Para estudiar el problema se empleó los siguientes métodos:

Método inductivo: permitió ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular que sugiere la posibilidad de una conclusión universal.

Método deductivo: permitió, por medio de una estrategia de razonamiento empleada, lograr deducir conclusiones lógicas respecto de la investigación planteada.

Método histórico-lógico: permitió evaluar el decurso evolutivo del objeto materia de la investigación en un ámbito espacial local, nacional o mundial con el fin de entender su comportamiento histórico y explicar su estado actual.

Método jurídico-doctrinal: permitió analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.

Método jurídico-analítico: facilitó la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, económico y social y en el que se expidieron.

Método descriptivo: permitió describir y evaluar ciertas características de una situación particular de uno o más puntos del tiempo, analizando los datos reunidos para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre sí.

3.6.2. Técnicas para el tratamiento de la información

Para el procesamiento de la información obtenida mediante las técnicas de investigación se recurrió a técnicas matemáticas, lógicas e informáticas.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

ENCUESTA DIRIGIDA A: Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

PREGUNTA NO. 1. ¿En su despacho ha llegado a tener conocimiento sobre el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?

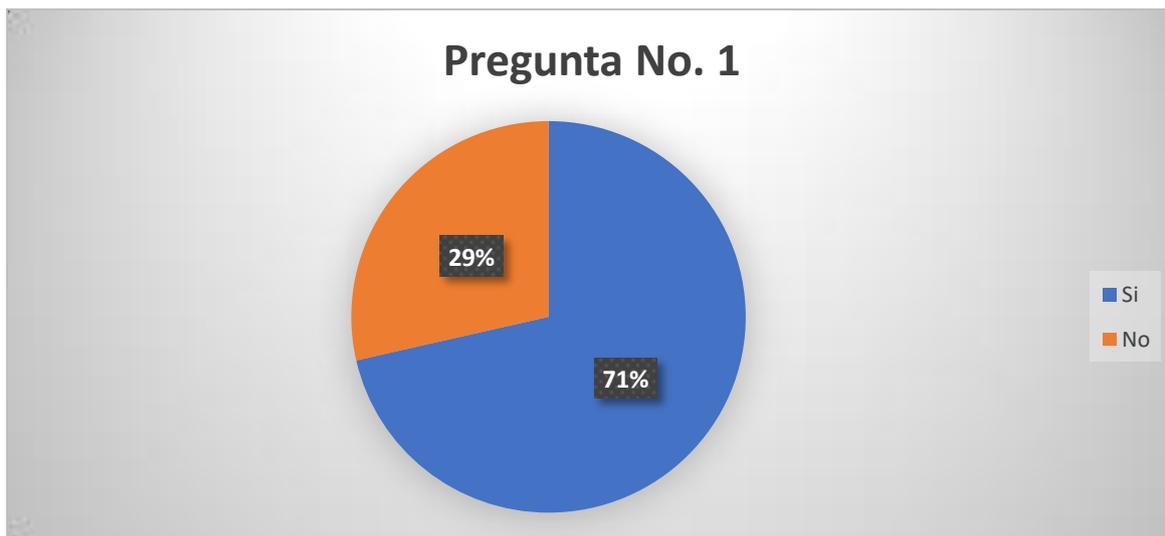
Tabla No. 6 Pregunta 1

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	10	71%
No	4	29%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 6 Pregunta 1



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, diez han indicado que sí, lo que implica el 71%; mientras que, cuatro de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 29% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 2. ¿Considera usted que, en la actualidad, existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley?

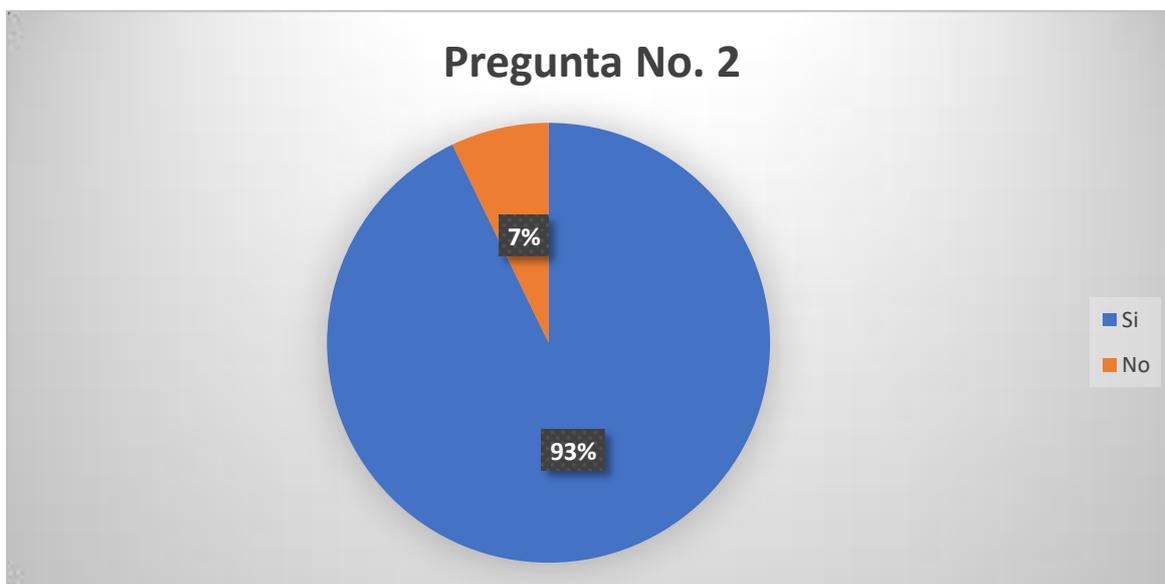
Tabla No. 7 Pregunta 2

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	13	93%
No	1	7%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 7 Pregunta 2



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, trece han indicado que sí, lo que implica el 93%; mientras que, uno de los encuestados ha indicado que no, lo que implica el 7% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 3. ¿Considera usted que el incumpliendo contractual de bienes inmuebles pueda ser considerado como un delito de estafa?

Tabla No. 8 Pregunta 3

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	7	50%
No	7	50%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 8 Pregunta 3



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, siete han indicado que sí, lo que implica el 50%; mientras que, siete de los encuestados ha indicado que no, lo que implica el 50% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 4. ¿Estima usted que es necesario que en la promesa de compraventa se declare un plazo o condición que determine la época de celebración del contrato definitivo?

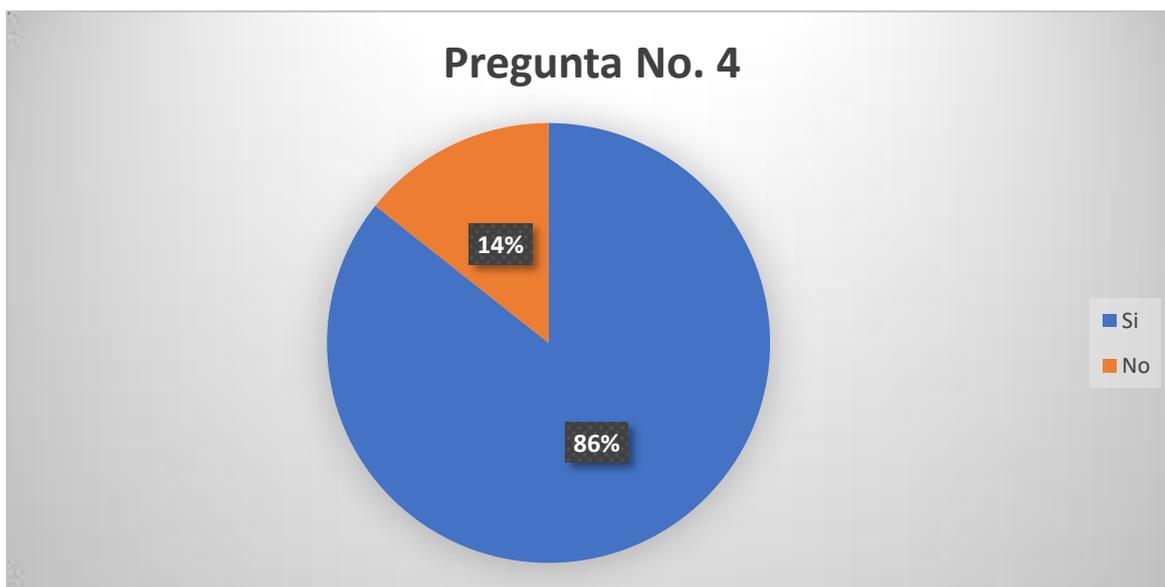
Tabla No. 9 Pregunta 4

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	12	86%
No	2	14%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 9 Pregunta 4



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, doce han indicado que sí, lo que implica el 86%; mientras que, dos de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 14% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 5. ¿La Corte Constitucional ha referido criterio sobre el delito de estafa de bienes inmuebles?

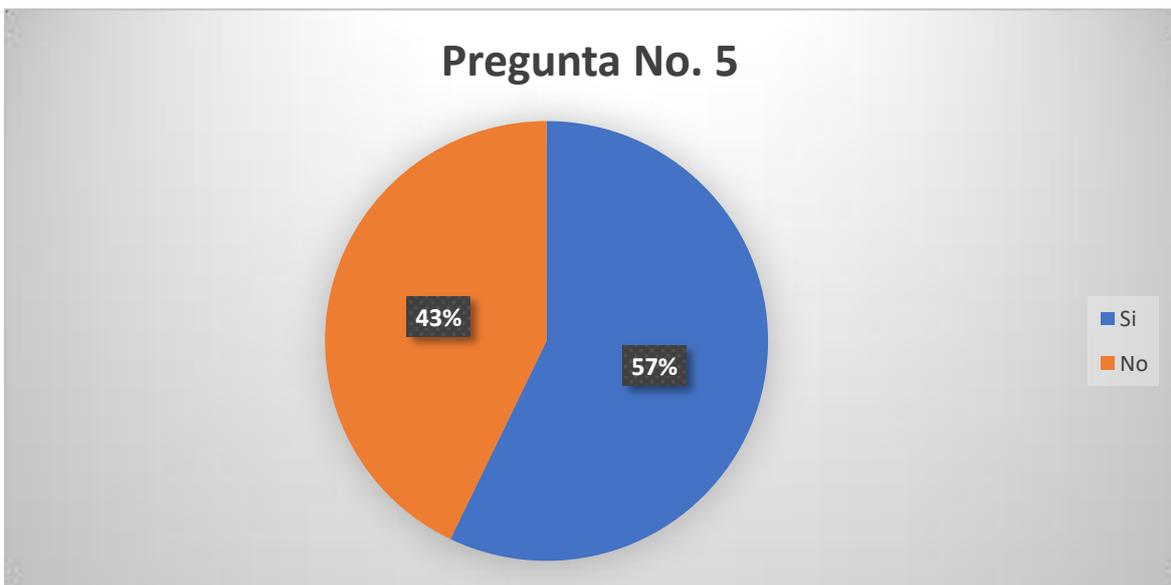
Tabla No. 10 Pregunta 5

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	8	57%
No	6	43%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 10 Pregunta 5



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, ocho han indicado que sí, lo que implica el 57%; mientras que, seis de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 43% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 6. ¿A su sana crítica, considera usted que en la Fiscalía existe un número alarmante de denuncias relacionadas con el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?

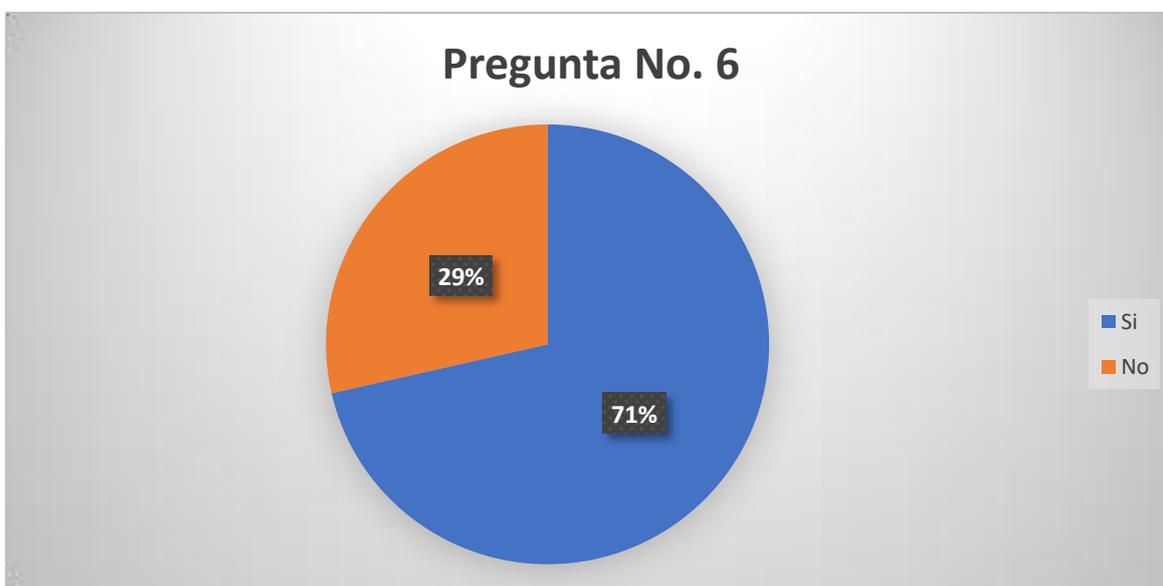
Tabla No. 11 Pregunta 6

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	10	71%
No	4	29%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 11 Pregunta 6



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, diez han indicado que sí, lo que implica el 71%; mientras que, cuatro de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 29% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 7. ¿Cree usted que los contratos de promesa de compraventa garantizan la confiabilidad de los contratantes en nuestra legislación ecuatoriana?

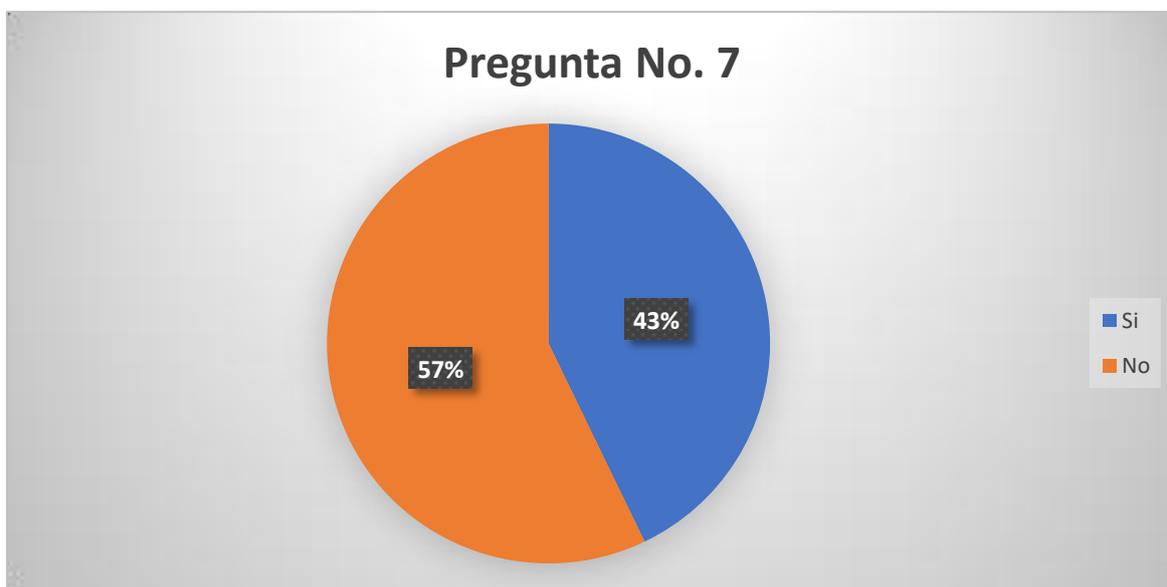
Tabla No. 12 Pregunta 7

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	6	43%
No	8	57%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 12 Pregunta 7



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, seis han indicado que sí, lo que implica el 43%; mientras que, ocho de los encuestados han indicado que no, lo que implica el 57% de los encuestados.

PREGUNTA NO. 8. ¿Conoce usted sobre la implementación de políticas públicas para combatir los delitos de estafa en la compraventa de bienes inmuebles?

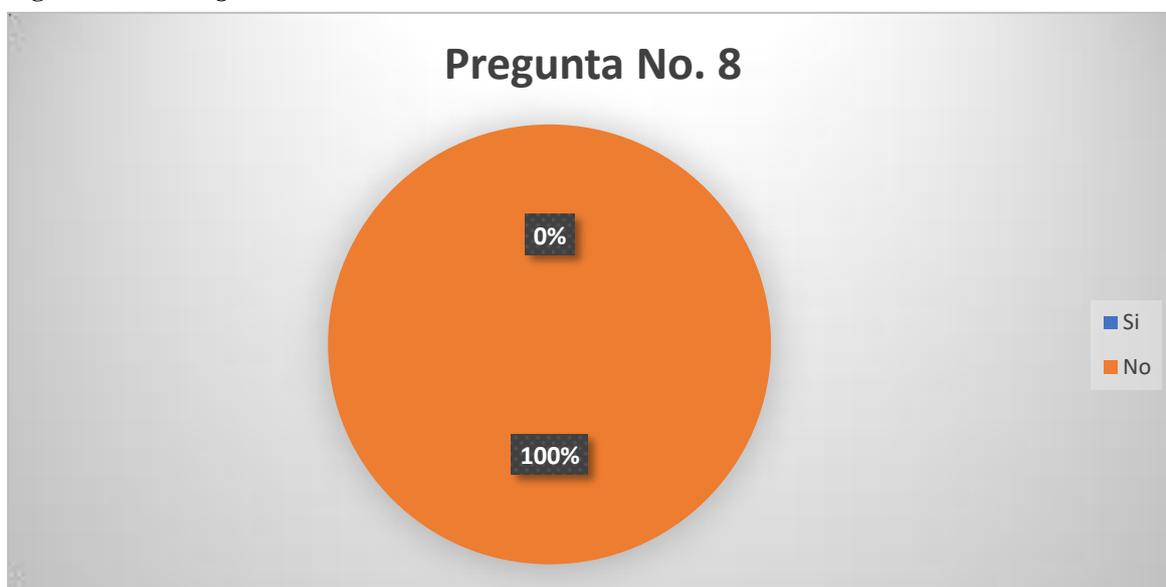
Tabla No. 13 Pregunta 8

OPCIÓN	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	0	0%
No	14	100%
TOTAL	14	100%

FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

Figura No. 13 Pregunta 8



FUENTE: Guía de encuesta dirigido a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

AUTOR: Lourdes Maricela Pilco Maigua.

INTERPRETACIÓN

De la totalidad de encuestados, todos han indicado que no, lo que implica el 100% de los encuestados.

4.2.1. Discusión de resultados

De la población con la que se trabajó se tiene como resultado que lo referente a la interrogante en su despacho ha llegado a tener conocimiento sobre el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno, la gran mayoría ha manifestado que, si han tenido conocimiento de este tipo de problemáticas, por lo tanto, la población con la cual se está trabajando cuenta con conocimiento sobre el delito de estafa, de esta manera la información que se contrae es esencial para la investigación.

De la totalidad de encuestados, ante la interrogante considera usted que, en la actualidad, existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley, la gran mayoría está consciente de que ocurre este tipo de inconvenientes, es decir, que se incumple la promesa de compraventa ocasionando una serie de problemáticas tanto para el promitente comprador como el promitente vendedor.

Ante la interrogante considera usted que el incumpliendo contractual de bienes inmuebles pueda ser considerado como un delito de estafa, existe un criterio dividido entre la población encuestada, debido a que la mitad ha expresado que sí, es por esta razón que se puede inferir que, ante el incumplimiento de las obligaciones de la contraparte, se puede accionar el sistema de justicia por parte del promitente que sienta que sus derechos se encuentran afectados. Mientras que la mitad de la población ha inferido que no, porque el incumplimiento de la promesa de compraventa no se adecua al tipo penal de estafa.

Referente a la pregunta estima usted que es necesario que en la promesa de compraventa se declare un plazo o condición que determine la época de celebración del contrato definitivo, la gran mayoría ha indicado que, si es necesario esto con la finalidad de que se efectivice el contrato de compraventa final dentro del plazo establecido o una vez ocurrida la condición para el traspaso de dominio, lo cual, permite que no se generen problemáticas en lo futuro.

De la totalidad de encuestados, ante la interrogante la Corte Constitucional ha referido criterio sobre el delito de estafa de bienes inmuebles, existen criterios divididos, casi la mitad de la población involucrada ha expresado que el máximo organismo de interpretación si ha emitido criterio sobre este tema los mismos que son utilizados como medio de fundamentación y argumentación en sus decisiones judiciales, empero, menos de la mitad ha expresado que no existen ningún tipo de criterio por parte de la Corte Constitucional.

En lo referente a la interrogante, a su sana crítica, considera usted que en la Fiscalía existe un número alarmante de denuncias relacionadas con el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno, han señalado la gran mayoría que efectivamente si existe un número alarmante, por lo tanto, es un problema latente en la sociedad que necesita ser

solucionado para evitar que se siga cometiendo este tipo de delito y que se frene en la medida de lo posible este accionar.

Ante la interrogante cree usted que los contratos de promesa de compraventa garantizan la confiabilidad de los contratantes en nuestra legislación ecuatoriana, la gran mayoría de la población ha expresado que no es una seguridad la celebración de este contrato, en tal virtud, no se puede señalar que este tipo de documento garantice la propiedad del promitente comprador.

Finalmente, la última pregunta que infiere conoce usted sobre la implementación de políticas públicas para combatir los delitos de estafa en la compraventa de bienes inmuebles, toda la población involucrada ha sido clara y uniforme en decir que no conocen de la existencia de políticas públicas que permita mitigar este tipo de accionar, por lo tanto, merece que esta problemática sea considerada para que no se vulneren derechos de ninguno de los promitentes.

4.3. Comprobación de Hipótesis

Guía de encuesta aplicada a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

Tabla No. 14 Comprobación de hipótesis

NO.	PREGUNTA	INDICADOR	
		SI	NO
1	¿En su despacho ha llegado a tener conocimiento sobre el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?	71%	29%
2	¿Considera usted que, en la actualidad, existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley?	93%	7%
3	¿Considera usted que el incumpliendo contractual de bienes inmuebles pueda ser considerado como un delito de estafa?	50%	50%
4	¿Estima usted que es necesario que en la promesa de compraventa se declare un plazo o condición que determine la época de celebración del contrato definitivo?	86%	14%
5	¿La Corte Constitucional ha referido criterio sobre el delito de estafa de bienes inmuebles?	57%	43%
6	¿A su sana crítica, considera usted que en la Fiscalía existe un número alarmante de denuncias relacionadas con el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?	71%	29%
7	¿Cree usted que los contratos de promesa de compraventa garantizan la confiabilidad de los contratantes en nuestra legislación ecuatoriana?	43%	57%

8	¿Conoce usted sobre la implementación de políticas públicas para combatir los delitos de estafa en la compraventa de bienes inmuebles?	0%	100%
TOTAL		471	329
INCIDENCIA DE LA VI/VD		58,87%	41,13%

Fuente: Guía de encuesta aplicada a Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del cantón Riobamba.

Autor: Lourdes Maricela Pilco Maigua

Del sumatorio total de los resultados de la investigación, se determina que existe una influencia del 58,87% de la variable independiente, sobre el 41,13% de la variable dependiente, por lo que, la hipótesis planteada SE ACEPTA.

CAPÍTULO V.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

- Del análisis de la investigación se puede determinar que no todos los incumplimientos de contratos de promesa compraventa se subsumen al delito de estafa, debido a que, para aducir que es un ilícito se debe cumplir con los requisitos íntegros de la estafa como son el engaño (simulación de hechos falsos), error (la víctima incurre en un error por las premisas falsas), beneficio patrimonial (disponer una acción que implique el desplazamiento patrimonial) y perjuicio patrimonial (relación de causalidad del engaño y la disposición patrimonial); cumplidos con estos requisitos se puede sancionar al victimario por el cometimiento de este injusto penal.
- Por otro lado, en caso de que los hechos no se adecuen al tipo penal de estafa se acciona la vía civil, por el incumplimiento del contrato, para el efecto se debe primero realizar los actos preparatorios (Notaria) en donde se notifica al promitente que incumplió y en caso de negativa se emite la razón correspondiente del incumplimiento. Seguido se adjunta toda la documentación para ser presentada en la vía judicial civil (Juez de la Unidad Judicial Civil) para que mediante procedimiento ordinario se logre el cumplimiento del contrato y la indemnización por los perjuicios causados.
- Como parámetros legales para mitigar el cometimiento del delito de estafa en bienes inmuebles, a criterio de la investigadora, se ha plasmado tres alternativas, la primera es que se aconseja se celebre el contrato de compraventa de manera directa ante el Notario Público, para que así no exista este tipo de problemas en lo posterior; la segunda alternativa es la presentación de una póliza de garantía con la cual se tenga la seguridad que en caso de incumplimiento se cuente con el aval de pago por la entidad emisora de la póliza; y, la tercera alternativa es que exista una obligatoriedad del registro de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad así se puede marginar este instrumento y evitar problemas en los bienes inmuebles.

5.2. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que el Consejo de la Judicatura imparta capacitaciones, seminarios, charlas, foros sobre el delito de estafa, tomando en consideración que es uno de los delitos complejos al momento de demostrar su materialidad pues se debe comprobar los requisitos del engaño, error, beneficio patrimonial y perjuicio patrimonial; para el efecto se debe contar con profesionales en la materia tanto nacionales como internacionales que impartan estas capacitaciones y logren solventar cada una de las dudas que puedan existir por parte de los servidores públicos a quienes va dirigido.
- Se recomienda que el Consejo de la Judicatura por medio de sus redes sociales (Facebook, Twitter e Instagram) emita un programa dirigido a la sociedad en general para que conozca que hacer en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, así podrán determinar si los hechos se adecuan a un delito de estafa y optar por la vía civil, o por la penal. Lo cual sería útil para la colectividad para conocer qué hacer en este tipo de casos.
- Se recomienda que las autoridades correspondientes tengan en consideración las tres alternativas que han sido presentadas por la investigadora, para que, de esta manera, se logre mitigar el delito de estafa que se puede realizar al momento de celebrar una promesa de compraventa, de esta manera, se brinda soluciones efectivas que permiten en la medida de lo posible frenar estos actos ilícitos que causan un perjuicio patrimonial para la víctima.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional. (2020). *Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional*. Quito: Asamblea Nacional.
- Asamblea Nacional. (2021). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Asamblea Nacional. (2022). *Código Orgánico Integral Penal*. Quito: Lexis Finder.
- AVLA S.A. (13 de 06 de 2019). *Qué es una póliza de garantía*. Obtenido de <https://www.avla.com/mx/2019/01/que-es-una-poliza-de-garantia/#:~:text=La%20p%C3%B3liza%20de%20garant%C3%ADa%20es,especifica%20mediante%20un%20acuerdo%20contractual>.
- Bacigalupo, E. (2005). *Curso de derecho penal económico*. España: Marcial Pons.
- Bajo, M. (2004). *Los delitos de estafa en el Código Penal*. España: Universitaria Ramón Areces.
- Ballesteros, J. (2019). *Delincuencia empresarial, derechos humanos y seguridad humana: reflexiones desde el derecho penal económico y de la empresa*. España: Universidad de Salamanca.
- Blanco, C. (2005). *Tratado de derecho penal español*. España: J. M. Bosch.
- Cardenal, S. (2004). *Manual práctico de derecho penal, parte especial*. España: Tirant lo Blanch.
- Cevallos, A. (25 de 04 de 2022). *Delito de estafa según el Código Orgánico Integral Penal*. Obtenido de <https://derechoecuador.com/delito-de-estafa-segun-el-coip/>
- Coffre, L. (2017). *Análisis jurídico de los contratos bajo la figura de reserva de dominio*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Conceptos Jurídicos. (13 de 12 de 2021). *Contrato de compraventa*. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/ec/contrato-de-compraventa/>
- Conceptos Jurídicos. (13 de 08 de 2021). *Delito de estafa*. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/ec/estafa/>
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2012). *Código de Procedimiento Penal*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Corporación de Estudios y Publicaciones. (2021). *Código Civil*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

- De la Mata Barranco, N. (2006). El concepto de patrimonio y de daño patrimonial en el delito de estafa. En L. Arroyo, *Fraude y corrupción en el derecho penal económico europeo*. España: Universidad de Castilla.
- Encalada, P. (2015). *Teoría Constitucional del Delito*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Equipo editorial Etecé. (11 de 11 de 2020). *Contrato honoroso*. Obtenido de <https://concepto.de/oneroso/>
- Farto, H. (2021). El delito de estafa en el Código Orgánico Integral Penal. Breve análisis del tipo penal y las reformas del 2019. *Derecho Penal Central*, 135-149.
- Garantía Mercado Público. (28 de 08 de 2020). *Qué es la poliza de garantía*. Obtenido de <https://garantiamercadopublico.cl/recursos/que-es-la-poliza-de-garantia>
- Guambuquete, U. (2014). *La promesa de compraventa y sus efectos legales en la legislación ecuatoriana*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Muñoz Conde, F. (2004). *Derecho Penal, parte especial*. España: Tiranto lo Blanch.
- Ossorio, M. (2021). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan S.A.
- Pastor, N. (2019). Delitos contra el patrimonio. En J. Silva, *Lecciones de Derecho Penal*. España: Atelier.
- Peña, O., & Almanza, F. (2010). *Teoría del delito. Manual práctico para su aplicación en la teoría del caso*. Lima: Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación.
- Real Academia Española. (2011). *Diccionario de la Lengua Española*. España: Real Academia Española.
- Registro de la Propiedad y Mercantil Rumiñahui. (04 de 03 de 2021). *Promesa de compraventa*. Obtenido de <https://www.gob.ec/rpmr/tramites/promesa-compraventa>
- Trujillo, E. (04 de 05 de 2020). *Contrato de compraventa*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/contrato-de-compraventa.html>

ANEXOS

Guía de encuesta



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

CUESTIONARIO

Cuestionario dirigido a los Fiscales y Jueces de los Tribunales de Garantías Penales del Cantón Riobamba

Objetivo: Recabar información referente al delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba.

Introducción: la presente encuesta tiene por objeto recabar información para la realización del proyecto de investigación titulado “**El delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno en la ciudad de Riobamba**” la misma que tendrá fines eminentemente académicos.

Cuestionario

Preguntas:

1.- ¿En su despacho ha llegado a tener conocimiento sobre del delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?

SÍ () NO ()

2.- ¿Considera usted que, en la actualidad, existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley?

SÍ () NO ()

3.- ¿Considera usted que el incumpliendo contractual de bienes inmuebles pueda ser considerado como un delito de estafa?

SÍ () NO ()

4.- ¿Estima usted que es necesario que en la promesa de compraventa se declare un plazo o condición que determine la época de celebración del contrato definitivo?

SÍ () NO ()

5.- ¿La Corte Constitucional ha referido criterio sobre el delito de estafa de bienes inmuebles?

SÍ () NO ()

6.- ¿A su sana crítica, considera usted que en la Fiscalía existe un número alarmante de denuncias relacionadas con el delito de estafa en la compraventa de lotes de terreno?

SÍ () NO ()

7.- ¿Cree usted que los contratos de promesa de compraventa garantizan la confiabilidad de los contratantes en nuestra legislación ecuatoriana?

SÍ () NO ()

8.- ¿Conoce usted sobre la implementación de políticas públicas para combatir los delitos de estafa en la compraventa de bienes inmuebles?

SÍ () NO ()

Caso práctico

20 ENE 2009
20 ENE 2009
0 ENE 2009

L23 1611:00

CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA

SALA DE LO PENAL

26 CASACION

RECURSO R. REVISION

GAC
CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA DE LO PENAL
JUICIO N° **226 RA**
AÑO: **2009**

D. II. B. N° **226-09**
1025-2012

TO N° **225-2008** RESOLUCIÓN N°

PROCESADO: ROSA PIEDA NOBDA POMATOCA Y OTROS

AGRAVIADO: LUIS ESCOBAR ZURITA Y OTROS

MOTIVO: ESTAFAS

FECHA AUTOCABEZA 23 DE ABRIL DE 2008

LUGAR ORIGEN SEGUNDO TRIBUNAL PENAL DE CHIMBORAZO

FECHA RECEPCIÓN 06-05-2008 FECHA RESOLUCIÓN

FECHA DEVOLUCIÓN

AU v. H.P.D.

JUEZ PONENTE: DOCTOR MERCK BENAVIDES
CORTE NACIONAL DE JUSTICIA DEL ECUADOR.- SALA ESPECIALIZADA
DE LO PENAL.- Quito, julio 26 del 2012. Las 09H10.
PROCESO PENAL 226-2009
(REVISION. DELITO DE ESTAFA. ART. 563 CP)

PRIMERO: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- El Consejo de la Judicatura de Transición posesionó a las Juezas y Jueces Nacionales el 26 de enero de 2012. El Pleno de la Corte Nacional de Justicia en sesión de 30 de enero de 2012, integró sus ocho Salas Especializadas conforme dispone el Código Orgánico de la Función Judicial en su Art 183. La Sala Especializada de lo Penal tiene competencia para conocer el presente proceso conforme lo disponen: los Arts. 184.1 y 76.7.k de la Constitución de la República; Arts. 184 y 186.1 del Código Orgánico de la Función Judicial; y, Art. 349 Código de Procedimiento Penal, vigente al 23 de marzo del 2009. Por lo expuesto, avocamos conocimiento de la presente causa que, por sorteo les corresponde al Dr. Merck Benavides Benalcázar como Juez Ponente y a la Dra. Gladys Terán Sierra y Dr. Johnny Ayuardo Salcedo como Jueza y Juez integrantes de este Tribunal, conforme lo disponen los Arts. 141 y 183 inciso sexto del Código Orgánico de la Función Judicial. Actúa la doctora Martha Villarroel Villegas, en calidad de Secretaria Relatora encargada, de conformidad con la acción de personal No. 2582-DNP-MY de 10 de julio de 2012.- **SEGUNDO.- VALIDEZ PROCESAL.-** El recurso de revisión ha sido tramitado conforme la norma procesal del Art. 359 y siguientes del Código de Procedimiento Penal, en relación con la disposición transitoria segunda de la Ley Reformatoria al Código de Procedimiento Penal, publica en el Registro Oficial No.-555 de 24 de marzo de 2009 y lo dispuesto en el Art. 76.3 de la Constitución de la República del Ecuador, por lo que se declara su validez.- **TERCERO.- ANTECEDENTES DE LA CAUSA.-** La ciudadana Rosa Piedad Noboa Pomatoca, a través de su abogada defensora, interpone el recurso extraordinario de revisión, respecto de la sentencia condenatoria dictada por el Tribunal Segundo de lo Penal de Pichincha, de fecha 31 de enero de 2005, en la que se le impone la pena privativa de libertad de dieciocho meses de prisión correccional, por considerarle autora del delito tipificado y sancionado en el Art. 563 del Código Penal. Planteada que ha sido la casación, respecto de esta sentencia la Segunda Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia (hoy Corte Nacional de Justicia), en sentencia de 8 de febrero de 2007, casa la sentencia reformándole, en el sentido de que se le impone la pena de tres años de prisión correccional, y multa de US\$ 156,00 dólares de los Estados Unidos de Norte América, a Rosa Piedad Noboa Pomatoca, por cada delito de estafa cometido en contra del respectivo acusador particular, y en aplicación a la regla primera, del Art. 81, del Código Penal, se acumulan las penas impuestas por cada delito de estafa, se le impone la pena de 6 años de prisión correccional y la multa de 312 dólares de los Estados Unidos de Norte América a Rosa Piedad Noboa Pomatoca como autora responsable del concurso real de delitos de estafa cometidos en contra de los acusadores

particulares, Dorian Estuardo Escobar Basantes, Doris Alicia Altamirano Ramírez, Víctor Daniel Bonifaz Soria, Fanny Azucena Moreno Paucar, María Rosario Tenemaza Pañora, Clelia Victoria Soria Ayerve, Geoconda Elizabeth Meztanza, Luis Vladimir Escobar Zurita, Olger Marcelo Reinoso Rodríguez, Georgina Teresa García Parra, José Luis Santos Vidal, Rosa Elena Benavides, Ángel Gustavo Coello Brito, Cecilia Matilde Vásquez Lucano, Luis Alberto Coello Brito, Enriqueta Elizabeth Paz y Miño, Ángela Patricia Honce Pontón, Segundo Ibay Inga, Ana Bertha Sanaguano, Ivon Verence Lara Almeida, Marco Antonio Cajas, Elvia María Barriga Hernández, Luis Alfredo Robalino Guevara, Roberto Fabián Rentarí Chimbo, Narcisca del Pilar Salazar Villa, María Mercedes Pallo Guamán, María Flora Yautibug Guacho, Carlos Gonzalo Maldonado Cherrez, Vicente Regulo Villa Villa, José Roberto Jiménez Romero, Carmen Alicia Orna Duchicela, Miriam Alicia Piray Inga, Mirian del Cisne Correa Pardo, Marco Antonio Paucar Pilco, Marco Antonio López Alvarado, Jorge Luis Orozco Bermeo, Luis Gerardo Vásquez Arellano, Aida Patricia Paucar Remache, Manuela Paucar Yambay, Clara Luz Cisneros Veintimilla, Carlos Edison Robalino Cáceres, Melvin Ortiz Chávez, María Alexandra Rodríguez Peñafiel, pena que la cumplirá en el Centro de Rehabilitación Social de Riobamba, se acepta las acusaciones particulares de los ofendidos que intervienen en la audiencia de juicio y por lo cual se condena a la sentenciada a pagar las indemnizaciones y perjuicios ocasionados a cada uno de ellos y que serán liquidadas por cuerda separada y se le condena al pago de costas procesales y honorarios de la defensa.- La recurrente fundamenta el recurso extraordinario de revisión en los numerales 3, 4 y 6, del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal. **CUARTO.-** La revisión, propiamente dicha, como medio impugnatorio, se encuentra regulada en los Arts. 359 al 368 del Código de Procedimiento Penal. La doctrina reconoce que una de las garantías que tiene el ciudadano procesado, en desarrollo del debido proceso, es la de impugnar la decisión judicial que no comparta y que comprometa su derecho a la defensa. Derecho que en el Ecuador se extiende a todos los sujetos procesales. No obstante, la revisión consiste en un recurso o medio extraordinario de impugnación, especial, exclusivo y facultativo del condenado, por alguna de las causales taxativamente determinadas en la ley procesal penal, que demanda de la Corte Nacional de Justicia un nuevo examen de la sentencia a fin de remover los efectos de cosa juzgada, por lo que se opone al "*principio res iudicata pro veritate habetur*". (RODRÍGUEZ, Orlando, "*La Presunción de Inocencia. Principios Universales*". 2002, Págs. 685, 699) **QUINTO.-** La interposición del recurso extraordinario de revisión, así como su fundamentación, está sujeta al impulso del condenado, conforme el principio dispositivo consagrado en el Art. 168.6 de la Constitución de la República, lo que significa, que el juzgador no puede hacer ninguna prueba de oficio sino lo que en este caso, el sentenciado pida, en tal sentido, la recurrente, en virtud de la causales invocadas de los numerales 3, 4 y 6 del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal, debió generar prueba respecto de las dos primeras, en tanto que sobre la segunda no hay obligación jurídica de presentar prueba, puesto que esta causal implica una revisión de conformidad de derecho en el desarrollo de la probanza realizada tanto por la acusación fiscal, como particular, respecto del elemento objetivo del delito de estafa, que ha sido imputado y por el cual se ha dictado condena por el juzgador. **SEXTO.-**

FUNDAMENTACION DEL RECURSO DE REVISIÓN. 6.1.- POR PARTE DE LA RECURRENTE.- Rosa Piedad Noboa Pomatoca, fundamenta el recurso de revisión en las causales 3, 4 y 6, del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal y expresa que, de ninguna manera se ha beneficiado de dinero alguno, puesto que los US\$ 100.000,00 que han ingresado en la contabilidad de la empresa Andes Corp., han sido entregados en pago a los promitentes vendedores del terreno en donde se pretendía realizar el proyecto viviendístico. Rechaza que el Segundo Tribunal Penal de Chimborazo haya negado su petición, para que se realice un examen contable con el objeto de determinar los ingresos y egresos económicos de la empresa Andes Corp. Que tampoco se ha dado paso a la realización de exámenes periciales a los recibos de los presuntos ofendidos, que inexplicablemente estos mismos documentos, han sido rechazados como medio de prueba, al momento de establecer daños y perjuicios como consecuencia del delito. Que extrañamente en el proceso, aparece un petitorio con el patrocinio del Dr. Iván Vinuesa Cisneros, profesional al que nunca contrató para su defensa y que en cuya casilla judicial Nro. 41, es donde ha sido notificada, pese a que resulta evidente, a criterio de ella, que la firma ahí constante y atribuida a su personalidad gráfica, no es de su autoría; cuestión que en definitiva habría perjudicado su derecho a la defensa declarado en los numerales 10 y 12 del artículo 24 de la Constitución Política de la República (1998).- **6.2.- LA FISCALIA GENERAL DEL ESTADO.-** El Dr. Washington Pesantez en calidad de Fiscal General del Estado, menciona que: "PRIMERO.- Rosa Piedad Noboa Pomatoca, interpone recurso de revisión contra la sentencia pronunciada el 31 de enero de 2005, por el Tribunal Segundo de lo Penal de Chimborazo, en la que le impone la pena de dieciocho meses de prisión correccional, por considerarle autora responsable del delito de estafa. La Segunda Sala de lo Penal de la Corte Suprema de Justicia, en resolución de 6 de febrero de 2007, casa la sentencia y en su lugar le impone la pena de seis años de prisión correccional, por considerarla autora responsable del concurso real de los delitos de estafa. SEGUNDO.- La recurrente sustenta su recurso en los numerales 3, 4 y 6 del artículo 360, del Código de Procedimiento Penal, expresando que si bien la existencia material de la infracción se basa en las declaraciones de los peritos encargados de realizar el reconocimiento a las oficinas de Andes Corp., al sitio en el que se encuentra la casa modelo, y al predio en donde se ha dicho que se iba a levantar el conjunto habitacional "Sol de los Andes", no es menos cierto que esos mismos informes establecen que la superficie de dicho inmueble, es de 7.500 m² y no 11.916 m², como se ha hecho constar en la escritura de promesa de compraventa, por cuya razón tuvo que interrumpir la adquisición de un terreno sobre valorado, aún después de haber entregado como anticipo la suma de cien mil dólares. Añade que de ninguna forma se ha beneficiado de dinero alguno, pues como ha dicho, cien mil dólares, ingresados a las arcas de la empresa, fueron entregados a los promitentes vendedores del terreno en el que se pretendía edificar el proyecto de vivienda, e inclusive en algunos casos la plata ha sido devuelta a los beneficiarios del mismo, debido a los problemas suscitados, es por eso que reclama el hecho de que el Tribunal Penal, no haya accedido a su pedido de que practique una pericia que permita conocer en detalle el balance contable de los ingresos y egresos realizados por la compañía, en torno a este

negocio, así como de los recibos exhibidos por los presuntos ofendidos en la audiencia del juicio, los mismos que a pesar de haber sido rechazados como medios de prueba al momento de reclamar los daños y perjuicios causados, fueron los que le sirvieron al Tribunal Penal, para sustentar su condena. Argumenta, que a pesar de que a fojas 272, de autos, consta que se le ha notificado con el auto de instrucción fiscal en la casilla judicial 41, que corresponde al doctor Ivan Vinuesa Cisneros, no consta escrito alguno por el que haya facultado a dicho profesional para que intervenga en su defensa, "...sin embargo de aquello, en fj. 265 y 266 consta un escrito del mencionado Profesional del Derecho y una firma que se atribuye a mi persona Ingeniera Rosa Piedad Noboa, la misma que a todas luces es falsificada..", situación que a su criterio ha violado su derecho a la defensa conforme lo establecen los numerales 10 y 12, del artículo 24, de la Constitución Política del Estado; pues del inicio del proceso penal en su contra, tan solo tuvo conocimiento once días más tarde, esto es el 28 de junio de 2004, en circunstancias en que fuera abordada por el ingeniero Patricio Salazar y otros, y luego entregada a la Policía. TERCERO.- Dentro del respectivo término de prueba concedido por la Sala, se aprecian como practicadas las siguientes diligencias: a) Copia certificada de la Escritura de Promesa de Compraventa celebrada el 4 de Julio de 2003, en la Notaría Sexta del cantón Riobamba, por la que, Alonso Gustavo Larrea Baquero y otros, prometen en venta a la empresa Andes Corporation Sociedad Anónima, el lote de terreno de "once mil novecientos dieciséis punto treinta metros cuadrados", comprendido en los linderos en ella detallados, por el cual las partes establecen como precio justo la suma de trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América, pagaderos de la siguiente manera: cien mil dólares en ese mismo acto, con cheque del Banco Internacional, a la orden de Martha Teresa Portalanza Chávez; "...y el saldo, es decir doscientos mil dólares (...) cancelará el treinta y uno de julio del dos mil tres, fecha en la que se realizaren las escrituras definitivas de compraventa del mentado inmueble.."; b) Comunicación de 8 de febrero de 2002, por la que el ingeniero José Patricio Salazar V., Presidente de Andes Corp., comunica a la ingeniera Rosa Piedad Noboa P., que el Contrato Estatutario de la empresa la designe como Gerente General, cargo que a su vez es aceptado por la mencionada socia, quien se compromete a cumplir sus funciones con apego al estatuto, leyes y reglamentos; c) Oficio No. 0276-AJ-03, de 4 de noviembre de 2003, a través del que el Procurador Sindico (E) y la abogada de Sindicatura comunican al Director de Planificación del I. Municipio de Riobamba que el Proyecto de Vivienda "Sol de los Andes", se encuentra calificado como Programa de Urbanización y Vivienda de Interés Social Progresivo "...y en tal sentido debe estarse a lo dispuesto en el Art. 22, de la Ordenanza para el control y aprobación de planos..", y continuar con el trámite pertinente cuando Andes Corporación S.A. presente el título que le acredite la propiedad del bien que se pretende urbanizar.."; d) En providencia de 22 de mayo de 2008, la Tercera Sala de la Corte Suprema de Justicia dispone la reproducción de las publicaciones de los diarios "La Prensa" y "Los Andes", por las que diariamente se hacía conocer a los interesados acerca de los avances de la tramitación del Sistema Industrializado Habitacional "Sol de Los Andes"; e) Informe Grafotécnico y Documentoscópico de los Instrumentos que constan insertos en el tercer cuerpo del proceso penal No.

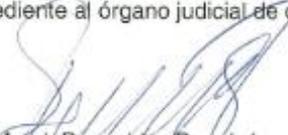
52-2004, sustanciado en el Segundo Tribunal de lo Penal de Chimborazo, en el que se establece que existe falsedad documental de tipo material en fojas 265 y 266; así como falsificación de firma y rúbrica por sistema de imitación del documento de pieza procesal folio 266, cuya autoría no es atribuible a quien responde a los nombres y apellidos de Rosa Piedad Noboa Pomatoca, con cédula de identidad No. 060273549-0 y Código Lofoscópico de huellas dactilares V4443-43442; f) Certificado de Conducta conferido por la Directora del Centro de Rehabilitación Social de Riobamba (E), por el que se informa que durante el tiempo que ha permanecido interna Noboa Pomatoca Rosa Piedad, ha demostrado obediencia a las disposiciones disciplinarias, evidenciando interés por su rehabilitación; g) Inspección Judicial del terreno ofrecido en venta a la sentenciada Rosa Piedad Noboa Pomatoca, por la familia Portalanza Chávez en el año 2003, la misma que fuera practicada por la comitiva judicial conformada por el doctor Guido Moncayo Cevallos, Presidente de la Corte Superior de Justicia de Riobamba; la abogada Beatriz Arellano Barriga, Secretaria Ad-Hoc; arquitecto Jaime Yépez, perito; y la doctora Laura Romero, ofreciendo poder y ratificación de la impugnante, en cuyo informe se establece que cuando se realiza la promesa de compra y venta del lote, este comprendía un solo cuerpo, con una superficie de 11.118,35 m², mientras que con la apertura de las calles se formaron cuatro lotes, con un área total de 8.649.59 m²; h) Oficio No. 314-UCU-2006, de 6 de junio de 2008, suscrito por el Director de Planificación y Jefe de Control Urbano de la Municipalidad de Riobamba, por el que informan que para la aprobación de los planos del anteproyecto, es necesario presentar el Título de Propiedad del predio ser urbanizado; i) Documento de Global Security Company (Pvt) Ltd., con el título "Proof of Deposit, suscrito por Margaret Millis, Manager; Philemon Beki, Depositor on Behalf of Rosa Piedad Noboa Pomatoca; Brian Hoffman, Director of Vault; y David Morris, Advocate Witness; y j) Informe Pericia de traducción del documento en idioma Inglés, presentado por la doctora Rocío Egúez Lizarzaburo, en cuyo texto se establece: "Esto es para certificar que Ing. Rosa Piedad Noboa Pomatoca de la República del Ecuador en junio 2 del 2002 depositó una caja metálica que se dijo contenía valores estimados en US\$1'500.000,00 (Un millón quinientos mil dólares americanos) con la Compañía Limitada Global Security (Pty)...". CUARTO.- Los medios de prueba, agregados por la recurrente, en torno a justificar la causal tercera del artículo 360, del Código de Procedimiento Penal, si bien establecen que las declaraciones de las personas encargadas de realizar el reconocimiento a las oficinas de Andes Corp., al sitio en el que se encuentra la casa modelo, y al predio en donde se ha dicho que se iba a levantar el conjunto habitacional "Sol de los Andes", refieren que el bien que fuera prometido en venta por Alonso Larrea y otros, tiene una diferencia, en menos, en cuanto a la superficie contenida en la escritura de promesa de compra venta, nada dicen respecto a que la sentencia haya sido dictada en virtud de documentos o testigos falsos o de informes periciales maliciosos y errados, tanto más, si es la propia diligencia de inspección judicial, presentada por la sentenciada, en el término de prueba respectivo, la que objetivamente analizada establece que dicha situación, -la diferencia en menos en cuanto a la superficie del terreno-, obedeció a que cuando se firmó dicho documento, -la promesa de compraventa-, el lote ofrecido en venta era un solo cuerpo, mas con la apertura de las vías se han formado

cuatro calles, que afectaron el área del inmueble. Se hace preciso, además expresar, que cuando la norma referida hace mención a "documentos falsos", se refiere a aquellos que hacen prueba en el juicio, de manera que, el nuevo elemento presentado por la recurrente, esto es el Informe Grafotécnico, por el que se establece que existe falsedad por imitación de su firma, en el documento constante en fojas 265 y 266 del proceso, el mismo que contiene una supuesta contestación a la notificación de instrucción fiscal, por la cual la sentenciada, -deslindeando la participación cualquier otra persona, habría aceptado como suya la imputación realizada en su contra-, no hace posible un nuevo debate respecto a la causal invocada vía revisión, pues el documento dubitado no se constituye en un elemento de información en el cual el Juzgador haya sustentado su resolución, sin embargo de lo cual, y en aras de precautelar los intereses de la parte que se cree afectada, se deja a salvo la posibilidad de que ésta ejercite su derecho proponiendo acciones que le asisten. La recurrente aduce ser inocente del delito de estafa por el cual fuera condenada, y lo sustenta en el hecho de que los dineros entregados por parte de las personas que iban a ser beneficiadas del proyecto de vivienda, fueron recibidos sobre base de la creación de una empresa legalmente constituida, y no de nombres falsos o falsas calidades, como se ha pretendido hacer creer; es por eso que agrega como prueba en ese sentido, los documentos que respaldarían tales acertos, como son su designación como Gerente General de la empresa Andes Corp.; las comunicaciones por las cuales el Municipio de Riobamba califica a su proyecto como Programa de Vivienda; y la solicitud de que se reproduzcan las publicaciones de los diarios "La Prensa" y "Los Andes", por las que diariamente se hacía conocer a los interesados acerca de los avances de la tramitación del Sistema Industrializado Habitacional "Sol de Los Andes"; cuando, está por demás claro que dicha aprobación no implicaba la autorización de obras, ni promoción, adjudicación o suscripción de compromisos de compra venta, sino simple y exclusivamente, posibilitaban la preparación de los estudios en torno a una eventual aprobación definitiva, la misma que como se sabe, no pudo ser concretada debido a que la Dirección de Planificación, del nombrado Municipio de Riobamba, la desaprobó debido a que la sentenciada no acreditó la propiedad de un terreno sobre el cual se iba realizar la edificación. En lo que tiene que ver con la causal sexta, del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal, se advierte que la recurrente no ha explicado en términos jurídicos, las razones por las cuales el juzgador, equivocadamente, habría acreditado el primero de los requisitos en torno a la emisión de una sentencia condenatoria; sin embargo de lo cual, una vez revisado el fallo impugnado, se aprecia que es en el considerando tercero, en el que el Tribunal Penal, realiza un análisis detallado y coherente de los medios de prueba llevados para su apreciación, como son las declaraciones de los peritos que realizaron los reconocimientos a las oficinas de la empresa Andes Corporation, a su casa modelo, y a los terrenos en donde se dijo se iba a levantar el conjunto habitacional; así como las publicaciones realizadas en los diferentes medios de comunicación de Riobamba, a través de las cuales se invitaba a la ciudadanía a inscribirse en el proyecto habitacional "Sol de los Andes"; los recibos provisionales, comprobantes de depósitos y certificados incorporados al juicio por los acusadores particulares; y la propia escritura de Constitución de la Compañía

Anónima, Andes Corporation, de Profesionales para el Desarrollo Integral Andino S.A., de cuyo mérito ha llegado al convencimiento de que la existencia material de la infracción ha sido demostrada conforme a las exigencias de carácter legal correspondientes, y no sobre la base de un error de hecho producido en la sentencia, conforme lo sostiene la recurrente. Por los razonamientos expuestos, el suscrito Fiscal General del Estado, estima que la Sala debe declarar la improcedencia del recurso de revisión formulado por Rosa Piedad Noboa Pomatoca". **-SEPTIMA.- ANALISIS DEL TRIBUNAL DE LA SALA DE LO PENAL.-** Respecto de las causales de los numerales 3 y 4, del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal, que exige prueba, la condenada en ejercicio del principio dispositivo que otorga el impulso procesal al solicitante (recurrente) ha pedido la siguiente prueba, principalmente documental: **a)** Copia certificada de la escritura de promesa de compraventa de inmueble de fecha 4 de julio de 2003, celebrada en la Notaría Sexta del cantón Riobamba, a cargo del señor Dr. Jacinto Mera Vela, en la que comparecen en calidad de promitentes vendedores los señores: Alonso Gustavo Larrea Baquero y otros; y, en calidad de promitente comprador, la persona jurídica Andes Corporation Sociedad Anónima, contrato cuyo objeto es la celebración de la compraventa del inmueble, consistente en un lote de terreno de once mil novecientos dieciséis punto treinta metros cuadrados, conforme los linderos detallados en tal instrumento público y por el cual se ha pactado el justo precio de US\$. 300.000,00 (trescientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) pagaderos de la siguiente manera: US\$. 100.000,00 (cien mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) mediante cheque del Banco Internacional a la orden la señora Martha Teresa Portalanza Chávez y entregado a la suscripción del documento; en tanto que el saldo restante, esto es, la suma de US\$. 200.000,00 (doscientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) debía pagarse al 31 de julio de 2003, esto es, a la realización de la escritura definitiva de compraventa de inmueble. **b)** Certificado escrito de fecha 8 de febrero de 2002, en que se determina, que la ciudadana Rosa Noboa Pomatoca, fue designada Gerente de la empresa Andes Corporation; **c)** Certificado escrito, emitido por la Procuradora Síndica, encargada, del Municipio de la ciudad de Riobamba, Ab. Elena Guilcapi en que se establece que el proyecto de vivienda denominado Sol de los Andes, se encuentra calificado como programa de urbanización y vivienda de interés social progresivo y que debe estarse a lo dispuesto en el Art. 22, de la ordenanza para el control y aprobación de planos, y continuar con el trámite en que se ha de acreditar la propiedad del bien que se pretende urbanizar; **d)** Las tres publicaciones realizadas a través de los diarios, La Prensa, y Los Andes, de la ciudad de Riobamba, dando a conocer del avance de la tramitación del sistema industrializado habitacional "Sol de los Andes"; **e)** Informe pericial grafotécnico y documentoscópico de los folios 265 y 266, del tercer cuerpo que constituye el expediente que contienen el proceso penal Nro. 52-2004, sustanciado en el Segundo Tribunal Penal de Chimborazo, en que el perito concluye que no corresponde a la personalidad gráfica de la señora Rosa Piedad Noboa Pomatoca; **f)** Certificado de buena conducta, emitido por el Director del Centro de Rehabilitación de la ciudad de Riobamba, en que se determina que durante el tiempo que ha permanecido interna la ciudadana Rosa Piedad Noboa Pomatoca, ha demostrado obediencia a las disposiciones

disciplinarias, lo que evidencia interés por su rehabilitación: **g)** Oficio 314-UCU-2008, de fecha 6 de junio de 2008, otorgado por el Director de Planificación y Jefe de Control Urbano del Municipio de Riobamba, en que se informa que para aprobar el proyecto de vivienda Sol de los Andes es necesario justificar la propiedad del inmueble en que se va a desarrollar el mismo; **h)** Documento privado (sin certificación) y traducción del idioma inglés al castellano, en que se establece un presunto depósito de una caja que contendría la suma de US\$ 1.500.000,00 (un millón quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), realizado por la ciudadana Rosa Piedad Noboa Pomatoca, a la Compañía Limitada Global Security, con fecha 2 de junio de 2002, sin determinación del lugar de dicha transacción. También se ha practicado, a través de delegación, por disposición de la Tercera Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia (hoy Corte Nacional de Justicia) la inspección judicial, por el Presidente de la Corte Superior de Justicia de Chimborazo (hoy Corte Provincial) al inmueble materia del contrato de promesa de compraventa descrito en el literal a), que comprende al momento de la diligencia, cuatro lotes, que anteriormente habría sido uno solo de 11.118,35 metros cuadrados. La prueba nueva presentada por la recurrente, principalmente sobre la inspección judicial realizada al predio materia de la promesa de compraventa entre Larrea Baquero y otros a favor de Andes Corporation, determina el fraccionamiento del lote en cuatro sublimes por la apertura de calles (al momento de la diligencia) en nada enerva la licitud y veracidad de prueba que ha sido aportada por los sujetos procesales en la audiencia de juzgamiento; de tal manera, que esta prueba nueva no ataca la idoneidad de la que ha sido actuada en el proceso de donde resulta impertinente para la justificación de la causal prevista en el numeral 3, del Art. 360, del Código de Procedimiento Penal. Del mismo modo, sobre la falsedad que ha sido invocada respecto de la firma constante en los folios 265 y 266 del proceso, atribuida a la procesada Rosa Piedad Noboa Pomatoca, se considera que estos folios no han sido materia de la decisión judicial que se impugna, ya que el juzgador no ha basado su decisión en su contenido. Sobre los documentos que han sido presentados y consistentes en certificados del Municipio de Riobamba, Departamento de Planificación, copia certificada de la escritura pública de promesa de compraventa del inmueble, no constituyen prueba nueva ya que constan del proceso y han servido para determinar, que la sentenciada, a través de éstos ha creado la expectativa en los ofendidos para hacerse entregar de parte de ellos sendas cantidades de dinero, con la expectativa de cumplimiento de proyecto de vivienda que ha sido ofrecido, sin que esté aprobado por la Municipalidad de Riobamba, por no haberse acreditado la propiedad del inmueble. Sobre el presunto depósito de una caja, que contiene la suma de US\$. 1.500.000,00 (un millón quinientos mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica) realizado por la sentenciada a la empresa Global Security, no se determina la idoneidad de dicho documento, tampoco se precisa que dichos fondos en realidad existan, y que éstos sean de propiedad de los inversionistas (ofendidos) de Andes Corporation, quienes aplicaron para el proyecto de vivienda Sol de los Andes. Por tanto, la prueba que ha sido aportada por la recurrente Rosa Piedad Noboa Pomatoca, resulta impertinente y en nada enerva la razón de la decisión del juzgador al imponer la condena en sentencia que se pretende

impugnar a través del recurso de revisión. Respecto de la causal contenida en el numeral seis del Art. 360 del Código de Procedimiento Penal, se considera, que en efecto, la norma procesal no exige prueba nueva para su dictación; no obstante, ésta implica que el juzgador habría emitido condena aun cuando no se ha comprobado conforme a derecho la existencia del delito. En este sentido, la actuación "conforme a derecho" de la probanza por los sujetos procesales del elemento objetivo del delito, significa que la actividad probatoria tanto de la acusación fiscal como particular debió realizarse en apego a las disposiciones de tratados internacionales de derechos humanos, de la Constitución de la República, del Código de Procedimiento Penal y otros cuerpos legales aplicables e inherentes a la persecución penal, en tratándose de delitos de acción pública, cuestión que en la especie se ha cumplido a cabalidad por la Fiscalía General del Estado y acusadores particulares, en virtud de la carga de la prueba, actividad probatoria que resulta legítima al no haberse menoscabado derechos de la justiciable en el proceso penal, por lo que la alegación sobre ilicitud y/o ilegitimidad de prueba del delito, dentro del desarrollo del proceso, ya sea en etapa intermedia o de juicio principalmente, ni el juez penal (hoy juez de garantías penales) ni el tribunal penal (hoy tribunal de garantías penales), ni la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia (en casación, (hoy Corte Nacional de Justicia) han observado y/o detectado la violación de procedimiento o derechos fundamentales que pueda desembocar en la dictación de nulidad o exclusión de los actos de investigación (o prueba) contrarios a derecho, por tanto dicha alegación carece de sustento jurídico. Por lo anteriormente expuesto, este Tribunal de la Sala de lo Penal, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, declara improcedente el recurso de revisión propuesto por Rosa Piedad Noboa Pomatoca de conformidad a lo que establece el Art. 367, del Código de Procedimiento Penal. Devuélvase el expediente al órgano judicial de origen.- NOTIFIQUESE.-


Dr. Merck Benavides Benalcázar
JUEZ NACIONAL


Dr. Johnny Ayluardo Salcedo
JUEZ NACIONAL


Dra. Gladys Terán Sierra
JUEZA NACIONAL

Certifica:


Dra. Martha Villarreal Villegas
SECRETARIA RELATORA (E)



CORTE
NACIONAL DE
JUSTICIA



CORTE
NACIONAL DE
JUSTICIA

RAZON: En esta fecha, a partir de las dieciséis horas, se notifica con la nota en relación y sentencia que anteceden a: SR. FISCAL GENERAL DEL ESTADO, en la casilla judicial No. 1207; a ROSA PIEDAD NOBOA POMATOCA, en las casillas judiciales No. 1635, del doctor Fabián Romeno.- Quito, 01 de agosto de 2012.
Certifico.-

Dra. Martha Villarroel-Villegas

SECRETARIA RELATORA (E)