



Universidad
Nacional
de Loja

Universidad Nacional de Loja

Facultad Jurídica, Social Administrativa

Carrera de Derecho

“La Eficacia y el Control en la que se Configura el Delito de Estafa en Compraventa de Bienes Raíces”.

**Trabajo de Integración Curricular
previa a la
obtención del título de Abogado.**

AUTOR:

Jhonatan José Armijos Armijos

DIRECTOR:

Dr. Freddy Ricardo Yamunaque Vite, Ph. D

Loja – Ecuador

2021- 2022

Certificación

Loja, 23 de febrero de 2022

Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite PhD.

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICO:

Que he revisado y orientado todo proceso de la elaboración de tesis de grado titulado: “**LA EFICACIA Y EL CONTROL EN LA QUE SE CONFIGURA EL DELITO DE ESTAFA EN COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES.**”, de autoría del estudiante **Jhonatan José Armijos Armijos** previa a la obtención del Título de Abogado, una vez que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad Nacional de Loja para el efecto, autorizo la presentación para la respectiva sustentación y defensa.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY RICARDO
YAMUNAQUE VITE**

Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite PhD.

Director de trabajo de Integración Curricular

Autoría

Yo, **Jhonatan José Armijos Armijos** declaro ser autor del presente trabajo de integración curricular y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido del mismo, Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional – Biblioteca Virtual.

Firma:



firmado electrónicamente por:
JHONATAN JOSE
ARMIJOS ARMIJOS

Cédula: 1105707911

Fecha: 25 Julio 2022

Correo electrónico: jhonatan.j.armijos@unl.edu.ec

Celular: 0990069611

Carta de tesis por parte del autor para la consulta, reproducción parcial o total, y publicación electrónica del texto completo

Yo, **Jhonatan José Armijos Armijos**, declaro ser autor de la titulación titulado: “**LA EFICACIA Y EL CONTROL EN LA QUE SE CONFIGURA EL DELITO DE ESTAFA EN LA COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES**”, como requisito para obtener el título de **ABOGADO**; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos muestre la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Institucional, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad. La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia del trabajo de integración curricular o de titulación que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los. Veinte y seis días del mes de julio del dos mil veintidós.

Firma: _



FIRMADO ELECTRONICAMENTE POR:
**JHONATAN JOSE
ARMIJOS ARMIJOS**

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos.

Cédula: 1105707911

Dirección: Av.: Benjamín Carrión y Juan Montalvo **Correo:** jhonatan.j.armijos@unl.edu.ec

Teléfono: 072-111066

Celular: 0990069611

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director de Tesis: Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite, Ph. D

Tribunal de Grado

Presidente: Dr. Mauricio Fabian Aguirre MG. SC

Vocal: Dr. James Augusto Chacón MG SC

Vocal: Dra. Gladys Beatriz Reategui MG SC

Dedicatoria

Quiero dedicar la culminación del presente trabajo de investigación en primer lugar a Dios por el haber permitido llegar hasta este ansiado objetivo, el culminar un peldaño más, un propósito de mi vida.

Así mismo también quiero mencionar a las personas que a lo largo de este proceso han estado incondicionalmente como pilares fundamentales, para poder sobrellevar la carrera de la mejor manera posible, que con mucho ánimo y entusiasmo me han apoyado a lo largo de la misma. Siendo para mí una grata satisfacción el poder dedicarles a ellos este logro, puesto que con su ayuda y con mucho esfuerzo, y persistencia me lo he ganado.

También quiero mencionar a mis padres, a mi madre sobre todo que a su dedicación y persistencia me ha motivado en el día a día a mejorar y a seguir adelante a pesar de que en momentos las circunstancias han sido adversas, así también a mi hermana la cual ha estado ahí en algún momento opuesto de la carrera aportando sus consejos y enseñanzas, sobre todo a Máximo quien en general es el promotor de la superación de uno en el día a día y con mucha motivación subjetiva me ha llenado de dotes o herramientas que a lo largo de la vida me han servido como ejemplo y consideración y como propósito de vida, una persona que contagia motiva a superarse uno mismo, y sus consejos me han servido a cada momento con una frase tan inspiradora en el derecho el abogado que deja de estudiar un día es menos abogado también no dejo de lado a Jefferson quien también aportado sus conocimientos en ciertos puntos de la carrera y también me a motivado a seguir y continuar con el estudio, así también a mi hermana quien me ayudado fundamentalmente algunas veces y ha estado ahí en lo largo de la carrera a mis tías de igual manera que se han preocupado por mi han estado ahí sobre todo para no dejarme desmayar cuando las cosas a veces se ponían difíciles, a mi novia de la misma manera que ante cualquier cosa y más de la mitad de la carrera ha estado ahí, debo decir que este propósito me llena de satisfacción el poder culminar con mi carrera universitaria.

A mis compañeros que desde el primer día fueron fundamentales, aquel grupo que formamos y a lo largo de toda la carrera, todos nos dimos la mano, en cada momento los mismos que fueron llenos de muchas aventuras y anécdotas, el compartir genero mucha amistad y sobre todo compañerismo generando apoyo mutuo en todo momento

Agradecimiento

Al haber finalizado la presente Tesis, dejo constancia de mi inmensa gratitud a la Universidad Nacional de Loja, y a cada uno de los docentes universitarios que me impartieron todos sus conocimientos en mi formación académica. De manera especial agradezco a mi director de tesis Dr. Freddy Yamunaque Vite. Ph.D., por su dirección en todo el proceso de la realización de esta tesis, quien con su sabiduría, abnegación, conocimiento y profesionalismo dirigió la investigación social y jurídica de esta tesis, aportando en todo momento para la mejor realización del mismo. Agradezco a todas las personas que me brindaron su apoyo para la realización de este trabajo a cada docente de la carrera de Derecho que me colaboraron con sus criterios y conocimientos en la elaboración de esta investigación.

Índice de contenidos

Portada.....	i
Certificación.....	ii
Autoría.....	iii
Carta de Autorización.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vi
Esquema de contenidos.....	vii
1. Título.....	1
2. Resumen.....	2
2.1. Abstract.....	4
3. Introducción.....	5
4. Marco teórico.....	8
4.1. Los delitos de estafa en el derecho penal ecuatoriano.....	8
4.1.1. La estafa.....	11
4.1.2. El bien jurídico protegido.....	16
4.2. Elementos del delito de estafa.....	20
4.2.1 El engaño.....	20
4.2.2 El error.....	24
4.2.3 Configuración del delito de estafa.....	28
4.3. El contrato de compra venta.....	30
4.4. Los bienes raíces.....	31
4.4.1 Mercado de los bienes raíces.....	34
4.4.2. Categoría de bienes raíces.....	35
4.4.3 Características de los bienes raíces.....	35
4.5. Pago de impuestos de alcabalas y utilidades por un bien inmueble.....	37
4.5.1 Impuesto de alcabala traspaso de bienes inmuebles.....	38
4.5.2 Actos jurídicos que son objeto de impuestos de alcabalas.....	38
4.5.3 Calculo de valores a pagar en alcabalas.....	41
4.5.4 Requisitos obligatorios.....	42
4.6. Requisitos y procedimiento para la compraventa de un inmueble.....	42

4.6.1 Trámites de compraventa de un inmueble.....	42
4.6.2 Método de compraventa de un inmueble.....	43
4.7. La lesión enorme.....	44
4.7.1. El dolo en la lesión enorme.....	45
4.7.2 Requisitos para la lesión enorme.....	45
4.8. Reparación integral por estafa en bienes raíces.....	46
4.9 Derecho comparado.....	49
4.9.1 Derecho comparado España.....	49
4.9.2 Derecho comparado Chile.....	50
4.9.3 Derecho comparado Argentina.....	50
5. Metodología.....	52
5.1. Materiales.....	52
5.2. Métodos.....	53
5.3 técnicas.....	54
5.4 observación documental.....	54
6. Resultados.....	55
6.1 Resultado de las encuestas.....	55
6.2 Resultado de las entrevistas.....	67
6.3 Estudio de caso.....	74
7. Discusión.....	92
7.1. Verificación de los objetivos.....	92
7.1.1. Objetivo general.....	92
7.1.2. Objetivos específicos.....	93
7.1.3. Hipótesis.....	94
7.2. Fundamentación jurídica de la propuesta de reforma.....	94
8. Conclusiones.....	98
9. Recomendaciones.....	100
9.1. Propuesta de reforma.....	101
10 Bibliografía.....	105
11 Anexos.....	107
11.1. Formatos de Encuestas.....	107
11.2. Formatos de Entrevistas.....	110
11.3. Certificado de Abstract.....	113

Índice de figuras.

Índice de cuadros estadísticos

Tabla 1; pregunta N°1 encuesta.....	55
Tabla 1; pregunta N°2 encuesta.....	57
Tabla 1; pregunta N°3 encuesta.....	59
Tabla 1; pregunta N°4 encuesta.....	61
Tabla 1; pregunta N°5 encuesta.....	63
Tabla 1; pregunta N°6 encuesta.....	65

Índice de gráficos

Gráfico 1; representación gráfica pregunta N°1.....	56
Gráfico 2; representación gráfica pregunta N°2.....	58
Gráfico 3; representación gráfica pregunta N°3.....	60
Gráfico 4; representación gráfica pregunta N°4.....	62
Gráfico 5; representación gráfica pregunta N°5.....	64
Gráfico 6; representación gráfica pregunta N°6.....	66

Índice de anexos

Anexo N°1. Cuestionario de Encuestas.....	107
Anexo N°2. Cuestionario de Entrevistas.....	110
Anexo N°3. Certificación de Abstract.....	113

1. Título

**“LA EFICACIA Y EL CONTROL EN LA QUE SE CONFIGURA EL DELITO DE
ESTAFA EN COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES”**

2. Resumen

El objetivo General en el presente tema, es determinar la estafa como delito contra la propiedad, o daño al patrimonio. En el presente tema orientamos este delito a la inversión de compañías inmobiliarias encargadas de planes residenciales, o planes habitacionales con el fin de entregar beneficios a sus socios mediante comodidades de pago, estos pueden ser lotes, terrenos, condominios etc., En el Artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal lo podremos determinar cómo estafa, ya que ocasiones no se cumple, y se produce a través del engaño, el timo, el fraude, la mentira, y el error, de acuerdo a lo establecido a términos generales por los diferentes tipos de legislaciones.

El delito de estafa es descrito como como un acto de daño o perjuicio sobre la propiedad o el patrimonio de otra persona, sin importar la variedad de tipos de estafa hace que sea posible, todos estos tipos ocasionan daño, de tal manera, al ocasionar perjuicio a otros, en esta parte se debería considerar las penas extremadamente altas para las personas que realizan estos actos.

En nuestra legislación ecuatoriana mediante el Código Orgánico Integral Penal, Art 186 se considera la estafa como un delito por la cual una 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.

En esta parte se asemeja entre la defraudación y la estafa la cual comprende una serie de delitos, pero en gran mayoría estos quedan comprendidos, dentro de dos especies es decir básicamente la defraudación, la estafa, y el engaño producido a través de elementos que contienen este delito, el error forma parte indiscutible para este acto, el cual se realiza mediante lo mencionado anteriormente.

La diferencia aparece notablemente, en el momento que el sujeto activo mediante su actuar obrar dolorosamente, en la estafa, con dolo básicamente conociendo el daño que puede generar, lo ocasiona posteriormente al proceder a realizar la estafa, las consecuencias en si en cierto punto pueden ser irreparables, o en otras ocasiones se puede resarcir el daño ocasionado, es decir, el sujeto pasivo entrega un bien, cosa raíz por su propia voluntad a través de hechos

falsos o elementos que persuadieron a la víctima, el sujeto pasivo, mediante la mentira a raíz de ello se produce la gravedad del hecho generando pérdida material a su patrimonio, económicamente, afectando directamente a la propiedad, al haber entregado algo de su propiedad.

2.1 Abstract

The general objective in the present topic is to determine the swindle as a crime against property, or damage to patrimony. In the present topic we orient this crime to the investment of real estate companies in charge of residential plans, or housing plans with the purpose of delivering benefits to its partners through payment facilities, these can be lots, lands, condominiums etc., In Article 186 of the *Código Orgánico Integral Penal* we can determine it as swindle, since sometimes it is not fulfilled, and it is produced through deceit, swindle, fraud, lie, and error, according to what is established in general terms by the different types of legislations.

The crime of swindle is described as an act of damage or harm on the property or patrimony of another person, regardless of the variety of types of swindle makes it possible, all these types cause damage, in such a way, by causing harm to others, in this part should be considered extremely high penalties for people who perform these acts.

In our Ecuadorian legislation through the *Código Orgánico Integral Penal*, Art 186, fraud is considered as a crime by which a person who, in order to obtain a patrimonial benefit for him/herself or for a third person, through the simulation of false facts or the deformation or concealment of true facts, induces another person to error, with the purpose of making him perform an act that harms his patrimony or that of a third person, will be punished with imprisonment from five to seven years.

In this part there is a resemblance between fraud and swindling, which includes a series of crimes, but most of them are included within two species, that is, basically fraud, swindling, and deception produced through elements that contain this crime, the error is an indisputable part of this act, which is carried out through the aforementioned.

The difference appears notably, at the moment that the active subject by means of his act when acting painfully, in the swindle, with malice basically getting to know the damage that can generate, causes it later when proceeding to carry out the swindle, the consequences in certain point can be irreparable, or in other occasions the damage caused can be compensated, that is to say, the passive subject delivers a good, real thing by his own will through false facts or elements that persuaded the victim, the passive subject, by means of the lie as a result of it the

seriousness of the fact is produced generating material loss to his patrimony, economically, affecting directly to the property, having delivered something of his property.

3. Introducción

El delito de estafa comienza a ser objeto de elaboración y tratamiento dogmático a través de tratadistas, del derecho en su desarrollo respecto al derecho comparado, entre sus elementos típicos o la dilatación en este delito la protección al bien jurídico protegido siendo la propiedad, o en efecto el centrar el ámbito al daño que ocasionaría la lesión que pueda generar en este ámbito el bien jurídico se buscaría resguardar o restaurar a su forma inicial.

El estafador como sujeto activo del delito activo, es un personaje que reviste al interés, del patrimonio del sujeto pasivo, ocasionando daño lesión a su patrimonio, Si bien los elementos típicos tradicionales del delito de estafa no han sido objeto de discusiones en los últimos decenios, estando constantemente e la doctrina donde afirma la necesaria existencia de engaño, error, disposición patrimonial y perjuicio para estar en presencia del hecho ilícito.

La discusión más contemporánea en torno a la idoneidad de la mentira como conducta típica o la incidencia que la víctima tiene en relación con la protección del patrimonio y, desde allí, en la imputación de la conducta al agente delictivo, marcan un importante avance en torno a la vigencia plena del estudio que estamos presentando frente a nuevas realidades sociales en las que el Derecho Penal debe ser capaz de ofrecer soluciones acordes a su propia naturaleza dentro del entramado del ordenamiento jurídico.

Primeramente, nos enfocamos en el bien jurídico protegido por el tipo, entendiendo a las estafas como un conjunto más o menos homogéneo de conductas que se desarrollan bajo parámetros delimitados, tanto las que se encuentran insertas en el Código Penal, como aquellas que han sido desarrolladas en leyes especiales y que resguardan similares bienes.

Luego estudiaremos los elementos típicos, con especial énfasis en aspectos normativos para el estudio de la causalidad, siendo apoyados en ello por la jurisprudencia que en los últimos años los tribunales de justicia han conocido y tratado, de afirmar que el bien jurídico protegido no solo es la propiedad en un sentido en metería civilista, no obstante, en ello el legislador hace mención a la serie de delitos y la necesaria unión en otras ramas del ordenamiento jurídico que

se complementan con el derecho penal aplicándolo en otras ramas, haciendo mención en los delitos contra la propiedad donde se señala que el ordenamiento jurídico resulta clara la diferencia entre lo equivalente a la protección y a la norma penal la cual busca resguardar, todo a la vez que se transforma en delitos de peligro aquellos que son característicos de resultados. En el ámbito del Derecho penal es posible atribuir significaciones propias a diversos conceptos que otras áreas de la ciencias jurídicas donde aluden a los conceptos diferenciados a la interpretación que hace llegar a la interpretación de la norma en tal sentido nos enfoca a un concepto civil y no con finalidades e mención a reconocer cualidades que tipifica este delito en el Derecho penal posee la capacidad de conferir los conceptos jurídicos un contenido propio o diverso de aquel que tienen en su ámbito de origen en función los fines del Derecho Penal.

La estafa no puede ser concebida como un instituto aislado del resto del ordenamiento En el momento en que resulta necesario analizar el bien jurídico protegido en este delito, ello cobra especial importancia, toda vez que lo resguardado por la norma será precisamente el incumplimiento que es capaz de inducir a error en la víctima, que es posible de ser sujeto de exigencia por parte del perjudicado tanto en el orden civil como en sede penal.

En la estafa en el desarrollo principal de los precedentes donde el legislador conceptualizado en la estafa, como anunciación que delimita las conductas típicas, donde se elaboran diversas hipótesis que son constitutivas del delito, así también los elementos en el tipo penal en un concepto que engloba el ilícito en el desarrollo estructurado en términos de concebir conceptos en nuestra tipificación en la cultura jurídica respondiendo a las necesidades políticas que tipifican este delito.

Respecto a los elementos que conforma el delito de estafa el engaño, el error, con fines de lucro es decir mayoritariamente esto exige, a todo a la vez dentro de las fórmulas empleadas por el legislador a la conducta necesaria en el dolo y la intención en un propósito de configurar el delito con los elementos tipificados en nuestra legislación, conforme a la forma jurídica que se consolida en nuestra legislación a sancionar e interpretar la norma en los delitos de estafa.

Los elementos principales a constituirse de manera directa lo que se entiende por estafa que se conceptualiza, entre los elementos referentes donde el engaño consta como el primer elemento constituyéndose en complejidad en un método de fórmulas que codifica, el engaño basado entre la omisión y la obligación de declarar la verdad ya que se mantiene a la víctima en el error.

Respecto al tipo de conducta debe ser comprobada con el elemento correspondiente que el sujeto activo para su ilícito, es decir la conducta engañosa siendo activa en la forma de comportamiento omisivo esto sería constitutivo de engaño, salvo en el caso que se haga notar el referido donde el operador jurídico tendrá que comprobar el daño ocasionado, y así poder definir el tipo de conducta que el sujeto activo utilizo.

Entre diversas opiniones de juristas, y características que se conocen en la doctrina donde se identifica el tipo de engaño, que se optó para la estafa, con la necesidad de encontrar una construcción artificiosa por parte del actor, en presencia de la conducta típica existiendo un determinado nivel de gravedad de naturaleza objetiva, donde existe la premisa a comprobar la mentira, que puede constituirse un delito, y en si debe encontrarse las formas de comprobación de este delito.

Entre los elementos que constituyen el engaño constituye la falta de credibilidad, la mentira que está dirigida a engañar a terceros en términos que figuran a la idoneidad a generar riesgo aquí la comprobación por el elemento que será parte de discusión en la tipificación, donde el legislador pondera la necesidad de punir esta conducta en razón de diversos factores sociales donde se establece en el tipo debe ser aplicado estrictamente a factores normativos en el Derecho Penal.

Constituyéndose en una esfera normativa de estudio que nos compete denominar los delitos en relación a la interacción a la imputación que debe ser objetiva, siendo importante realizar un análisis acerca del engaño, error donde resulta las teorías de comprobación del delito siendo esta un conjunto en la aptitud de adecuar las normas calificando los elementos que figuraron el delito de estafa, se aparta, la gravedad del daño donde el perjuicio se comprobara en la gravedad del hecho y a partir de ello la sanción correspondiente, en su imputación, y la aplicabilidad de la norma.

4. Marco teorico

4.1.0 Los delitos de estafa en el Derecho Penal

“En la antigüedad, este tipo de fraude, engaño fue castigado no solo por el Derecho Romano, en donde, el principio proviene como figura de los Derechos modernos es decir también se encuentra legislado en otros países. Así la ley babilónica de Hammurabi (S.XX A. C), el Corán, el código de Manu, tenían penas severas; en algunas de estas legislaciones la de muerte” (Manu).

Como lo indica el autor la estafa se ha considerado un tipo de fraude que a través del tiempo ha sido sancionado desde la antigüedad donde los romanos manejaban una sanción para este tipo de delitos donde las penas eran consideradas graves que incluso a quien cometía estos fraudes podía perder hasta la vida por incurrir al engaño.

“En la ciencia alemana se diferencia el fraude de la falsedad. Feuerbach y Wachter definen la falsedad en el siglo XIX, y en 1820 y 1837 aclara el concepto de fraude: “Objeto de fraude no era, según él, el patrimonio en sentido económico, de la víctima, sino la facultad intelectual de ella; para la falsedad no era necesaria la producción del daño, encontrándose el fundamento racional de su incriminación en la lesión de un derecho social, la fe pública” (FINZE, pág. 15).

Aquí el autor hace mención a la principal diferencia entre la falsedad y su enfoque hacia el hurto de modo que el objetivo de la estafa es el fraude y por lo tanto lesionar el patrimonio, de este modo cumple las características de posesión de la cosa ajena con un consentimiento a través del engaño, donde hay modificación de la verdad.

“En el Derecho del Medieval, aparece el orden a la confusión existente en el Derecho Romano. Entre el aspecto de la falsedad, este vuelve a prevalecer por encima del bien jurídico lesionado. El Fuero Juzga e identifica en un solo precepto y fija la misma pena a los ladrones y los falsarios de metales preciosos donde con engaños los obtenían (Lib. VII, Tít. IV, Ley 3). Las Partidas reprimen hechos que hoy se penan como estafas en distintos títulos: se considera falsedad mezclar con otros metales (Parte. VII, Tít. VII, Ley 4); la defraudación en la venta de cosas de oro o de plata u otra cualquier cosa que fuese, e hiciese creer a aquel que la diese que era de otra mejor,

o negara haber recibido lo que realmente se recibió” (Derecho Mediavero, 2002, pág. BELASTRA PA 482).

En esta parte el autor se basa en el derecho romano tomando como referencia el Derecho medieval donde argumenta el aspecto entre la falsedad, la mentira los cuales se juzgan en aspectos relacionados conformándose la estafa la cual se cumple a través de defraudaciones o ventas de metales o una mezcla entre estos haciendo creer a la otra persona haber hecho un trato justo o un buen negocio al conseguir este elemento el cual mediante falsedad no fue entregado el que le propusieron sino algo parecido, aquí se presenta la defraudación.

“ En nuestro medio, la estafa desde el primer Código Penal de 1837 tuvo un lugar independiente, aunque su redacción confundía la estafa propiamente dicha con otros tipos de engaño, lo cual era explicable, pues aún no se había delimitado en forma más o menos precisa el delito de estafa, en los Sistemas legislativos El legislador ha seguido a través de los tiempos y en los diversos lugares, varios sistemas para tratar la estafa, pero se pueden traducir a tres sistemas, los mismos que son: el sistema francés, austriaco y mixto, Cualquiera que por medio de falsos nombres, o de falsas calidades, de un poder o de un crédito imaginario, o para hacer nacer la esperanza o el temor de un suceso, de una accidente o de cualquier otro acontecimiento quimérico, se hiciere entregar o hubiere intentado que la entreguen o remitan fondos, muebles u obligaciones, billetes, promesas, recibos o descargos, y hubiere por alguno de esos medios, estafado o intente estafar la totalidad o parte de la fortuna de otro, será penado con prisión de un año por lo menos y de cinco años a lo más, y de una multa de cincuenta francos al menos, y de tres mil francos, a lo más En su legislación”. (Historia del Derecho Penal Ecuatoriano , 2000, pág. pag 180 la estafa).

Tomando de referencia el criterio del autor en nuestra legislación a través de la historia se ha considerado la estafa como elemento de engaño donde nuestros sistemas legislativos a través de formas y sanciones a tratado de sancionar e imponer penas sancionatorias como la prisión y lo que se conoce en la actualidad como reparación integral a la persona que fue afectada, es decir la estafa en nuestra legislación ha sido constante por lo que mediante el Derecho penal se ha tratado de solventar y sancionar estos tipos de delitos, los cuales lesionan a la propiedad, el patrimonio.

En el Derecho Penal ecuatoriano

(Torres Burno, 2016, págs. 16, 25) “ En la legislación penal del Ecuador, la estafa como delito se encontró siempre, desde el primer Código Penal, pero se ha podido ver que el estudio de este tipo de delitos ha tenido constantes reformas, las más fundamentales reflejadas en el Código Penal promulgado según Registro Oficial No. 147 de fecha 22 de enero de 1971, en el Título X trataba sobre los delitos contra la propiedad, y el Capítulo V se refería a las Estafas y otras Defraudaciones, pero hasta 1999, este Título sufrió fundamentales reformas que se adecuaban a las Constitución de la época”.

Como se distingue, el Título encerraba a toda clase de estafa, tomando en cuenta que este delito consiste en conseguir lucro, utilizando fundamentalmente el engaño. Sin embargo, no encontramos en forma específica en el Código Penal, cual es la estafa y cuáles son las otras defraudaciones, donde se consideraba como un tipo de delito que llevaba al error.

“Nuestro Código Penal, hace una extensa relación de las maneras como se puede manifestar en la realidad el fraude, pero concluye con una fórmula general que rompe la limitación impuesta al principio por el casuismo, al decir “o para abusar de otra manera de la confianza o credulidad”, dentro de cuya amplísima fórmula encierra todas aquellas conductas que inciden en el aprovechamiento de una confianza, en la inducción al error, o en el aprovechamiento del mismo”. (Jorge, Zavala Baquerizo, pág. TOMO II pa 98).

Finalmente se puede concluir estableciendo lo que hace mención el Dr. Jorge Zavala donde manifiesta que en otras legislaciones consideran necesario hacer una relación de diversas maneras expresado el fraude como elemento de la estafa, y concluyen acogiendo una fórmula en general y amplia con lo dicho, contemplado como una defraudación a través de engaño en las fórmulas que adopta el tipo penal.

El Código Orgánico Integral Penal, actual nos indica que la Estafa, conlleva una sanción privativa de libertad de 5 a 7 años, en forma general, sin importar el monto del perjuicio económico que sufra la víctima; y, que se aplicara la pena máxima cuando mediante este delito

se perjudique a más de dos personas, pero es necesario reiterar que la estafa es un delito contra el derecho a la propiedad. Ahora, la norma refiriéndose a la conciliación en el numeral 2 del Art. 663, dice que es procedente acceder a esta institución siempre y cuando el monto del perjuicio en los delitos contra la propiedad no exceda de 30 salarios básicos unificados del trabajador en general. Pero como se puede observar, en tratándose de los delitos de estafa, no se puede acceder a este método alternativo de solución de conflictos llamado conciliación, ni considerando que la víctima sea una sola persona o que el perjuicio irrogado sea inferior a los 30 salarios básicos unificados, por lo que considero que se causaría un perjuicio a la víctima, que al no poder acceder a una conciliación, no lograría obtener una reparación integral como tengo manifestado en forma rápida, satisfactoria, tomando en cuenta que en estos casos se constituiría en un delito menor que no afectaría a los intereses de la sociedad, y que, si se aplicaría este método alternativo de la conciliación se lograría una justicia restaurativa, con preponderancia a la compensación, a la reparación y a la indemnización por sobre el sufrimiento y la venganza como retribución del daño inferido, dando lugar a la mínima intervención penal que promulga la Constitución y garantizando a las víctimas el derecho a la verdad, la justicia, y reitero, a la reparación integral, cumpliéndose los conceptos de restitución, compensación, rehabilitación y lo más importante la satisfacción, que son derechos de las víctimas según la concepción del nuevo sistema procesal integral penal vigente.

4.1.1 la Estafa

Delito que comete el que, con ánimo de lucro, utiliza engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno.

“Es posible apreciar la existencia del engaño propio de la estafa cuando uno de los contratantes, que no tiene desde el inicio intención de cumplir aquello a lo que se obliga, oculta su propósito a la otra parte, logrando así de ella el cumplimiento de la prestación que le corresponde, incumpliendo la propia y enriqueciéndose en esa medida a su costa”. (Santiago A. Rueda. Cordobés Los elementos de la estafa y el engaño y el error Ecuador: Ambato, 2016)

En estos casos, el autor se aprovecha de las características propias de una economía en la que la agilidad del mercado impide que la confianza de la contraparte en que cada uno cumplirá aquello a lo que se obliga pueda verse condicionada en todos los casos a la realización

de una variedad de maniobras previas de verificación de su solvencia o del aseguramiento del cumplimiento de la prestación a la que se compromete. De esta forma, salvo casos excepcionales en los que esas verificaciones resultan exigibles por las concretas características de la operación y por los usos mercantiles propios de esa clase de actuaciones, no puede hacerse recaer sobre la víctima la obligación de realizar unas comprobaciones que no son usuales en el mercado en ese sector de las operaciones comerciales, mercantiles o económicas en general.

“ En este sentido se decía que en estos supuestos tiene lugar un negocio en el que el contrato mismo, en una operación de engaño fundamentalmente implícito aunque no privado de exteriorizaciones o manifestaciones que lo delatan, se erige en instrumento disimulador, de ocultación, fingimiento y fraude valiéndose el infractor de la confianza y buena fe reinante en la concertación o perfección de los contratos jurídicos, con claro y terminante ánimo ab initio de incumplimiento por parte del defraudador ” (Sección jurídica, 2012, págs. 23,45 (STS, 2.^a, 18-VII-2013, rec. 2012).

En internet, la estafa es una violación contra la propiedad o el patrimonio. En ocasiones se acepta y asimila el fraude, timo y engaño; pero, los delitos de estafa y la variedad de éstos son supuestos como figuras de menor gravedad que otros (homicidio, abuso sexual, etc.), que logran realizar y alcanzar un nivel de daño a otros y las penas no son proporcionales.

Antecedentes.

Si bien es cierto a través de la historia se ha considerado la estafa como un delito de conmoción, y desde el inicio de su estudio a nivel dogmático se presentaban diferencias entre la discusión que nace esencialmente en interpretar la estafa como un ilícito que requiere una calificación del engaño perpetuado o la diligencia por parte del actor hacia la víctima, calificando el daño, ocasionado.

“La parte especial del derecho penal entra el estudio del tipo de estafa que es conocido especialmente como engoroso así lo menciona Hernández, de esta forma se explica la disposición del delito de estafa con su aglomeración de exigencias en la generalidad del resto de delitos”. (Figuroa C. Monte. E Lesión en los delitos que procede el Delito de Estafa: Argentina. Buenos Aires., 2016).

En el presente trabajo vamos hacer mención y a ocupar el estudio de la estructura del tipo básico de estafa cuya aclaración depende categóricamente del entendimiento del grupo de hipótesis específicas, cabe destacar que dentro de la calificación esta forma se presentan los elementos constitutivos de la estafa y los que participan en tareas concernientes al entorno procesal y el objeto de estudio la tipicidad Si bien es cierto el delito de estafa se considera como un delito que afecta al patrimonio pues lesiona los bienes afectando a la propiedad, en nuestra legislación existe la norma sancionadora para este tipo de delitos la cual rige mediante el COIP, donde se impone y sanción esta clase de actos ocasionados a través del timo, la mentira, sobre todo aprovechando el abuso de confianza de la otra persona e, induciendo al error a la otra persona.

En el Código Orgánico Integral Penal en la Sección Novena, que trata de los delitos contra el derecho a la propiedad, en su artículo 186 da el concepto de estafa al señalar:

“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 sancionado con pena privativa de libertad de cinco a siete años” (Código Orgánico Integral Penal. (ENFOQUE EN EL COIP , pág. 245)

De lo descrito podemos determinar que la estafa se ha considerado un delito que lesiona un derecho consagrado en nuestra constitución ecuatoriana, la misma que garantiza el derecho de propiedad de todas las formas entre los principales tratadistas al estudiar la estafa y referirse al bien jurídico protegido:

“En esta parte es necesario destacar que en el delito de estafa la propiedad es lesionada en forma diversa a la de los otros delitos contra la propiedad que ya se afectado (a través del hurto robo, abigeato, extorción) es decir en la estafa en la entrega de la cosa dada a través de la víctima, que se presenta de manera oportuna es decir inducida, al error el cual se ha considerado como factor de tradición para que se den estos sucesos, la entrega de la cosa lo hará la víctima al agente, que a diferencia fundamentalmente a los delitos antes mencionados de la estafa; aunque en el caso de la extorción, también la entrega de la cosa la hace la víctima al agente, pero el vicio del

consentimiento que sufre el paciente no es provocado por el error o esencia de la estafa— sino por el miedo provocado por la intimidación, o por la violencia”. (ZAVALA Baquerizo, 1998, pág. 98)

Por lo tanto, se considera sencillo observar desde otra perspectiva, la estafa se ve definida entre el estafador y la víctima poniéndose en duda, sobre todo, la habilidad psicológica del actor, estafador donde logra su cometido a través de la palabra el timo, la mentira, logrando que tengan apariencia a la verdad induciendo a creer, motivado por la mentira y obteniendo en sí el objetivo material de forma fraudulenta causando un perjuicio a la víctima.

En los medios digitales, y respectivas fuentes se considera la estafa, como una violación contra la propiedad o el patrimonio, en ocasiones se acepta y se asimila el fraude, el engaño por los delitos de estafa y la variedad de estos son supuestos como figuras de menor gravedad comparados con (homicidio, abuso sexual, etc.) los cuales logran realizar y alcanzar un nivel de daño superior a otros y las penas no son proporcionales.

El jurista (ZAVALA Baquerizo , 1998, pág. 103), “la estafa es un delito por el cual una persona mediante fraude (engaño, o abuso de confianza) y con ánimo de apropiación, induce a otra a entregarle una cosa de su propiedad o de propiedad de un tercero”.

Entonces, en la estafa, el bien jurídico protegido es la propiedad y al igual que a los otros delitos contra el derecho a la propiedad, están impulsados por un ilegítimo afán de lucro. El tipo objetivo de estafa exige la presencia de tres elementos fundamentales: fraude (timo o engaño), error y disposición patrimonial perjudicial.

“Tales elementos deben darse en el orden descrito y vincularse por una relación de causalidad o si se prefiere de imputación objetiva- de modo tal que sea el fraude desplegado por el sujeto activo el que haya generado error en la víctima y ésta, en base a dicho error, realice una disposición patrimonial perjudicial”. (DONNA, pág. 237)

En concordancia con legislaciones internacionales, se define a la estafa haciendo relación al contenido del artículo 172 del Código Penal Argentino que dice: La estafa es una defraudación por fraude, que no ataca simplemente a la tenencia de las cosas, sino a la

afectación del patrimonio; después de un hurto, como vimos, el patrimonio puede no verse disminuido y aun puede haberse aumentado; después de la estafa no ocurre tal cosa, siempre se verá disminuido.

La disminución se produce por el error provocado en una persona que dispone del bien detrayéndolo del patrimonio afectado, acción que realiza, por lo tanto, desconociendo su significado perjudicial para dicho patrimonio.

“Hay defraudación cuando sin engaño ni artificios, y, por consiguiente, en virtud de un acto libre y espontáneo, el propietario o poseedor hace entrega de una cosa a alguno, por cualquier título que apareje obligación de restituir o de hacer de ella un uso determinado, y el tenedor se apropia de la cosa, o hace de ella un uso indebido”. (CABANELLAS, pág. 230).

La estafa puede describirse, en general, como el hecho por medio del cual una persona toma, a raíz de un error provocado por la acción del agente, una disposición patrimonial perjudicial, que dicho agente pretende convertir en beneficio propio o de un tercero.

La secuencia causal en la estafa, como en toda defraudación por fraude es la siguiente el agente despliega una actividad engañosa que induce en error a una persona, quien, en virtud de ese error, realiza una prestación que resulta perjudicial para un patrimonio.

“La conducta punible es, pues, la de defraudar por medio de ardid o engaño. (CREUS., 1999, pág. 475 (CABANELLAS) hace una diferenciación entre la estafa y defraudación, estafa es el: “Delito en que se consigue un lucro valiéndose del engaño, la ignorancia y el abuso de confianza”.

Encaminando el criterio del autor la consecuencia de la defraudación llega a producirse con elementos que se presentan a través del engaño donde la persona en virtud de inducir al error o abuso de confianza o por omisión logra su cometido valiéndose del error con el fin de causar daño.

4.1.2 El bien jurídico protegido.

Cuando en derecho se hace referencia al bien jurídico, nos estamos refiriendo a todo bien o valor de la vida de las personas que es protegido por la ley. Se trata de algo, ya sea tangible o intangible, considerado valioso a un nivel que merece una garantía legal de no ser quebrantado por la acción de un tercero”. (Conceptos Jurídicos, El bien jurídico Protegido, pág. Derecho Penal).

El concepto de bien jurídico pertenece al conjunto de las categorías más recurrentemente empleadas por la doctrina penal de la parte especial. Con el concepto de bien jurídico se refiere la doctrina al objeto de protección, que no debe confundirse con el objeto material del delito. Así, en el hurto, el objeto viene dado por la cosa sustraída, mientras que el bien jurídico por el patrimonio si bien es cierto El bien jurídico es aquella realidad valorada socialmente por su vinculación con la persona y su desarrollo. Vida, salud, integridad, libertad, indemnidad, patrimonio... son bienes jurídicos. Pero también lo son la Administración pública, entendida como conjunto de circunstancias de funcionamiento de la Administración que posibilitan el desarrollo de las personas; también la Administración de Justicia, el medio ambiente, la salud pública... Se trata de bienes supraindividuales, que también son objeto de protección por el Derecho penal.

“El Derecho penal de la actualidad protege bienes jurídicos personalismos, pero también el patrimonio y algunos bienes supraindividuales, entre los que se incluyen los llamados "intereses difusos", como el medio ambiente, la salud pública..., realidades valoradas socialmente que afectan a diversas personas sin hallarse encarnadas en objetos materialmente tangibles”. (Conceptos Jurídicos, El bien jurídico Protegido, págs. 315-390).

El concepto de bien jurídico cumple una función instrumental, en cuanto permite clasificar los diversos delitos en torno a sus respectivos bienes jurídicos. Se habla así de una función sistemática. Cumple también una función interpretativa, en cuanto permite interpretar los diversos preceptos a la luz y desde el prisma del bien jurídico que vienen a tutelar. Por tanto, es clave poder identificar cuál es el bien protegido en cada delito; para ello, resultaría inidóneo afirmar que es aquel que la ley dice se protege

Sin embargo, solo existe en tanto en cuanto se crea una norma para protegerlo, normalmente estableciendo una sanción para las conductas que puedan vulnerarlo. Cuando no existe dicha norma, el bien carece de carácter jurídico. Por tanto, el bien jurídico es, en todo caso, un bien que goza de protección legal.

En este ámbito jurídico del derecho penal, cada delito tiene su razón de ser en la protección de un bien jurídico concreto, el cual, a su vez, cumple una segunda función de interpretación de los tipos penales, de modo que su grado de lesividad se valorará en relación a la vulneración del bien jurídico protegido.

Aquí nace la interrogante y el punto de discusión, donde a través de una serie de interrogantes se determina a la hora de conceptualizar la fisonomía del delito, la norma y sobre todo lo que se comprende a través de la doctrina comparada, pues se sostiene que el patrimonio es el bien jurídico protegido de la estafa.

Esta postura exige un perjuicio patrimonial como resultado que se interpreta diferentemente según la concepción del patrimonio seguida y, también, una instrumentalización de la víctima a través del engaño como elemento necesario para imputar el perjuicio al comportamiento del autor.

Según (MEZGER)“ El bien jurídico protegido por la estafa es el patrimonio y el mantenimiento de la verdad y de la buena fe en el tráfico patrimonial”, y al reconocer que la teoría dominante es aquella que considera que solo “el patrimonio” constituye el bien jurídico protegido, por la ley penal que trata de la estafa, pretende explicar la razón por la cual considera que, además del indicado patrimonio, también es necesario considerar lesionado el bien jurídico del respeto a la verdad, diciendo: “La circunstancia decisiva para considerar como bien jurídico de la estafa esos dos elementos es la siguiente: la mención del “patrimonio”, como único bien jurídico protegido en la estafa haría incurrir en errores acerca de la exacta caracterización de la estafa y se perdería, por lo tanto la posibilidad de diferenciarla de otros delitos contra el patrimonio.

Aquí logramos relacionar la idea del autor con el daño y lesión al patrimonio la cual consiste en su disminución económica. la determinación de esta disminución es un tema bastante discutido. Para dar solución a este problema, adherimos a la mayoría a estimar el patrimonio afectado o en su totalidad puesto que, si el delito de estafa se consuma al momento del perjuicio patrimonial y no cuando este se lesione.

“Un derecho o elemento integrante del patrimonio, debería ponerse atención en su totalidad, ya que solamente valorándolo antes y después de la lesión podría conocerse su valor económico”. (NARANJO SB, 2010, pág. 125 130)

En definitiva, en la estafa es imprescindible un perjuicio económico, cuya determinación a nuestro entender únicamente podrá considerarse valorando al patrimonio en su conjunto como universalidad de derecho, antes y después del delito, atendiendo al valor económico de sus componentes y a la importancia económica que en el conjunto pueda tener el menoscabo –ya que de esta manera se evitan problemas a la hora de una “compensación”.

“En el ámbito del patrimonio no se reduce al derecho real de propiedad, sino que podría recaer en cualquier otro elemento que lo integre como bienes muebles e inmuebles, derechos reales y de crédito, De esta manera, la lesión de un elemento integrante del patrimonio como puede ser la propiedad, la posesión, un derecho de crédito, etc. únicamente sería considerada como estafa cuando pueda constatarse una disminución del valor patrimonial teniendo en cuenta el patrimonio en su totalidad, mientras que, en otros delitos, bastaría la lesión al elemento patrimonial para estimarlos consumados como sucede en el hurto o en el robo, pese a que el patrimonio, globalmente estimado, se mantenga igual o, incluso, resulte beneficiado”. (LEDEX Derecho Penal el Bien jurídico protegido, pág. 407).

Teniendo presente nuestro punto de partida, ahora es turno de estudiar un concepto de patrimonio. Como no podía ser de otra manera, también es ampliamente debatido el concepto jurídico penal de patrimonio a efectos del delito de estafa, por ello, la doctrina adopta diferentes posturas, a saber: una concepción jurídica, otra económica, otra mixta o jurídico económica, y, por último, existen las teorías personales funcionales del patrimonio.

En el presente estudio de estas tesis excede el propósito de esta investigación. Por eso, nos avocaremos a la doctrina que creemos prudente para cumplir con el objetivo de esta investigación, esto es, la teoría mixta.

En la dogmática de la estafa se ha impuesto un modelo económico de patrimonio al que se le han incorporado correctivos normativos. Estos filtros se han creado con el propósito de eludir contradicciones valorativas a las que se llega necesariamente si se sigue una tesis “pura” o “extrema” del patrimonio en sentido económico.

La normativización referida ha dado lugar a la concepción dominante, esto es, el concepto jurídico-económico de patrimonio, con un indiscutible punto de partida económico, sustrayendo del ámbito de protección exclusivamente aquellas perspectivas que no son valoradas por el ordenamiento jurídico.

“En virtud de la postura seguida, el patrimonio debería entenderse como hemos adelantado en sentido amplio, es decir, como una suma de relaciones jurídico patrimoniales que sean idóneas de valoración económica, cuyo punto de partida, para cuantificar el cómputo del perjuicio patrimonial y este es un elemento común con el concepto económico, consistiría en la comparación del valor del patrimonio antes y después del acto de disposición patrimonial”. (CREUS., 1999, pág. 525 el bien jurídico protegido).

La concepción jurídica del patrimonio inspirada por un pensamiento formal del bien jurídico penal correspondiente a una época en que se estimaba al derecho penal como un ordenamiento acéfalo con carácter secundario y dependiente del derecho privado.

De la misma manera, debería dejarse a un lado la concepción económica, ya que tiene el defecto de poseer una excesiva amplitud que la hace perder su sentido práctico. No obstante, no comulgamos con cualquier teoría mixta. Así, no parece adecuado solamente apreciar las posiciones económicas “jurídicamente reconocidas”.

“A esta conclusión llegamos porque partimos de la base de que pertenece al patrimonio todo bien de naturaleza económica mientras posea una “apariencia jurídica”, sin que sea importante su reconocimiento jurídico “efectivo” o “real”, pues

debe recordarse que todo ordenamiento jurídico de nuestra”. (Ledex Teoria mixta El bien juridico efectivo, real , pág. 299)

Respetando el criterio de los autores, cabe manifestar que para el estudio que estamos dando, al ser el delito de estafa un delito que lesiona la propiedad, estamos de acuerdo con los criterios , el cual reconoce que el bien jurídico protegido es el propiedad, en cuanto a lo que tiene que ver con el mantenimiento de la verdad, diríamos al respecto, que para nuestro estudio la simple mentira nova a constituir un elemento esencial del tipo, porque el tipo tiene características que le son propias las mismas que serán examinadas más adelante.

“El bien jurídico cumple además una tercera función, la político-criminal, que significa que sirve para establecer límites a la acción del legislador cuando define conductas como delitos. Un Derecho penal garantista es aquel que ofrece límites y barreras a un uso desmedido del ius puniendi, en cuanto no sometido al ius penales”. (IUS PUNENDI, pág. 485 Teoria del Bien juridico).

El bien jurídico ofrece un límite en cuanto no es posible crear legislativamente delitos carentes de bien jurídico, en cuanto no pueden elevarse a la categoría de delito conductas que solamente atentan contra intereses políticos, ideologías..., y no contra realidades valoradas socialmente, por lo que concluimos que el bien jurídico protegido en la estafa es el patrimonio, pues como se explicó anteriormente, lo que hace la víctima es entregar una cosa de su propiedad, inducido por el error, por el engaño del agente, en lo que se puede ver claramente que el sujeto pasivo ha entregado algo perteneciente a éste, el mismo que tiene un valor económico y, por lo tanto, menoscaba el patrimonio de la víctima, es decir su propiedad.

4.2. Elementos del delito de Estafa.

No obstante, vale aclarar que el delito de estafa consiste en perjudicar arbitrariamente el patrimonio, con la intención a través del engaño o con fines de lucro de lesionar la propiedad, pues al actor se propone en obtener una ganancia o provecho, provocado a través del engaño.

4.2.1 El engaño.

“Acción y efecto de engañar, falta de verdad en lo que se dice o hace, forma parte del tipo de varios delitos, especialmente el de estafa, que cometen los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a

realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno” (Lex Diccionario Juridico , 2008, pág. 225 configuracion del engaño en el tipo penal).

En el presente elemento basándonos en la idea del autor podemos deducir que el actuar con fin de lucro o faltar a la verdad se considera grave puesto, que se induce a la otra persona al error logrando configurar un fallo a la verdad, lo cual se verá sancionado al generar ello un perjuicio y conflicto teniendo como actor principal a aquel que actuar de mala fe logrando que se induzca a errar a otra.

“Es posible apreciar la existencia del engaño propio de la estafa cuando uno de los contratantes, que no tiene desde el inicio intención de cumplir aquello a lo que se obliga, oculta su propósito a la otra parte, logrando así de ella el cumplimiento de la prestación que le corresponde, incumpliendo la propia y enriqueciéndose en esa medida a su costa. No puede hacerse recaer sobre la víctima la obligación de realizar unas comprobaciones que no son usuales en el mercado en ese sector de las operaciones comerciales, mercantiles o económicas en general”. (STS, 2013, págs. STS, 2.^a, 18-VII-2013, rec. 2345/2012).

El engaño en la estafa es el punto de partida del mencionado delito, de tal manera, existen varias teorías que intentan determinar qué engaño es relevante para el derecho penal, es decir buscan aclarar el engaño típico, por lo que una misma acción puede ser punible para una de ellas y quedar impune para otras.

La teoría amplia, considera a la simple mentira como un engaño típico; por otro lado está la teoría francesa, la que exige un montaje exterior que dé credibilidad a lo manifestado por el sujeto; otra teoría que muestra una visión de este elemento típico es la teoría de los engaños concluyentes, en la cual el comportamiento lleva implícito una conducta que el sujeto pasivo espera pero que el sujeto activo no la realiza; los doctrinarios españoles nos brindan una alternativa para el engaño típico, el cual debe tener un adjetivo de bastante, en el cual se la puede analizar desde un criterio objetivo o subjetivo; la simulación y disimulación es otra alternativa que los doctrinarios crearon para determinar qué engaño, es típico, teoría que actualmente es acogida por la legislación ecuatoriana. Posteriormente se abordará el segundo elemento de la estafa, el cual corresponde al error del sujeto pasivo, en donde se establecerá los requisitos que este debe cumplir para que sea considerado como elemento típico de la estafa,

pues no todo error es relevante para el Derecho Penal.

“En la teoría española el legislador en un intento por despenalizar los engaños más burdos agregó al tipo penal de estafa la palabra ‘’engañó bastante’’, de tal forma, para que se configure el delito de estafa no basta con un engaño ya que este deberá cumplir con el adjetivo de bastante, este engaño ha sido interpretado en un doble sentido, de tal manera existe un criterio subjetivo y un criterio objetivo”. (Teoría Española, Balcameda, 2011, págs. 112, 119).

En el criterio subjetivo se examina las condiciones personales de la víctima, por ejemplo: educación, cultura, edad, situación económica, etc. El criterio objetivo se enfoca en la conducta empleada por el sujeto activo y analiza si esta puede provocar un conocimiento desatinado en el sujeto pasivo que le conduzca a realizar el acto de disposición patrimonial por la supuesta veracidad y realidad de lo manifestado por el sujeto activo.

El juzgador ecuatoriano al calificar el engaño desplegado por el sujeto activo, impone un requisito y manifiesta que este debe ser idóneo, apto, por lo cual la Sala se encuadra dentro de la teoría española, el engaño es un elemento primordial para determinar una estafa, pues la persona estafada debe ser convencida mediante este elemento, sobre todo debe ser de suma importancia para convencer pues el estafador ahí obtendrá el beneficio.

“Entre otros puntos también analizara la circunstancia que lo rodea al actor las características de la persona estafada, las cuales son factores que determinan el grado de culpabilidad Una vez que se consuma el hecho ya en el proceso judicial el juez analizara profundamente la conducta atípica del actor, quien comete el delito, para observar la elaboración de esta maniobra fraudulenta, y sobre todo si fue causada con dolo”. (Santiago, Laura Mayer. Lux El engaño concluyente en el delito de Estafa: Chile, 2014).

Entre otros puntos también analizara la circunstancia que lo rodea al actor las características de la persona estafada, las cuales son factores que determinan el grado de culpabilidad su actuación, la conducta del mismo y la acción fraudulenta que indujo al acto que se analizara a través de los elementos donde el operador jurídico podrá imponer y sancionar con la norma correspondiente.

“El elemento engaño, como vemos, analiza directamente es el comportamiento de la víctima, ya que a su respecto es dable o no que el actor logre su resultado: el error perjudicial. Las posturas ya esbozadas pueden caracterizarse de la siguiente forma, de acuerdo a la distinción que propone el profesor” (Balmaceda Hoyos).

La estafa es un delito que exigiría una calificación del engaño y cierta diligencia en la víctima; o, La estafa, al contrario, es un hecho punible que debe proteger a toda clase de víctimas.

Dentro del elemento engaño se discute todavía en torno a la mera mentira como idónea para ser subsumible en el tipo, Si bien la doctrina tradicional exige claramente algo más que ésta, los juristas contemporáneos no contemplan en admitirla como figura típica, atendidas las particulares las circunstancias que se presentan entre víctima y sujeto activo y en conjunto con ello, como una manifestación necesaria e igualdad ante la ley que debe gobernar el tratamiento punitivo.

No obstante, la jurisprudencia es constante en exigir algo más que la mera mentira, como señala el profesor (Etcheberry) a la hora de fallar las conductas presentadas a su conocimiento.

Enlazando directamente con lo anterior, la víctima ha resurgido a estos respectos, así como lo ha hecho en los estudios de procesal penal, Cabe anotar que el tipo penal establece un orden cronológico que se debe cumplir para que se configure la estafa, de tal manera el error debe estar precedido por el engaño, y la disposición patrimonial debe ser posterior al error, por lo que, en términos metafóricos, el error cumple una función de puente entre el engaño y la disposición patrimonial.

4.2.2 El error.

El error es el elemento de la estafa, el cual recae sobre la esfera del sujeto pasivo, este reviste importancia debido que la estafa es un delito de autolesión, es decir el sujeto pasivo realiza el acto de disposición en detrimento de su patrimonio o de un tercero. Cabe anotar que el tipo penal establece un orden cronológico que se debe cumplir para que se configure la estafa, de tal manera el error debe estar precedido por el engaño, y la disposición patrimonial debe ser posterior al error, por lo que, en términos metafóricos, el error cumple una función de puente entre el engaño y la disposición patrimonial.

Para determinar el alcance del error es preciso tener el sentido castizo de la palabra según la Real Academia de la Lengua Española es el “concepto equivocado o juicio falso” de ello se infiere que el error es un estado psicológico exclusivo de las personas naturales, pero no basta que el sujeto pasivo tenga una representación mental que no corresponde a la realidad, ya que ese error puede preexistir sin la intervención del sujeto activo, en tal caso no se trata de una estafa; como se mencionó supra, el error debe ser provocado por el sujeto activo, es decir causado, mantenido o reforzado por este.

Este elemento se desprende legalmente, como bien apunta el profesor (Hernández Basualto, 2015, págs. . 244, 260) desde la equivocidad que el vocablo engaño presenta en nuestro idioma, en tanto contrapartida de la conducta del agente El engaño del que se hizo mención en la definición anterior debe estar dirigido a que la víctima tome decisiones equívocas, coincidentes con los deseos del sujeto activo y su necesaria mención en ese estado, es decir, desarrolle un concepto distinto al verdadero respecto de un hecho o circunstancial, Explica el profesor donde determina que “Importa desarrollar una actividad que tenga por finalidad inducir a que un tercero confunda lo que es con lo que no es, a que se represente falsamente la realidad”

En el presente párrafo el profesor Hernández utiliza la interpretación del engaño con enfoque al daño a la víctima, la cual mediante decisiones erróneas llevo al sujeto activo apropiarse de su confianza y así logrando su cometido, esto lleva al desarrollo del hecho el cual el sujeto pasivo se indujo al error, dando su consentimiento para que se produjera el hecho.

(Garrido , 2002, pág. 326) “El autor también realiza una distinción entre error activo y pasivo, caracterizándose el primero por una representación falsa de la realidad; mientras que él se trata, en consecuencia, de un fenómeno psicológico que necesariamente afecta a una persona natural, Como se dijo anteriormente que entre el fraude y la entrega de la cosa debe existir un elemento psíquico que no radica en el agente sino en la víctima; elemento que está constituido por el error en que el paciente es colocado mediante la conducta fraudulenta del agente”.

Elemento subjetivo fundamental del delito de estafa es el error de la víctima, ya que es precisamente este error el que causa el desapoderamiento de la cosa y su correlativa entrega al agente.

Por lo tanto, haciendo referencia al postulado debe hacerse una diferenciación entre la ignorancia y el error, el que no conoce, ignora; el que conoce, pero su conocimiento no está de acuerdo con la realidad o con la verdad, se encuentra en el error. La ignorancia, es un desconocimiento. El error implica un conocimiento falso, pero es un conocimiento. El error mira a la inteligencia y, por lo tanto, cuando ésta se encuentra viciada influye en la decisión del sujeto, en su voluntad y lo hace ejecutar un acto que, sin ese error, no lo hubiera ejecutado.

“Con respecto a la calidad del sujeto pasivo este puede ser cualquiera, el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal no exige una calidad especial, pero hay que establecer la distinción entre el sujeto sobre quien recae el engaño y el sujeto quien sufre el perjuicio patrimonial; lo genérico es que el engañado y el perjudicado sean la misma persona pero no siempre sucede así, por ejemplo: en un local de comida el patrón sufre el perjuicio patrimonial pero el engaño recae sobre el sirviente, ello queda claro cuando el tipo penal de estafa menciona que la persona inducida en error puede realizar un acto de disposición patrimonial en perjuicio de su patrimonio o de una tercera persona, ello se lo denomina estafa piramidal. Sin embargo, la Corte Nacional de Justicia en el año 2010 con el derogado código penal no comparte el criterio de la estafa piramidal”. (Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de lo Penal, RO*S, 18 Mayo 2010, pág. 195).

Haciendo mención a la idea del postulado de Corte podemos determinar que en el tipo

penal se determina un orden cronológico ya determinado y para que se configure la estafa el error esta precedido por el engaño, y la disposición patrimonial debe ser posterior al error, por lo que en términos ya conocidos el error cumple una función de anexarse al engaño y con ello a la disposición patrimonial, Para establecer el nexo causal entre el engaño y el error, gran mayoría de la doctrina afirma que es suficiente la teoría de la equivalencia, y solo el error provocado o mantenido por el sujeto activo es relevante para el Derecho Penal.

Intención de estafar con ánimo de lucro

Este engaño tiene que ser hecho con intención de obtener un beneficio mediante la estafa. 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.

La víctima es inducida a cometer un error

El autor del delito de estafa engaña a su víctima para que esta cometa un error que le permitirá obtener su ganancia.

Acto de disposición patrimonial en favor de quien comete la estafa

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.

Perjuicio para la víctima

Todo el procedimiento de la estafa debe causar un perjuicio a la víctima o a un tercero. El perjuicio tendrá que ver con un elemento de su patrimonio.

El engaño es causa del perjuicio

Debe existir una relación de causa-efecto entre el engaño y el perjuicio. ¿Cómo se establece esta relación?

- El engaño es la causa del error.
- El error provoca el acto de disposición patrimonial.
- El acto de disposición patrimonial es perjudicial para la víctima.

- Para que exista delito de estafa necesariamente el sujeto debe realizar el acto de disposición del bien al autor del engaño. Si la acción no se concreta, el delito no se configura.

Si bien los elementos típicos tradicionales del delito no han sido objeto de discusiones en los últimos tiempos, estando la doctrina afirma la necesaria existencia de engaño, error, disposición patrimonial y perjuicio para estar en presencia del hecho ilícito. La discusión más contemporánea en torno a la idoneidad de la mentira como conducta típica o la incidencia que la víctima tiene en relación con la protección del patrimonio y, desde allí, en la imputación de la conducta al agente delictivo, marcan un importante avance en torno a la vigencia plena del estudio frente a nuevas realidades sociales en las que el Derecho Penal debe ser capaz de ofrecer soluciones acordes a su propia naturaleza dentro del entramado del ordenamiento jurídico.

Respecto al elemento ánimo de lucro, en doctrina parece en términos mayoritarios no exigirlo, toda vez que no se encontraría dentro de las fórmulas empleadas por el legislador para la tipificación de la conducta, no necesitando el dolo del delito la inclusión de un propósito de enriquecimiento en el agente, a diferencia de lo que sí establece el tipo penal cuando expresamente requiere el ánimo de lucro como un elemento subjetivo,

(Etcheberry, 2004, pág. 406). “Lo anterior se explica en la propia naturaleza de los diversos elementos. Negar la autonomía del error respecto del engaño, por ejemplo, implica no realizar un análisis acabado de la percepción que el primer concepto genera en la víctima”.

Esto es del todo importante analizando la participación del ofendido en la perpetración delictiva. La doctrina del profesor Etcheberry, más allá de los numerosos aportes que entrega en el campo de estos estudios, ha estado ajena al avance que la dogmática ha hecho en áreas como la víctima y la dogmática, que precisamente es decisivo al error de la víctima para la comisión delictiva.

“A mayor abundamiento, el error no puede incluirse en el engaño, ya que conllevaría el absurdo de desvalorar en el tipo el comportamiento sólo en función de la diligencia de la víctima, su credibilidad o educación. Entonces, la aptitud para generar el error determinará no la existencia del engaño, sino, en su caso, su “relevancia” jurídico penal” (Balmaceda, 2011, pág. 5).

En esta parte el autor hace mención a la consecuencia que conlleva el engaño puesto que a futuro por más leve que sea pierde credibilidad por la actitud engañosa dando paso al error generando dudas de decir a un juicio de reproche esto determinaría si realmente existió engaño o abuso de confianza hacia la víctima generando esta gran incertidumbre.

4.2.3 Configuración del delito de Estafa

Si bien es cierto en nuestra legislación ecuatoriana el delito de estafa se encuentra estipulado en el COIP Art. 186 donde establece.

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.

La pena máxima se aplicará a la persona que:

1. 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.
2. Defraude mediante el uso de dispositivos electrónicos que alteren, modifiquen, clonen o dupliquen La pena máxima se aplicará a la persona que:
3. Entregue certificación falsa sobre las operaciones o inversiones que realice la persona jurídica.
4. Induzca a la compra o venta pública de valores por medio de cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento.
5. Efectúe cotizaciones o transacciones ficticias respecto de cualquier valor.
6. 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. La persona que perjudique a más de dos personas o el monto de su perjuicio sea igual o mayor a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años.

La estafa cometida a través de una institución del Sistema Financiero Nacional, de la economía popular y solidaria que realicen intermediación financiera mediante el empleo de fondos privados públicos o de la Seguridad Social, será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años. La persona que emita boletos o entradas para eventos en escenarios públicos o de concentración masiva por sobre el número del aforo autorizado por la autoridad pública competente, será sancionada con pena privativa de libertad de treinta a noventa días.

Si se determina responsabilidad penal de una persona jurídica, será sancionada con multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

Comprendemos que una estafa, gira entorno a la tipicidad subjetiva del delito en estudio lo cual no hay duda de que requiere dolo conforme a las reglas generales en torno a la posibilidad de cometer la conducta típica con dolo eventual, nos estimamos en contra de ello dada la naturaleza de la misma de los elementos del delito, como se analizara a continuación con el engaño primer requisito típico, se necesita de una acción concreta y manifestada, aunque sea una simple mentira, siendo difícil imaginar un despliegue factico que no está presidido por un propósito definido, es decir en la búsqueda del daño gira la estafa eventual en torno a la clasificación de la conducta que se conoció como elemento necesario para calificar el delito, en si la estafa contempla el acto, la omisión, o el dolo del agente activo.

“El tipo de conducta que debe ser exigida para estar en la presencia del elemento esto es si debe ser activa por parte del agente o está comprendida también la omisión, que se entiende como conducta engañosa es activa, de esta forma el comportamiento omisivo no sería constitutivo de engaño, salvo en el caso que hace notar en la cual habría que comprobar si la persona tendría una obligación legal de hacer salir del error a quien incurrido a este, lo mismo sucedería con el silencio, cuya posibilidad como manifestación engañosa también debería rechazarse o con la mera opinión respecto de una cosa o circunstancia ya que ello evoca a una subjetividad que no puede ser considerada como mentirosa salvo que demuestre lo contrario”. (Perez Borja, Francisco, 2005, pág. 249 Jurisprudencia Penal Tomo I).

Relacionando la idea del autor la estafa se ha considerado un delito problemático desde el inicio de la dogmática la cual en la sociedad es existente o desalentador, presentando la discusión o interpretación a través de lo ilícito lo cual requiere una sanción, el engaño o alguna

diligencia por parte del actor, que induce al error a otra persona, en el presente trabajo de investigación vamos a ocupar el estudio de la estructura del tipo de estafa direccionado a bienes raíces y la falta de control que se categoriza como elemento de peculiaridad donde se añade los elementos, los comportamientos constitutivos de la estafa hacia los bienes y en contra del derecho de la propiedad, si bien es cierto esto genera perjuicio por ello la doctrina y la jurisprudencia se ha encargado de proponer esquemas o elementos típicos para el control de estos actos que generan muchas de las veces conmoción social.

4.3. El contrato de compra venta

“Compraventa, incluye las obligaciones reciprocas de las dos partes contratantes, de transferir la propiedad de la cosa y del pago de su precio”. ((Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones Pág. 1).)

Es decir, al momento de celebrar el contrato de compraventa las partes comprador y vendedor, los dos tienen obligaciones el vendedor de entregar el bien y el comprador de pagar el precio.

El contrato de compraventa al definirlo como apto significa que es legal y se realiza con todas las solemnidades, los efectos que se genera al realizar la compraventa los produce; para las partes, cuando el contrato es consensual los efectos se producen desde el consentimiento de las partes, cuando las partes acuerdan que se va a realizar la venta de un bien determinado por un precio justo de acorde al mercado; para que tanto el comprador pague un precio no exagerado y el vendedor reciba un pago justo, los efectos que produce esta compraventa puede producir efectos aún antes de ser entregada la cosa, materia del contrato es decir el efecto que produce es la obligación del vendedor a entregar el bien cuando el contrato estipulare y del comprador a pagar por la adquisición del bien.

Los efectos principales de la compraventa son la entrega de la cosa y el pago del precio; el aforismo de que las cosas nacen, crece y perecen para su dueño” ((Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones Pág. 1).)

Mientras que el vendedor no pase el dominio o propiedad no surten efectos sobre él, hasta el momento en el que este transfiera la propiedad o el dominio al comprador que sería el nuevo dueño de la cosa y todo lo que con este suceda es cuestión del nuevo propietario.

4.4 Bienes Raíces

Conforme a nuestra legislación del Código Civil Ecuatoriano, el art 583 define de la siguiente manera: “Los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro, las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles”. (Codigo Civil Ecuatoriano , 2005, págs. 208,211 Última modificación: 19-jun.-2015 Estado: Vigente).

De acuerdo a ese artículo el derecho sobre una cosa corporal es el dominio que se tiene sobre la propiedad, hace mención a los bienes que consisten en precedidos en tangibles dividiéndose en muebles o inmuebles, en tal sentido son reales.

“El derecho real es aquel tipo de derecho que posee un individuo en relación a algo en particular, bien sea por un dado nexo jurídico; en otras palabras, alude al derecho de propiedad que guarda un determinado individuo con respecto a algo”. (Derecho Real, s.f., págs. . (Definición de Derecho Real) <https://conceptodefinicion.de/derecho-real/>).

Un bien raíz coincide con los bienes inmuebles como edificios, terrenos y cualquier derivado de éstos que están fijados a la tierra. Son denominados así debido a que no se pueden trasladar., este tipo de activos se denominan así porque están íntimamente unidos al suelo, ya sea de forma física o jurídica (son inseparables legalmente). También, a los mismos efectos, los buques y aeronaves acuáticas son considerados bienes raíces, ya que su funcionalidad está en la superficie marítima, siendo inútiles si se desligan de este.

“En general, este tipo de bienes son considerados como activos fijos en la contabilidad y finanzas de las empresas, contando como mejoras o incrementos de valor aquellas reformas y añadidos que puedan aumentar su valor. Mención especial son las minas o vías de tren, que son también construcciones y cuyo activo principal es la propia construcción, ya sea por ser el origen de las extracciones o por ser el conducto preferente para la actividad económica Bienes raíces” (Steven Jorge pedrosa, 2017).

Los bienes raíces son la tierra junto con cualquier mejora permanente adjunta a la tierra,

ya sea natural o hecha por el hombre, incluyendo agua, árboles, minerales, edificios, casas, cercas y puentes. Los bienes raíces son una forma de bienes inmuebles. Se diferencia de la propiedad personal, que son cosas que no están unidas permanentemente a la tierra, como vehículos, joyas, muebles y equipo agrícola.

Para empezar, vamos a desglosar este concepto en sus respectivos términos, los bienes se consideran las propiedades o riquezas, que pertenecen a una persona o grupo de raíces, esto va arraigado a la tierra.

Por lo tanto, se considera bienes inmuebles o bienes raíces, a las propiedades que no se pueden mover de un lugar a otro y que se encuentran arraigadas a la tierra físicamente, unidas al suelo de forma física y jurídica respectivamente, están asignadas a un dueño o un registro público.

Los bienes raíces, por definición, son aquellos que no pueden moverse de su lugar de origen, dadas sus características naturales, por lo que no pueden cambiar de localización. Podemos considerar un bien raíz a la propia tierra, pero también a construcciones como los edificios, puentes o estatuas, cosas que, una vez construidas, no pueden moverse sin ser gravemente dañadas o destruidas por completo.

“En términos contables, los bienes raíces son activos fijos para las empresas, ya que tenerlos supone poseer un terreno, un edificio o una construcción. Además, si estos bienes sufren reformas o se realizan nuevas construcciones en ellos, aumentan su valor contable lo que se conoce como plusvalía otorgando el plus valor al mejorar este bien”. (Bienes Raíces, Santiago M., 2006, págs. 215, 240).

El concepto de bienes raíces es más amplio de lo que parece, ya que dentro de su clasificación entran distintos tipos de bienes. Por ejemplo, las minas y los raffles que se encuentran dentro de ellas se consideran bienes raíces, al igual que los barcos (si separas al barco del mar, pierde completamente su función como activo, ya que no tiene ningún uso lógico).

Inmueble se relaciona con lo inmóvil, es decir si quitas ese bien inmueble dañas el suelo

y la estructura por lo tanto los bienes raíces son tierras o terrenos locales, viviendas y edificios.

Adentrándose en una definición podemos decir que hay 2 divisiones en bienes raíces los cuales son:

Por naturaleza: el suelo y subsuelo, lo que son tierras y terrenos.

Por incorporación: son las construcciones que se hagan sobre ese suelo: una casa, edificio o un local comercial, por ejemplo.

Comprar una casa debe ser abrumador para alguien que o está familiarizado con los términos y las transacciones de bienes raíces, pero hoy en día comprar una casa es más fácil. Pues el comprador necesitara buena energía y estar dispuesto aprender mientras hace este recorrido.

“Entre ellas varias tareas, analizar cuáles son sus necesidades y deseos revisar el estado de sus finanzas es solo el comienzo, tendrá que buscar la casa que quiere al precio que puede pagar; si lo requiere, conseguir un préstamo hipotecario, vigilar que se realicen las inscripciones a la propiedad; pensar en la forma en que va a negociar el precio; contratar un agente de bienes raíces, si su condición lo permite, organizar la mudanza; entre varias otras cosas”. (Bienes raices Funciones , 2019, pág. 198).

El proceso de compra de un inmueble requiere una serie de pasos desde el momento que se decide adquirir una casa hasta que se empieza a vivir en ella. Comprar una casa, elegirla de acuerdo a las necesidades y exigencias, conocer la ubicación, precio quien va a financiar la compra, quien ayudara a la selección, son factores que toman tiempo y todo depende de la agilidad de la empresa constructora.

Los bienes raíces se dividen en tres categorías:

Residenciales: Terrenos sin desarrollar, casas y condominios, utilizados por los ciudadanos para vivir

Comerciales: Edificios de oficinas, almacenes, edificios de tiendas al por menor utilizados por las empresas para vender o comprar sus productos (tiendas, almacenes, oficinas).

Industriales: utilizados para llevar a cabo procesos productivos (Fábricas, minas y granjas).

4.4.1. Mercado de los Bienes Raíces

Para la gran mayoría de inversores, los bienes raíces son un activo que no puede faltar en sus carteras, gracias a las diferentes opciones que ofrecen y las altas tasas de rentabilidad, la plusvalía que presentan, sobre todo en el largo plazo. Existen incontables agencias inmobiliarias que se dedican a operar con bienes raíces, ya que el mercado es muy amplio y abarca distintos sectores (inmobiliario, industrial, agrícola, entre otros).

Otra de las circunstancias que deben encontrarse presentes en la contratación señalada es que el contrato se encuentre dentro de los supuestos eficaces previstos en la ley, que lo hace lícito, posible, determinado y determinable, tal como lo indica sobre el objeto de la obligación generada.

Muchos inversores grandes acostumbran a contar con varios inmuebles en su propiedad, ya estén esperando una venta o se encuentren alquilados. Sin duda alguna, actualmente el mercado inmobiliario es uno de los más amplios, y dentro del mismo podemos encontrar distintas oportunidades de inversión muy interesantes: zonas turísticas, casas de lujo, pisos de estudiantes, viviendas en zonas muy concurridas.

Todas estas razones han convertido a los bienes raíces en uno de los activos con más movimiento dentro de las carteras de inversores y, actualmente, los mercados inmobiliarios generan cantidades muy elevadas de dinero, así como de puestos de trabajo.

Los bienes raíces, en definitiva, son aquellos que no podemos mover a otro lugar sin destruirlos o dañarlos en el proceso. Pese a que se suelen clasificar en comerciales, industriales y residenciales, existen muchos más criterios que pueden dividir a los bienes raíces en diferentes tipos.

Es importante la determinación del lapso de tiempo en el cual queda en suspenso la ejecución de la condición para concretar el cumplimiento de la obligación que se contrae por las partes, de esta manera, en la promesa de compraventa de bienes inmuebles, deberá especificarse el plazo en el que serán cumplidas las cláusulas acordadas, con lo cual dará origen a otra contratación definitiva de venta, que puede ser pura y simple o sujeta a circunstancias específicas.

4.4.2 Categoría de Bienes Raíces

Las personas a menudo usan los términos terrenos, bienes raíces y bienes inmuebles de manera intercambiable, pero hay algunas distinciones sutiles.

- El terreno se refiere a la superficie de la tierra hasta el centro de la tierra y hacia arriba hasta el espacio aéreo, incluido los árboles los minerales y el agua
- Los bienes raíces son la tierra, más cualquier adición permanente hecha por el hombre, como casas y otros edificios.
- Los bienes inmuebles, una de las dos clasificaciones principales de bienes, son los intereses, beneficios y derechos inherentes a la propiedad de los bienes raíces.

“No obstante, en virtud del principio de seguridad jurídica, se retoma la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, con el fin de darle publicidad a las obligaciones contraídas por las partes, y evitar posibles daños o perjuicios al promitente comprador, otorgándole ciertas garantías que permitan llevar a cabo el documento definitivo de compraventa del inmueble objeto de la negociación. En términos generales, los bienes raíces incluyen la superficie física de la tierra, lo que se encuentra encima y debajo de ella, lo que está adherido permanentemente a ella, más todos los derechos de propiedad, incluido el derecho a poseer, vender, arrendar y disfrutar de la tierra”. (Bienes raíces Funciones , 2019, págs. 245,252).

Los bienes inmuebles no debemos confundirlos con la propiedad personal, que abarcan todos los bienes que no se ajustan a la definición de bienes inmuebles. La característica principal de la propiedad personal es que es movable. Los ejemplos incluyen vehículos, barcos, muebles, ropa y teléfonos inteligentes.

4.4.3. Características físicas de los Bienes Raíces

Los terrenos poseen tres características físicas que la diferencian de otros activos de la economía:

- Inmovilidad. Si bien algunas partes del terreno son removibles y la topografía se puede alterar, la ubicación geográfica de cualquier parcela de terreno nunca se puede cambiar.
- Indestructibilidad. Los terrenos son duraderos e indestructibles (permanente).

- Unicidad. No hay dos parcelas de terreno que sean exactamente iguales. Aunque pueden compartir similitudes, cada parcela difiere geográficamente.

Recomendaciones para adquirir un bien raíz

Ubicación del inmueble: se una casa en plan residencial es importante considerar varias opciones que se apeguen a lo que se busca y el presupuesto con el que se cuenta, la zona en la cual se encuentra el inmueble puede determinar su costo y beneficio esto le da un plus valor, la plusvalía.

Buscar opciones de financiamiento con empresas reconocidas, manejar opciones o alternativas, analizar detenidamente antes de invertir o solicitar el crédito esto evitara que erremos en nuestra inversión y en un futuro salgamos estafados y perdamos nuestro capital de la inversión.

Dialogar con profesionales del ramo inmobiliario, como también con profesionales del derecho, esto evitara que estemos en una red de estafa pues conoceremos la parte legal de los debidos permisos para el plan inmobiliario y sobre todo si estos, gozan de legalidad jurídica,

Verificar la zona en donde se ubica este proyecto o plan inmobiliario, donde se construirá el plan residencial, casa, departamentos, esto hay que observar minuciosamente puesto que llegará evitar problemas a futuro que puedan incurrir, en inundaciones, abastecimiento de agua luz, seguridad, etc.

Acudir a profesionales que se encarguen de estos trámites inmobiliarios estos podrán asegurar con toda la certeza que los respectivos tramites y documentación, se encuentran, y cumplen los términos legales correspondientes en el orden y el costo del inmueble a construir que será evaluado a un precio real.

Tratar de buscar, casas, departamentos, ubicados en zonas de crecimiento consultar con un asesor inmobiliario, puesto que esto se presenta como una oportunidad en estas zonas se puede obtener propiedades a bajo costo, pero con el paso del tiempo esta aumentara su valor, la plusvalía, el plus valor por mejoras, ya sea en áreas, oficinas o comercios.

Todos estos pasos, o procedimientos permitirán que el bien inmueble que adquiramos en un valor inicial, si el mismo se encuentra en un lugar de crecimiento residencial este

mejorara en un futuro su precio y con las respectivas mejoras, que el propietario le pueda realizar le permitirá cancelar el precio, o el crédito hipotecario que fue destinado a este bien inmueble.

El propietario de dicho bien podrá contar con las mejoras que este realice una vez cumplido el plazo y cancelado su valor total del mismo, ya sea una casa, un departamento, oficina, sector de comercio etc.

Características económicas de los Bienes Raíces

Los terrenos también tienen algunas características económicas distintas que influyen en su valor como inversión:

- Escasez: Si bien la tierra no se considera escasa, el suministro total es fijo.
- Mejoras: Cualquier adición o cambio al terreno o un edificio que afecte el valor de la propiedad se denomina mejora. Las mejoras de carácter privado (como casas y cercas) se denominan mejoras en el terreno. Las mejoras de naturaleza pública (por ejemplo, aceras y sistemas de alcantarillado) se denominan mejoras al terreno.
- Permanencia de la inversión: Una vez que se mejora la tierra, el capital y la mano de obra totales utilizados para construir la mejora representan una inversión fija considerable. Aunque un edificio puede ser demolido, las mejoras como los sistemas de drenaje, electricidad, agua y alcantarillado tienden a ser permanentes porque no se pueden quitar (o reemplazar) económicamente.
- Área o ubicación de preferencia: La ubicación se refiere a las elecciones y los gustos de las personas con respecto a un área determinada, según factores como la conveniencia, la reputación y la historia. La ubicación es una de las características económicas más importantes de la tierra (de ahí la dicha jubilación, ubicación, ubicación).

4.5. Pago de impuesto de alcabalas y utilidades

Son sujetos pasivos del impuesto los contratantes que reciban beneficio, así como los favorecidos en los actos que realicen en su exclusivo beneficio. Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles:

- a) Los títulos traslativos de dominio oneroso de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita.
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios. (Ordenanza Municipal en base al COOTAD,EC Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, págs. 198,199)

4.5.1. Impuesto de alcabala tributo al traspaso de bienes inmuebles.

Cuando se realizan transacciones como la compra y venta de inmuebles, es indispensable tener claros los requisitos a cumplir para que el proceso sea exitoso. Esto incluye el conocer y aplicar obligaciones tributarias como el Impuesto de Alcabala.

¿Qué es el Impuesto de Alcabala?

Es uno de los tributos municipales que pagan las personas naturales y jurídicas en el Ecuador. Se cobra cuando se realiza el traspaso de los derechos de propiedad sobre bienes raíces y barcos.

4.5.2. Actos jurídicos que son objeto del impuesto de alcabala

- La venta de bienes raíces.
- El traspaso de buques en zonas portuarias
- La prescripción adquisitiva de dominio: esta se produce cuando el titular de un bien inmueble lo abandona y otra persona toma posesión y lo habita de forma continuada durante cierto tiempo. Después de cumplir algunos requisitos de ley, el nuevo habitante del inmueble puede adquirir el título de dominio y, como parte del trámite, está obligado a pagar el Impuesto de Alcabala.
- Cuando se lleva a cabo un legado, es decir, cuando por voluntad propia una persona decide entregar a otra el título de su bien inmueble. Aquí el tributo se cobra si el beneficiario no es un heredero legítimo (como un hijo, por ejemplo).
- El derecho de usufructo, uso y habitación: el propietario de un inmueble puede darle a otro individuo el derecho al usufructo, es decir, le puede permitir el desarrollo de una

actividad que le proporcione beneficios económicos (por ejemplo, en terrenos destinados a la siembra). El derecho de uso es una figura jurídica similar a la anterior, pero las utilidades que obtiene el usuario de la propiedad ajena son limitadas. Por otro lado, el derecho de habitación le da al beneficiario el permiso de usar como vivienda un inmueble, que esté a nombre de alguien más. (Ordenanza Municipal en base al COOTAD,EC Código Organico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, pág. 199)

- Las donaciones: cuando el propietario de un bien inmueble lo dona sin esperar nada a cambio, en pro de beneficiar una causa social o de caridad, también se cobra el tributo.
- Fideicomiso mercantil: cuando el fiduciario (es decir, la persona encargada de administrar un inmueble según lo acordado en un contrato de fideicomiso mercantil) hace una transferencia al beneficiario de la fiducia, se cobra el Impuesto de Alcabala sobre dicha transacción.

¿Quiénes son los sujetos responsables de este tributo?

<p>Sujeto activo</p>	<p>Es el municipio o distrito metropolitano donde está localizado el inmueble.</p> <p>Si dicho inmueble se ubica en la jurisdicción de dos o más municipios, el impuesto se paga de acuerdo con el avalúo que cada localidad hace de la parte del bien que está en su territorio.</p> <p>En el caso de los barcos, se considera que pertenecen a la capitanía de puerto donde se encuentran inscritos.</p>
<p>Sujeto pasivo</p>	<p>En general, el Impuesto de Alcabala lo deben pagar los beneficiarios del traspaso de dominio del bien inmueble. Por ejemplo, cuando se trata de una venta, el sujeto pasivo es el comprador.</p>

¿Cuándo y cómo se paga el Impuesto de Alcabala?

Este impuesto debe pagarse después de elaborar la nueva escritura o minuta del bien objeto del traspaso.

En el caso del Municipio un distrito metropolitano, es necesario diligenciar un formulario de declaración para la liquidación de impuestos por transferencia de dominio, el cual encuentras al registrarte en el portal de servicios municipales

Una vez diligenciado el formulario, este debe presentarse junto con la minuta ante una notaría; también se debe realizar una solicitud para la liquidación del impuesto en cualquier Balcón de Servicios. Luego, la autoridad tributaria enviará un correo electrónico al contribuyente con los valores a pagar y la orden para efectuar dicho pago en una entidad financiera.

Finalmente, con los comprobantes respectivos, las partes interesadas deben presentarse en la notaría donde se elaboró la minuta, para proceder a la firma de la escritura.

4.5.3. Cálculo de valores a pagar en alcabalas

De acuerdo con el **artículo 535 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD**, el valor a pagar por el Impuesto de Alcabala es del **1% sobre la base imponible**. Es decir, si por ejemplo el inmueble está avaluado en \$50.000, se debe pagar \$500 por el impuesto.

En cuanto a la base imponible del Impuesto de Alcabala, **esta** equivale al valor contractual del bien inmueble. Si este valor es inferior al avalúo de la propiedad que está registrado en el catastro, este último es el precio que se debe tener en cuenta para definir la base.

En el **artículo 532 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD** puedes consultar **las reglas que se deben tener en cuenta al momento de fijar la base imponible**, pues esta va a depender de que:

- Exista o no un avalúo oficial.
- El traspaso esté sujeto al pago de dividendos sobre el precio estipulado.
- La operación realizada sea la venta de derechos o acciones.

- Que se trate de un remate público o una permuta.
- En el caso de los derechos de usufructo, uso y habitación, también aplican unos criterios especiales para definir la base.

Pago de impuestos a las Utilidades en la transferencia y Plusvalía de Predios Urbanos.

El trámite permite realizar el pago del impuesto a las utilidades por la transferencia de dominio de predios urbanos ubicados en su respectivo cantón donde se ubique, en el cual se pone manifiesto una utilidad o plusvalía de acuerdo a la norma vigente.

A quien está dirigido

Los beneficiarios del presente trámite son todas las personas naturales o jurídicas nacionales que realicen una transferencia de dominio de predios urbanos registrados en el respectivo cantón de su ubicación, siempre y cuando este predio genere plusvalía.

Dirigido a: Personas Jurídicas – Privadas, Persona Natural – ecuatoriana.

4.5.4. Requisitos obligatorios:

1. Formulario de plusvalía
2. Certificado de bienes raíces (para solicitar liquidación por Contribución Especial de Mejoras en la Unidad de Avalúos y Catastros)
3. Copia de la escritura matriz.

Este trámite se realiza a la par con el pago del impuesto de alcabalas, los requisitos presentados en esta sección son adicionales a los solicitados para la determinación del impuesto de alcabalas.

4.6. requisitos y procedimientos para la compra venta de un inmueble

1. -Escritura pública o título anterior (puede ser compraventa, donación, adjudicación, dación en pago, etc.).
2. - En caso de que los bienes inmuebles estén bajo el régimen de propiedad horizontal, se requiere la escritura de declaratoria de la propiedad horizontal.
3. . - Copia de cédula y papeleta de votación tanto de compradores como vendedores.

4. . - En el caso de que el comprador o vendedor sea una persona jurídica, se requiere lo siguiente:
 - a) - Copia de cédula y papeleta de votación del representante legal.
 - b) - Copia del Registro Único de Contribuyentes (RUC).
 - c) - Nombramiento actualizado del representante legal.
5. . - Certificado de gravámenes actualizado.
6. . - Copia del pago del impuesto predial correspondiente.

4.6.1 trámites de compraventa de un inmueble.

La compra venta de u bien inmueble representa un gran proyecto para muchas personas, ya se que se adquiera con la finalidad de vivir, tener alguna oportunidad de negocio o para la explotación de actividades inmobiliarias

- 1) Luego de que el comprador y vendedor se han puesto de acuerdo en el precio del bien inmueble y en la forma de pago se deberán recopilar los siguientes documentos:
 - a) Título de propiedad del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, esto lo certifica un notario donde se detalla las características del bien inmueble, su historial de venta y quién es el dueño. En el caso de un inmueble declarado en propiedad horizontal, como por ejemplo un edificio en departamentos / oficinas, un terreno dividido en partes, para lo cual, se requiere adicionalmente una copia de la declaratoria de Propiedad Horizontal.
 - b) Certificado de expensa, es un requisito para casas o departamentos que están dentro de la propiedad horizontal. Se emite cuando el Municipio respectivo considera que es una propiedad de esta índole. Allí va el porcentaje y pago de obligaciones destinadas a gastos comunales de mantenimiento, seguridad y otros, se calcula por el metraje o superficie de cada vivienda y certifica que esta al día con estos pagos.
 - c) Certificado de Gravámenes, este documento se obtiene en el Registro de la Propiedad, este detalla si la propiedad tiene hipotecas, o algo que le impida su venta o si está libre para ser vendida.
 - d) Impuesto Predial cancelado del año en curso. Este documento es el tributo de carácter directo que grava a la propiedad y corresponde a todos los elementos que conforman

un bien inmueble, sea rústico o urbano, bodegas, parqueaderos, terrenos, edificaciones, etc. Este impuesto se paga una vez al año.

4.6.2 método de compraventa de un inmueble.

- 2) Ahora, una vez que se hayan conseguido estos documentos, las partes deberán realizar lo siguiente:
 - a) Elaborar con un abogado el contrato o minuta y llenar con el mismo el formulario de declaración para liquidación de impuestos por transferencia de dominio.
 - b) Presentar en la Notaría de su elección, el formulario y la minuta señalada, la cual debe ser firmada por los contratantes, el abogado y la Notaría, y sellada por esta última, los gastos notariales comúnmente pagan el comprador
- 3) Con el formulario y la minuta sellados, las partes deberán Dirigirse a cualquier Balcón de Servicios de las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito a fin de realizar el pago de los siguientes impuestos:
 - a) Impuesto a la Alcabala: Es un impuesto que establece la Ley el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), a las transferencias o traspaso de dominio de bienes inmuebles. Este impuesto lo paga el comprador.
 - b) Impuesto a la Utilidad: Es una obligación tributaria que establece la Ley Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sobre la ganancia o incremento del precio. Este impuesto es pagado por los propietarios que venden sus bienes inmuebles que han obtenido una utilidad o ganancia, es muy importante indicar que para el cálculo de este impuesto se considera el tiempo transcurrido,
 - c) Contribución Especial de Mejoras (CEM): Es una contribución que debe hacer el propietario del bien, por el beneficio que ha recibido el predio, por la construcción de obra pública, siendo este valor estimado en cuotas anuales; sin embargo, si se va a transferir dicho predio, se debe pagar el saldo que se encuentre pendiente de pago. El propietario es el encargado de realizar este pago.
- 4) Después de que el comprador y el vendedor hayan realizado los pagos correspondientes, ambos se deben acercar a la notaría de su preferencia con los recibos y toda la documentación para la firma de la escritura de compraventa.

- 5) Una vez firmada la escritura y pagados los costos notariales, las partes deben dirigirse al Registro de la Propiedad, a fin de registrar dicha escritura y finiquitar el proceso de Compra-Venta de la propiedad. (Ordenanza Municipal en base al COOTAD,EC Código Organico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización)

4.7. La Lesión Enorme

La lesión enorme es la sanción que el código civil impone a la parte, que, valiéndose de la autonomía contractual, incurre en un abuso respecto a su contraparte contractual.

La lesión enorme implica la existencia de una «lesión» económica o patrimonial en el desarrollo de un contrato como el de compraventa.

Si bien es legal que mediante la autonomía contractual una persona decida vender una propiedad por un precio irrisorio, eso no faculta a la contraparte para que abuse o se aproveche de esa situación, y es lo que penaliza o castiga la lesión enorme, y por ello la ley propende por un equilibrio económico razonable en los negocios. (Autor: Dr. Jose Garca Falconi Ecuador, marzo 7, 2013)

4.7.1. el dolo en la lesión enorme.

El dolo consiste en irrogar fraude a una persona, a engañarla, utilizando términos falsos dentro del contrato, ya que si el contratante conociera los términos verdaderos no contraería la obligación. Artículo 1474 del Código Civil: “El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando, además, aparece claramente que sin él no hubieran contratado.”

Para comprender esta figura jurídica la lesión enorme, se considera el perjuicio económico que se deriva de un contrato de compraventa en desmedro de una de las partes, para que exista esta figura, no basta que exista lesión, si no que esta a su vez deba ser enorme, es decir debe haber una gran desproporción entre las prestaciones de las partes: comprador y vendedor; es decir la lesión enorme no es cualquier lesión, porque de lo contrario ningún contrato de compraventa estaría seguro de su validez, lo cual vendría a contrariar el principio de seguridad jurídica en el Artículo. 82 de la Constitución de la República.

Para entender de una manera clara esta figura jurídica, vale hacer mención a la legislación y la jurisprudencia española en la que se recalca, que la lesión enorme no es la misma para el

vendedor que para el comprador, pues en la disposición legal señalada, en el Artículo. 1829 de nuestro Código Civil, ecuatoriano es categórico en manifestar, que esta figura jurídica existe en el caso del vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; mientras que en el caso del comprador sufre lesión enorme cuando el precio que la cosa que compra, es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

4.7.2 requisitos para la lesión enorme

1. Es necesario que exista lesión enorme, en los términos que establece el Art. 1829, del Código Civil;
2. Es necesario que se trate de una de aquellas ventas en que la ley admite la lesión enorme; acorde a lo dispuesto en el Artículo. 1831, ibidem, que dice: "No habrá lugar para la acción rescisoria por lesión enorme en la venta de bienes muebles, ni en las que se hubiere hecho por el ministerio de la justicia?"; de tal modo que solo hay lesión enorme respecto a la venta de bienes inmuebles, pero aún en estos casos, no existe lesión enorme, cuando dichas ventas de inmuebles se hayan realizado por el ministerio de la justicia;
3. La doctrina establece, que tampoco existe lesión enorme, en la venta de minas, ni en aquellas compraventas de bienes raíces que sean aleatorias, como, por ejemplo, cuando se venden derechos litigiosos sobre bienes raíces.

4.8. Reparación integral por Estafa en Bienes Raíces

"El concepto de reparación comprende diferentes medidas dispuestas para afrontar una determinada violación real o potencial, que incluye el elemento de ayuda y el procedimiento por el cual materializa. No existen parámetros definidos para un único uso de esta definición, no obstante, a efectos de reconocimiento de los Estados, se expresa en una doble obligación hacia los afectados: para que sea posible el alivio del daño sufrido y para suministrar un resultado final que en realidad ocupa el daño, todo ello, en aras de compensar los daños ocasionados". (Angel Yague, ob cit, pág. 115)

Si bien es cierto la reparación integral trata de subsanar un hecho o daño material cuya gravedad afecta, al patrimonio o figura un delito cuyo daño está separado o alejado de los delitos de homicidio o abuso sexual, la reparación integral conlleva a la víctima a tratar de figurar el estado lo mayor posible antes del suceso ocasionado.

“La reparación integral en el delito de estafa hace referencia al daño causado el mismo que intentara ser arreglado o separado; en este caso en delitos contra la propiedad, donde mediante usurpación se afectó a un bien el mismo que tratara de ser restituido al estado mayor posible a su forma inicial, u original es decir cómo se encontraba antes de la agresión o que se consuma el hecho”. (Araujo, 2006, pág. 26 fix)

También se determina la reparación integral, como elemento típico circunstancial a la restitución, del bien jurídico que fue, afectado esto determinara la aprobación del sujeto activo, pues es el principal orden para que la reparación de origen a materializarse.

De acuerdo al (Dr. Fernández Víctor (Corte Nacional de Justicia, COIP en 2014)) “La justicia restaurativa basa sus principios en: la oportunidad del tiempo de solicitud que es indefinido durante el proceso, el consentimiento de la víctima y del agresor, el entendimiento de las obligaciones y la aceptación de la culpabilidad; solucionando el problema ocasionado por el cometimiento del delito restituyendo no solo el bien, sino el vínculo social”.

La reparación inmiscuye la indemnización, por los perjuicios causados y que siempre será de carácter económico; la indemnización es un derecho que resulta de la agresión punitiva y el daño a una persona natural o jurídica a quien se afecte en su patrimonio en el caso de estafa; en daño emergente y lucro cesante, pero además por lesiones, atenciones médicas y más aún si ha perdido la vida a consecuencia del delito; donde al no poder reparar el daño por ser la vida insustituible, se constituye en un delito conciliable, que debe satisfacer el aspecto económico exigido del o de los ofendidos.

“Entonces, la reparación integral puede darse en la conciliación antes de la sentencia; en busca de un arreglo en la audiencia inicial, o máximo en la preliminar, concluyendo así todos los actos jurídico-procesales y punitivos que estén involucrados en el resarcimiento del daño y perjuicio provocado como efecto y consecuencia de un delito punible, es este caso, por estafa”. (María. V Casillas G. La reparación Integral por el Delito de Estafa Ecuador: Cuenca, 2018).

Partiendo del criterio de la autora la reparación integral se puede presentar mediante una conciliación, la cual buscara solventar o arreglar en la audiencia inicial en el máximo concluyendo con todos los actos jurídicos, si las partes llegan a un acuerdo correspondiente,

esto no pasara más allá de la audiencia inicial.

“La restitución del objeto reclamado se delimita por las acciones derivadas contra el patrimonio, afectando un bien por estafa, apropiación indebida, daños, etc., todo daño causado tiene consecuencias compensatorias, (principio de lesividad); la sanción dice que el sujeto pasivo es titular de derechos y el sujeto activo el obligado y/o sancionado. "La víctima tendrá derecho: A ser indemnizada por los perjuicios derivados del hecho punible, a que se le reparen los daños ocasionados por el mismo o a que se le restituya el objeto reclamado." (Araujo, Principio de Lesividad , 2005 tomo II, págs. 275,288).

Partiendo de este precepto la reparación integral debe sobrellevar consentimiento hacia el perjuicio realizado de manera que trate reparar el bien jurídico protegido en este capítulo haciendo mención hacia el patrimonio es decir tratando restituir el perjuicio generado derivado de un acto sancionatorio, el cual constituye un delito en su clase de manera que en derecho mediante la norma sancionatoria y mediante la autoridad competente tratara de castigar este acto, el cual el sujeto pasivo podrá determinar si es viable la reparación, la cantidad o la forma de que la misma se vaya aplicar.

(CREUS,, 1999, pág. 431). y la solidaridad reparatoria “se refiere a todas las personas a quienes se haya podido atribuir responsabilidad penal por el hecho” (ibidem); de acuerdo a la prueba del monto del daño y a la alternativa en caso de insolvencia del condenado, debe cumplir la condena así como los rubros destinados para la reparación, sea la insolvencia parcial o total y cumpliendo pena privativa de libertad el depósito se cumplirá por partes hasta cubrir la totalidad del precio de restitución del bien, jurídico afectado”.

Respetando el criterio del autor se puede interpretar que la reparación integral favorece a las víctimas es decir el daño ocasionado, determinara el monto en si el agente pasivo estará en su sano juicio de velar por su derecho a solicitar indemnización si así él lo cree conveniente la misma que será destinada para tratar de volver a su estado original o lo más posible hasta antes de que se viera lesionado su Derecho.

“Ciertamente, el carácter sancionatorio que puede llegar a estar presente en la indemnización de los daños patrimoniales depende de la adscripción del juez a

determinados criterios de valoración y estimación económica para arribar a la suma condenatoria, pues es un axioma de la responsabilidad civil contemporánea que la misma se ocupa únicamente de la víctima y de los daños que ha sufrido; y que desde antaño se ha declinado en el derecho penal la tarea de castigar al agente, en modo tal que no es posible, en principio, la aplicación de *penas* en el campo del derecho privado”. (Diego Sandoval, Garrido, 2013, págs. 235,277).

En esta parte la sanción conlleva a la devolución que mediante sentencia el operador jurídico disponga la entrega o el resarcimiento hacia el bien jurídico, afectado en este caso el patrimonio el cual, afectado, tendrá que reponerse esto llevara al accionante a entregar una indemnización el fin de tratar de subsanar este delito contra la propiedad una vez ya establecida la vía civil el resarcimiento será mediante las responsabilidades penales que este hecho conlleva.

Por otra parte, también se puede determinar que el bien jurídico afectado en el ámbito penal se considera una lesividad hacia el bien protegido tomando en cuenta el daño patrimonial afectando a la propiedad, es decir el juez evaluara el hecho y de acuerdo a la norma sancionatoria establecerá si la conducta del actor fue atípica de un hecho punible considerando el factor dolo, o si fue un hecho agravante esto determinara el tipo de reparación integral que se aplicara con la sanción correspondiente y la pena privativa de la libertad que se le establecerá al agente activo.

4.9 . Derecho Comparado

4.9.1 Derecho Comparado España

La Legislación Española tipifica en su Código Penal la estafa de la siguiente manera:

Artículo 248. Numeral 1. Cometen estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno.

De la redacción del tipo penal y como se mencionó en el capítulo I, el engaño bastante puede ser por conductas activas o por conductas omisivas, por lo cual en España es aceptada la idea de sancionar un delito de estafa por comisión por omisión.

Bienes Raíces

En este país es el API (Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria corporación de derecho público, la que agrupa al gremio, creada por el gobierno en 1948, regulada a través del tiempo por diversas normativas, siendo la actual el (Real Decreto 1294 de 2007, a su vez tutelada por el Ministerio de Fomento y Vivienda. España) “Dispone de dos alternativas que permiten acceder a n bien raíz y operar como tal o colegiarse, para ejercer la profesión indispensablemente no necesita de una formación en concreto, pero para colegiarse si, es decir basta de un curso de agente inmobiliario, el que no requiere cumplir con muchísimos requisitos para acceder”.

En esta parte, hay algo interesante, pues trata de que, si de antemano se cuenta con un título universitario, existe la oferta académica de realizar un máster como agente inmobiliario en diversas ramas relacionadas. Posterior al cumplimiento de haber obtenido el título de agente de propiedad inmobiliaria ya estará apto para colegiarse en el Colegio Oficial de Agentes de Propiedad Inmobiliaria, institución pública la cual agrupa a la totalidad del colectivo de agentes inmobiliarios colegiados, la que tiene a su cargo representar jurídicamente a los colegiados ante la ciudadanía en general e instituciones públicas. De otro lado, también protege los derechos de quienes los contratan.

4.9.2 Derecho Comparado Chile

El modelo ejemplificativo que toma la legislación chilena al momento de tipificar la estafa, hace que sea poco productivo citarlo ya que hacerlo traería confusiones, pues como afirma el profesor Etcheberry, el código penal chileno confunde la figura base de estafa, con el abuso de confianza y trata como estafa supuestos que no lo son, por lo cual no se lo hará.

El estudio realizado por el Dr. (Balmaceda Hoyos Gustavo sobre la jurisprudencia chilena,, 2005) “confirma que el máximo órgano de administración de justicia chileno se ha inclinado por acoger en su seno la teoría francesa del engaño, considera como engaño penalmente relevante solo aquel que se sustenta en maquinaciones, maniobras externas que dan credibilidad a lo manifestado por el sujeto activo, lo que quiere decir que es necesario un hacer positivo, siendo inconcebible un engaño por omisión, la jurisprudencia chilena califican a la estafa como un delito constructivo, ello evidentemente descarta la posibilidad de una estafa por comisión por

omisión”.

En el presente enfoque del autor podemos deducir que en la jurisprudencia chilena se inclinó por la teoría, que abarca el engaño, donde se considera penalmente relevante y manifiesta la posibilidad de manejar el engaño, como factor en una estafa puesto que el autor considera que esto se debe ser sancionado penalmente y que la justicia debe calificar, como también evidenciar la forma en que se cometió el daño ya sea con omisión o dolo.

4.9.3. Derecho Comparado Argentina

En la Legislación Argentina Conocida como sociedad de bienes raíces o también llamada (Ley de Propiedad Horizontal, el 30 de septiembre de 1948 se regula a través de la Ley 13.552) “El establecimiento de la Propiedad Horizontal en Argentina, esta forma sufrió algunas enmiendas posteriores de una modernización reclamada por la comunidad jurídica, y ansiada por la sociedad y su conjunto, con el Nuevo Código Civil y Comercial que está en vigencia desde el 1 de agosto del 2015, en la Legislación Argentina”.

La Ley de Propiedad Horizontal, resultaría ser la solución al problema de atribución de derechos sobre los inmuebles en los que conviven varios copropietarios, además de permitir una subdivisión de los mismos, en planos horizontales; es decir: la forma normal de división de una propiedad es por planos verticales o perpendiculares al suelo, que abarcan desde el subsuelo hacia arriba en torno al perímetro de la propiedad.

Con la aparición de los edificios de departamentos, se vuelve anticuado la forma de división tradicional de la propiedad. Se genera, en consecuencia, la necesidad de determinar por planos horizontales cuáles son los límites de esos bienes.

Como podemos comprender en la legislación argentina los bienes raíces se manejan de forma comercial, es decir la propiedad, los lugares residenciales forman parte de un bien la comunidad jurídica en esa legislación así lo denomina.

Conceptos básicos

A continuación, se refiere alguna terminología inherente al tema en estudio.

Agencia inmobiliaria: “Despacho profesional cuya actividad principal es la intermediación en la compraventa y arrendamiento de todo tipo de inmuebles”.

(Haya,es, 2017)

Asesor inmobiliario: Persona natural que en representación del intermediario inmobiliario y de manera personal realiza gestiones de mediación para comprar, vender, permutar, suscribir, arrendar o cualquier tipo de negociación sobre bienes inmuebles.

Bienes inmuebles: “Cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro y las que se adhieren permanentemente a ellas o están en forma estable destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse de él sin detrimento”. (Lexis. Diccionario Juridico, 2018).

Se podría definir a un bien inmueble a una casa a un terreno puesto que estos no se pueden trasladar de un lugar a otro, pero en el caso del terreno si se lo podría dividir.

Bienes: “Son activos de diferente naturaleza, propiedades o bienes raíces, depósitos a plazo, cuotas de fondos mutuos, acciones de sociedades anónimas, vehículos, participación en sociedades, cuentas y/o libretas de ahorro a plazo e inversiones de otra naturaleza, que posee una empresa o persona y que tienen un valor económico”. (Chilecorredores. Gestion inmobiliaria, 2018).

Se puede definir a los bienes como actividades que generan un bien denominado un beneficio a futuro ya sea para el propietario o dueño de dicho bien.

Compraventa: “Contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarle en dinero”. (Lexis. Diccionario Juridico, 2018).

Se define como acto jurídico a celebrarse entre dos partes es decir entregando ya sea dinero a cambio de un bien o un activo esto se celebrará con el consentimiento de las partes.

Plusvalía: “La diferencia entre el valor en el mercado actual de una propiedad y el valor de declaración, como una porción sin pagar de una hipoteca, que está en contra”. (Dumas and Associates,, 2018).

Se comprende al uso a darle a futuro o sacarle provecho a un bien, ya sea una

casa, departamento, etc. y las respectivas mejoras que el propietario le realice a largo plazo al efectuar su venta esto se denomina plusvalía, o plus valor es decir el precio del bien sube por las respectivas mejoras realizadas.

5. Metodología

5.1. materiales

Utilizados Entre los materiales utilizados durante el desarrollo del presente trabajo de investigación y los cuales me ayudaron a cumplir con los objetivos propuestos en la tesis de grado recogiendo fuentes bibliográficas tenemos: Obras Jurídicas, Leyes, Manuales, Diccionarios, Ensayos, Revistas Jurídicas, Obras Científicas y Páginas Web de los organismos de diversos Estados, que se encuentran citados de manera idónea y que forman parte de las fuentes bibliográficas de mi tesis. Entre otros materiales se encuentran: Computadora portátil, teléfono celular, cuaderno de anotaciones, conexión a internet, impresora, hojas de papel bond, fotocopias, anillados, impresión de borradores de tesis y empastados de la misma, entre otros.

5.2. métodos.

En el proceso de investigación socio - jurídico se utilizará los siguientes métodos:

Método Científico: son los procesos metodológicos, los mismos que se emplean para encontrar la verdad a través de la observación de un hecho o fenómeno de la realidad objetiva siendo esta directa o indirecta y así establecer los caracteres generales y específicos. Proceso sistemático y razonado que se sigue para la obtención de la verdad en el ámbito de la ciencia, poniéndose a prueba la hipótesis científica.

Método Inductivo: Es un proceso sistemático, el cual parte del estudio de hechos y fenómenos que acontecen en la naturaleza y la sociedad para más adelante llegar a las generalizaciones, este es un método que parte de una proposición particular derivando una afirmación de extensión universal; que va de lo particular a lo general.

Método Deductivo: es un método de análisis parte de lo general a lo específico el cual se exterioriza a través de conceptos, definiciones, principios, leyes o normas generales de los que se obtiene las conclusiones, constituyéndose en un acto mental donde el hombre estructura un nuevo conocimiento a base de razonamiento en su instrumento de expresión.

Método Analítico: Este método consiste en la separación de un todo en partes u

elementos constitutivos, aquí para comprender un fenómeno es necesario desarticularlo en partes, y así poder observar sus causas, naturaleza y efectos para interpretar la naturaleza de lo estudiado, permitiendo conocer más de la problemática planteada con el que se puede explicar, hacer analogías, y establecer nuevas teorías.

Método Exegético: Es el estudio de las normas jurídicas busca el origen etimológico de la norma, figura u objeto de estudio, desarrollarlo, describirlo y encontrar el significado que le dio el legislador. Constituyéndose en el elemento que ayuda a establecer el significado y alcance de las normas jurídicas que forman parte de un ordenamiento jurídico.

Método Hermenéutico: El fin de este método es la interpretación de textos poco claros. La hermenéutica jurídica tiene como finalidad la interpretación de textos jurídicos, presentando los principios para comprender su verdadero significado, siendo por tanto la interpretación del espíritu de la ley.

Método Mayéutica: Es un método investigativo que se caracteriza por someter el asunto estudiado a constantes interrogaciones hasta esclarecer la verdad, por ende, supone que la verdad se encuentra oculta en la mente de la persona y por medio de este método el propio individuo desarrolla nuevos conceptos a partir de sus respuestas.

Método comparativo: Este método de análisis permite comparar dos existencias legales en Derecho Comparado, dentro del estudio de los diferentes ordenamientos jurídicos existentes, permitiendo contrastar dos realidades legales de manera minuciosa y de esa forma obtener un posible acercamiento a una norma que está prestando aspectos trascendentales en otro país.

Método estadístico: El método estadístico consiste en manejar secuencialmente datos cualitativos y cuantitativos de la investigación. Este manejo de datos tiene por propósito la comprobación, en una parte de la realidad, de una o varias consecuencias verificables deducidas de la hipótesis general de la investigación.

Método sintético: Este método consiste en unir sistemáticamente los elementos heterogéneos de un proceso con el fin de reencontrar la individualidad de la cosa observada.

5.3. Técnicas

Encuesta: Está conformada por una serie de preguntas las mismas que han se diseñaron con la finalidad de conocer el criterio de 30 profesionales en el campo del derecho quienes tienen conocimiento sobre la problemática planteada.

Entrevista: Consiste en un diálogo entre el entrevistador y el entrevistado sobre aspectos puntuales de la problemática de estudio, se aplicó la entrevista a 5 profesionales del Derecho especializados y conocedores de la problemática.

5.4. Observación Documental

Mediante la aplicación de este procedimiento se realizó el estudio de casos judiciales, sentencias, fallos, noticias que se han presentado en la sociedad en lo que concierne a la reincidencia en los casos de ausencia injustificada; a La eficacia y el control en la que se configura el delito de estafa en compraventa de bienes raíces.

También se cuenta con datos estadísticos que sirven para la demostración y fundamentación de la tesis en lo relacionado con el problema jurídico estudiado.

De los resultados de la investigación expuestos en las tablas, gráficos y en forma discursiva con deducciones, como de las interpretaciones de las cuales se derivan su análisis de los criterios y datos específicos, todo ello tiene como finalidad estructurar la Revisión de literatura, verificación de los objetivos, contrastación de la hipótesis y también permitirá desarrollar las conclusiones y recomendaciones dirigidas a resolver la problemática planteada.

6. Resultados

6.1. Resultados de las Encuestas

La presente técnica de encuesta fue aplicada a treinta profesionales del Derecho de las ciudades de Loja, entre ellos funcionarios de la función judicial, secretarios de fiscalía etc. el presente cuestionario fue conformado por cinco preguntas, obteniendo los siguientes resultados:

Primera pregunta: ¿Considera Usted que el delito de estafa, tipificado en el COIP Art.

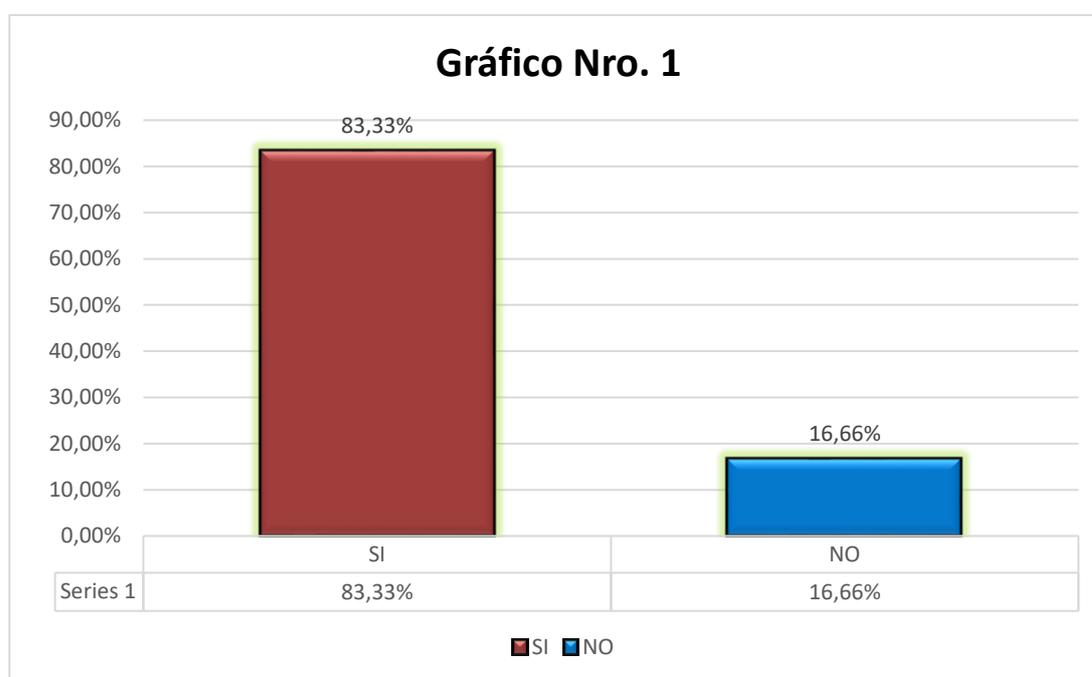
186 lesiona el bien jurídico protegido afectando el patrimonio y la propiedad?

Cuadro estadístico Nro. 1

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	25	83,33%
NO	5	16,66%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos



Interpretación:

En la presente pregunta veinticinco de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 88,33% señalan que, si se lesiona el bien jurídico protegido lo cual afecta al patrimonio y a la propiedad, puesto que la persona inducida mediante el error se ve entregarle algo de su propiedad, sin el consentimiento pertinente, o mediante el ocultamiento de la verdad, lo cual se ve afectado el patrimonio, la propiedad efectuándose la estafa siendo el sujeto activo consciente de ello, logrando un beneficio mediante el engaño, puesto que este acto perjudica su patrimonio, también podemos complementar, que la estafa al afectar el bien jurídico

protegido, en este caso la propiedad, se consolida el delito estipulado en nuestra legislación mediante el Código Orgánico Integral Penal Art 186 la cual en este acto es aplicable la norma sancionadora consolidándose que este acto cumple los requisitos para determinar la estafa, el daño ocasionado y el monto el mismo que será determinado una vez adjuntando los requisitos o elementos que comprueben el tipo de estafa.

Análisis:

Una vez realizada la pregunta a los presentes encuestados a mi criterio personal comparto en gran medida la opinión, o respuesta de los mismos, primeramente, porque considero que una estafa si lesiona el bien jurídico protegido siendo en este punto la propiedad efectuándose un delito contra el patrimonio, es decir la misma se vera lesionada a través de este hecho lo cual tomando como referencia lo que estable en nuestra legislación el bien jurídico protegido no debe verse afectado. en este delito será la propiedad, si bien es cierto se puede tratar de resarcir el daño aplicando la norma y respectiva sanción, es decir la autoridad, u operador jurídico podrá determinar si es aplicable o resarcir el daño ocasionado o en efecto es considerable la reparación, a medida que se comprueba la magnitud del daño ocasionado, también considero que en el delito de estafa al consolidarse un daño afectando los bienes se debería tratar de reparar al sujeto pasivo, una vez comprobando la forma, del daño si hubo dolo u omisión, del cometido considero que estos deberían también ser elementos a tomar en cuenta al determinar un tipo de estafa.

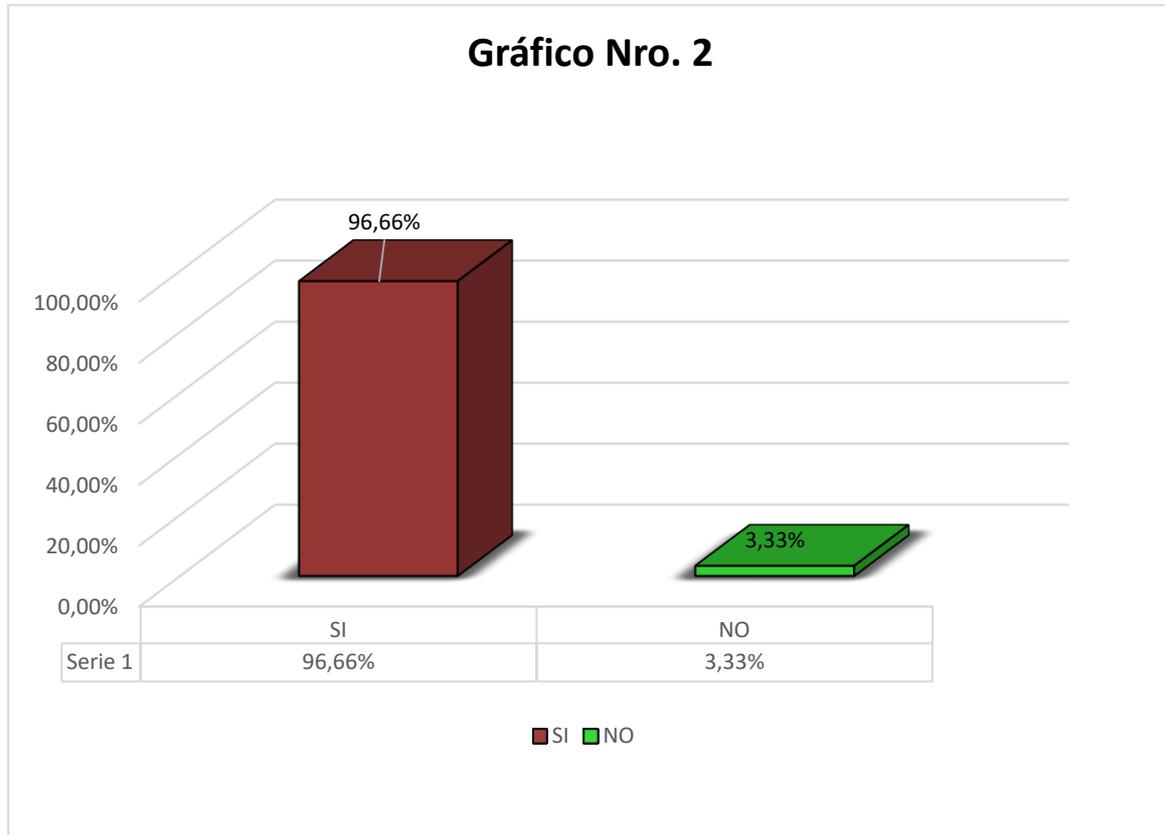
Segunda pregunta: ¿Cree Usted que el factor principal para que se configure la estafa, es mediante el engaño u ocultamiento de la verdad?

Cuadro estadístico Nro. 2

Indicadores	Variabes	Porcentaje
SI	29	96,66%
NO	1	3,33%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos



Interpretación:

En la presente pregunta veintinueve de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 96,66% afirman que, la estafa se produce mediante el engaño u ocultamiento de la verdad lo cual significa que mediante el engaño, o una verdad falsa, la mentira se produce, donde el sujeto activo actúa utilizando estas herramientas para persuadir o convencer a su víctima la misma que se ve convencida y la cual procede a entregar algo de su propiedad a esta persona o un tercero, con el fin de tener beneficios, lo cual relativamente se reduce a hechos ficticios, si cumplirse, lo prometido por el sujeto activo, aquí también podemos interpretar que a través del tiempo este elemento ha sido utilizado de diversas maneras y es el principal motivo para dar paso a una estafa, pues el sujeto pasivo ante todo y verse persuadido por el sujeto activo se ve inducido al error y a cometer ese error lo cual sin el consentimiento real entregara algo de su propiedad para su supuesto beneficio el cual solo más adelante se comprobara que fue persuadido a través del timo, la mentira consolidándose la estafa.

Análisis:

En esta pregunta se puede determinar, y también a criterio personal concuerdo en gran mayoría con los encuestados pues es de vital importancia conocer los fines, o propósitos de una persona sus pretensiones, o conocer a la persona sobre todo, a medida lo que ello generara que seamos vulnerables y nos puedan persuadir de manera ágil y rápida, mediante el timo, la mentira y caigamos en el error de ser estafados pues entregamos algo de nuestra propiedad a otra persona o un tercero sin conocimiento a ciencia cierta o los fines de la verdad, esto se ha presentado comúnmente en la sociedad de manera que la sociedad en general se ve envuelta en esta trama de acciones donde el sujeto activo estudia a la víctima en este caso sus bienes la forma para así, con este elemento, lograr el primer paso para su cometido, y lesionar el patrimonio de la otra persona, con el fin de apropiarse de un bien de su propiedad sin el consentimiento pertinente, más aun con verdades falsas, pues el ocultamiento de la verdad al sujeto activo generara confusión, lo cual permitirá caer en el error, entregando un bien a la otra persona sin conocer la verdad esto sucede en la sociedad puesto que los que realizan la estafa obran dolosamente con el fin de apropiarse de algún bien, o dinero ilícitamente.

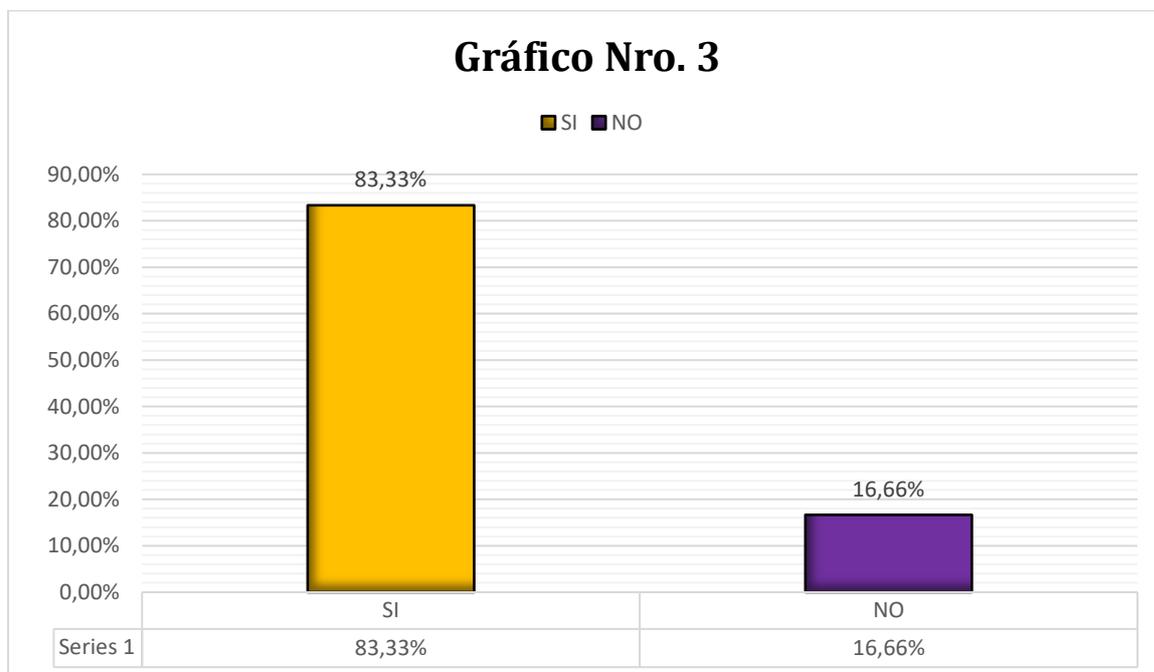
Tercera pregunta: ¿Está Usted de acuerdo que, para la compraventa de bienes y raíces al realizarse mediante el acto jurídico, en la venta donde el comprador que le otorgue la propiedad de dicho inmueble?

Cuadro estadístico Nro. 3

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	25	83,33%
NO	5	16,66%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos



Interpretación:

En la presente pregunta veinticinco de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 83,33% afirman que se debe entregar las escrituras lo que se denominaría ya que esto se registra en el registro de la propiedad, como es de conocimiento, pero en muchos casos en la compra venta de algún inmueble, o un bien raíz a medida que los socios van cumpliendo con el pago o las cuotas para adquirir dicho bien, muchas de las veces no se les otorga la escritura pública o documentos, que los adjudiquen como dueños o propietarios de la inversión que están realizando, esto en algunas ocasiones genera incertidumbre entre los inversionistas pues aun no se los puede denominar como nuevos dueños del bien inmueble, la incertidumbre nace a medida que la obra a través de la inmobiliaria, para su respectiva urbanización queda inconclusa o más aun piden cantidades de dinero, las cuales inicialmente para los socios no estaba en sus planes, es decir habían quienes contaban con el presupuesto justo, es por ello que se planteó la siguiente pregunta en la encuesta, creo se podría dar formas de pago y garantías necesarias en ambas partes tanto en los socios como gerentes, para así poder solventar este inconveniente que a medida afecta a las personas que intentan tener su casa propia.

Análisis:

Tomando como referencia el porcentaje de respuestas en la presente pregunta comparto

el criterio señalado por la mayoría de los encuestados pues aquí se determina que, para entregar un bien, primeramente, debe haber consentimiento en las partes, quizás la forma de pago de dicho bien, etc., a medida de su cumplimiento se determine en qué momento se entrega los documentos que le otorguen la propiedad al nuevo dueño analizo que esto también depende de la puntualidad de los pagos, de que los socios se encuentren al día en sus pagos, o que cumplan lo establecido inicialmente, ya que al no darse el pago e incumplir con los pagos llevara a este inconveniente, y retrasara los documentos, o escrituras públicas, previamente a entregar, en otro punto de vista también se debería tomar en cuenta el cumplimiento por parte de la empresa inmobiliaria, es decir si cumple con lo ofrecido a sus socios por ejemplo si la empresa ofreció algún beneficio como asfaltar una parte que le pueda convenir, donde se ubica este conjunto residencia, creo sería conveniente se cumpla a medida de que se cumpla con lo determinado con los socios o cree un plan de cumplimiento esto llevara, a evitar interpretaciones y sobre todo no genere angustia o incertidumbre a quienes invirtieron en estos bienes raíces.

Cuarta pregunta: ¿Considera Usted que en los delitos de estafa se debe aplicar el principio constitucional del Art. 78 la reparación integral a la persona ofendida?

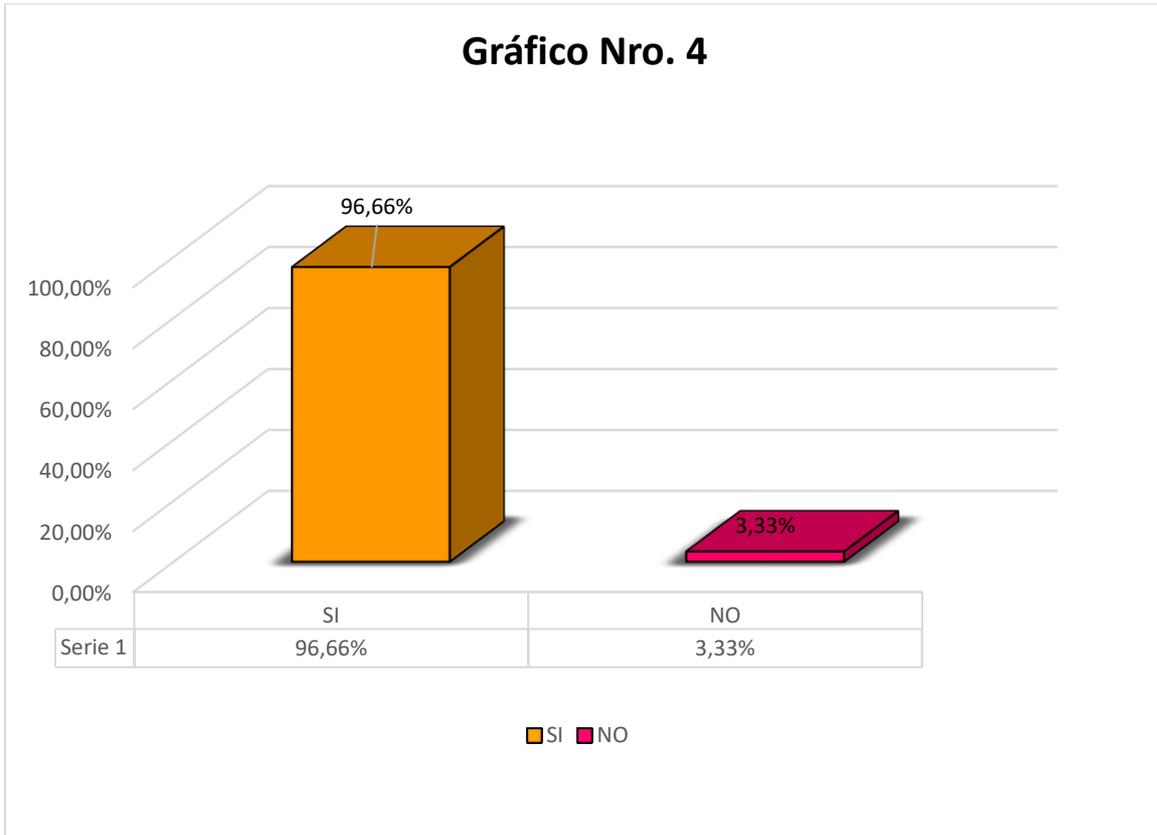
Cuadro estadístico Nro. 4

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	29	96,66%
NO	1	3,33%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos

Gráfico Nro. 4



Interpretación:

En la presente pregunta veintinueve de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 96,66% afirman, que en el delito de estafa se debe aplicar la reparación integral a la persona ofendida basándose no solo en el COIP, en este caso haciendo cumplir lo que establece la constitución en su Art 78, donde determina, las infracciones penales gozaran de protección especial, y se les garantizara su no revictimización, particularmente en la obtención, y valoración de pruebas y se las protegerá de cualquier amenaza o otras formas de intimidación, se adoptara mecanismos de reparación integral que incluirá, sin dilaciones, el conocimiento de la verdad de los hechos y la restitución, indemnización, tomando como referencia este último punto se deberá aplicar la reparación integral una vez determinada en la ratio o la norma sancionadora, la cual busca de alguna manera sustentar el daño a la persona ofendida.

Análisis:

Tomando como referencia el porcentaje de respuestas en la presente pregunta comparto el criterio señalado por la mayoría de los encuestados, donde señalan o hacen mención que se debe aplicar la reparación integral la cual debe ser proporcional al daño ocasionado, como lo menciona el Art 628 las reglas que existen para la reparación integral una vez dada la sentencia esto si se interpreta a la norma aplicable en el Código Orgánico Integral Penal la cual sanciona

y es la principal norma a aplicar respetando la constitución para este tipo de delito como es la estafa, también considero que se debería evaluar primeramente el daño ocasionado, y referente a ello aplicar la sanción correspondiente, con la debida reparación si así el operador jurídico, lo considera y en caso de que no se aplique la debida reparación se podría evaluar interpretando, alegando a la norma mencionando que no se cumplió con establecido en la CRE Art 78 de la constitución, alegando que no se optó por el mecanismo necesario para aplicar una reparación integral a la persona ofendida.

Quinta pregunta: ¿Considera Usted que el delito de estafa debe ser sancionado proporcionalmente al daño causado?

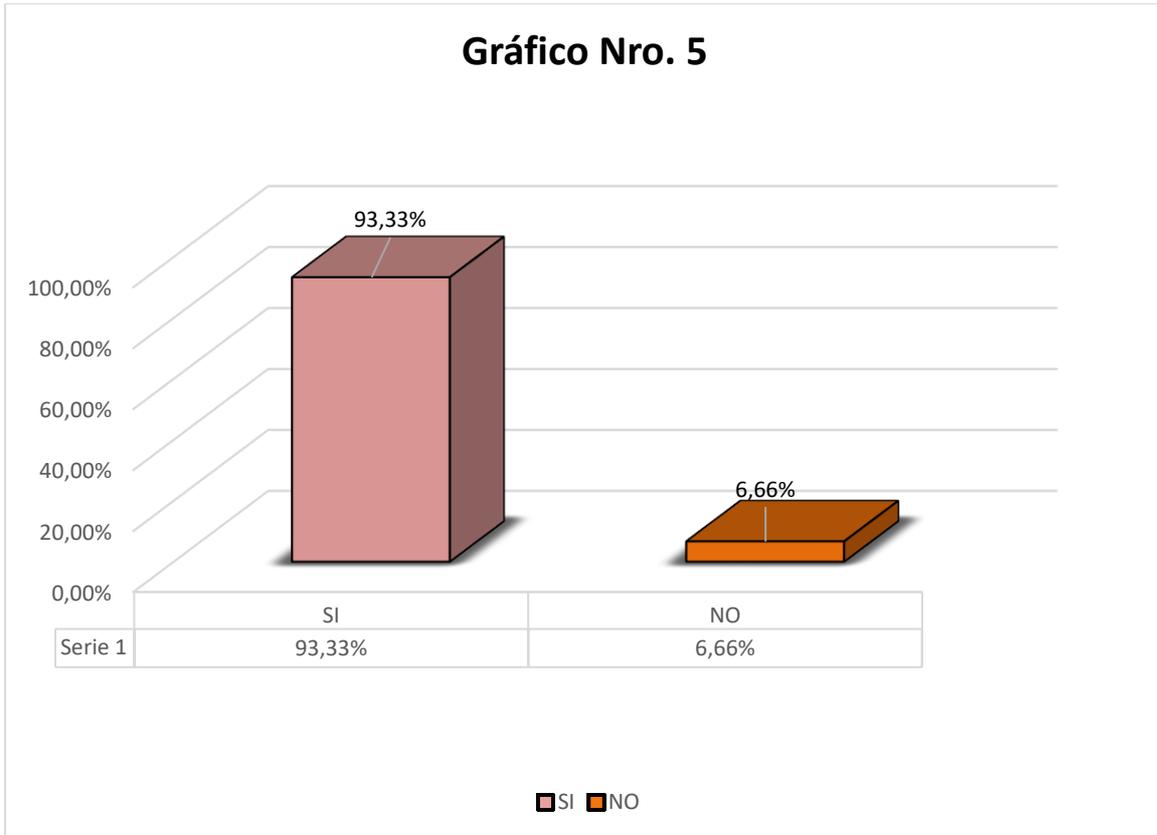
Cuadro estadístico Nro. 5

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	28	93,33%
NO	2	6,66%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos

Gráfico Nro. 5



Interpretación:

En la presente pregunta veintiocho de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 93,33% afirman, que se debe considera que la sanción debe ser proporcionalmente al el daño causado ocasionado, originado, por lo tanto comparto el criterio de los encuestado, es decir la sanción se debería aplicar de manera proporcional calculando el daño cometido en el delito de estafa como ya lo mencionaba en nuestra legislación mediante el Código Orgánico Integral Penal esto se ve sancionado, y la sanción contiene en gran medida la privación de la libertad, y la reparación integral en donde de uno u otra manera busca resarcir el daño causado por el sujeto activo, mediante la norma sancionadora se buscara tratar de subsanar el derecho lesionado, con el fin de figurarlo a su estado inicial o lo mayor posible a su estado original, aquí también podemos interpretar que en base al daño y los elementos que se usaron para la lesión, o el daño ocasionado, se debe tomar en cuenta la aplicabilidad es decir si el daño entra en criterio del operador jurídico en su resolución, establecerá la reparación proporcional o a medida del daño al bien jurídico, y la lesión ocasionada.

Análisis:

En la presente pregunta tomamos en cuenta el porcentaje una vez realizada la encuesta en su gran mayoría los encuestados, respondieron que sí, la sanción debería ser proporcionalmente al daño causado, puesto que de aquí parte la sanción correspondiente la cual será aplicable mediante la norma sancionadora, siendo aplicada en el delito de estafa, puesto que afecta a la propiedad o el patrimonio lesionando el bien jurídico, la propiedad, esto en aplicabilidad de la norma sancionadora se podrá establecer un estudio profundo del daño originado y en si la reparación, o no del daño y en que magnitud, el motivo o elemento que ocasiono la lesión del mismo esto entrara en debate donde finalmente el operador jurídico podrá establecer o determinar el tipo de reparación que es susceptible al hecho, en base a la norma y sanción correspondiente en caso de que sea aplicable la reparación se determinara las pautas y la forma de resarcir o tratar de volver a figurar el derecho lesionado a la mayor forma posible antes de su lesión es decir tratar de llevarlo a su forma original.

Sexta Pregunta: ¿Está usted de acuerdo que se amplie, agregue, estipule un inciso en el Artículo 186 del Código Orgánico integral Penal donde sancione los delitos cometidos en compraventa de Bienes inmuebles?

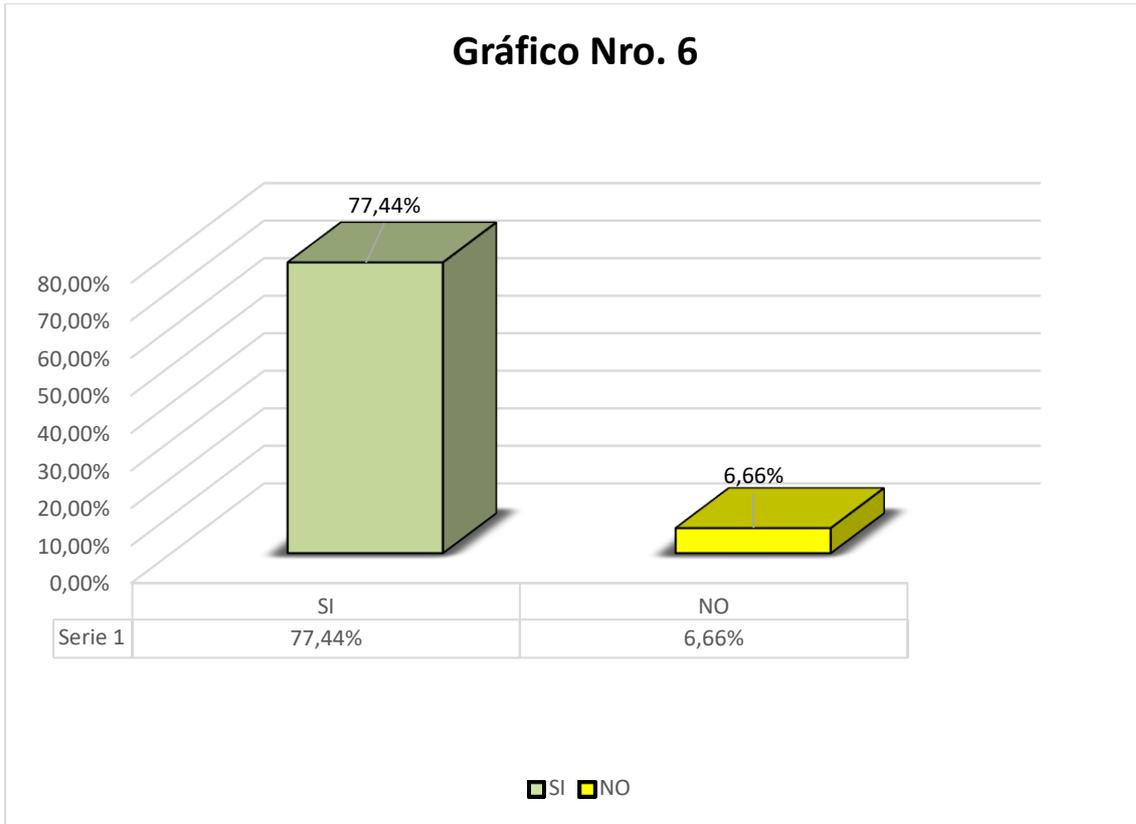
Cuadro estadístico Nro. 6

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	23	77.44%
NO	7	6,66%
Total	30	99,99%

Fuente: Profesionales del Derecho de la ciudad de Loja.

Autor: Jhonatan José Armijos Armijos

Gráfico Nro. 6



Interpretación:

En la presente pregunta veintiocho de treinta encuestados lo que en porcentaje representa el 77.44% afirman, su acuerdo que se amplie, agregue, estipule un inciso en el Artículo 186 del Código Orgánico integral Penal donde sancione los delitos cometidos en compraventa de Bienes inmuebles, por lo tanto comparto el criterio de los encuestado, es decir la sanción se debería aplicar una ampliación o modificación del Art 186 inc5 del Código Orgánico Integral Penal en nuestra legislación y la sanción donde se estipule la sanción en compra venta de bienes inmuebles o bienes raíces considerando que para la criterio de los encuestados los casos que se presentan en supuestas empresas por entregar un bien, una vivienda en las respectivas comodidades de pago cuenta la aplicabilidad es decir si el daño entra en criterio del operador jurídico en su interpretación de la norma sancionadora la resolución, establecerá la debida aplicación correspondiente o a medida del daño y la protección al bien jurídico, como lo señala nuestra Constitución de la Republica del Ecuador en su Art 78, respectivamente

Análisis:

En la presente pregunta tomamos en cuenta el porcentaje una vez realizada la encuesta en su gran mayoría los encuestados, respondieron que sí, la sanción debería **complementar o agregar un inc. al Art 186 del Código Orgánico Integral Penal donde especifique la sanción a los delitos por estafa en compra venta de bienes inmuebles, raíces** puesto, que este tipo de delitos lesiona la propiedad, el bien jurídico, la propiedad, esto en aplicabilidad o la ampliación del mismo inc. que se pretende agregar en nuestra propuesta de reforma en la cual se podrá establecer un estudio profundo del daño originado y en que magnitud, el motivo o elemento que ocasiono la lesión del mismo esto entrara en debate donde finalmente el operador jurídico podrá establecer o determinar el tipo de aplicación, de este inc. si es pertinente y es susceptible al hecho, en base a la norma y sanción correspondiente en caso de que sea aplicable la sanción de acuerdo al hecho se sustanciará las debidas pautas y fundamentos una vez motivada por el operador jurídico en su aplicación de la sentencia, lo cual en la presente queremos determinar un punto específico para sancionar este tipo de actos que afectan a la propiedad lesionando el bien jurídico protegido por lo que la ampliación en el presente campo de estudio con un respectivo inc. indicaría la sanción correspondiente a este tipo de delitos en la compra venta de bienes inmuebles o bienes raíces, eso lo pudimos comprobar que sería adecuar esta norma sancionadora, para este tipo de casos.

6.2. Resultados de Entrevista

La técnica de la entrevista fue aplicada a cinco profesionales del Derecho especializados entre ellos, Ex Jueces de la Corte Provincial de Loja, Abogados en libre Ejercicio, especialistas en Derecho penal, magister en materia de litigación Oral, y ex docentes de la Universidad Nacional de Loja, de quienes se obtuvo la siguiente información:

A la Primera Pregunta: En nuestro Código Orgánico Integral Penal Art 186 el cual hace mención al delito de 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. En su inciso cuarto menciona quien induzca a la compra o venta pública de valores por medio de cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento. ¿considera usted que esto es aplicable en una estafa por compraventa de un bien raíz?

Respuesta:

Primer Entrevistado: En mi experiencia como abogado en libre ejercicio considero que se presentan como artimañas, en gran parte se presentan cientos de parámetros, requisitos para una eventual estafa, tomando elementos como la falta de seriedad, la inocencia de la persona el desconocimiento como la también la ilusión por contar con algo tan ansiado, viéndose afectado aquí los bienes inmuebles.

Segundo Entrevistado: considero que es lógico puesto que tendrá que ejercer este tipo de acción ya que la estafa tiene como fin cometer el acto delictivo, cuando son este tipo de hechos se presenta por distintos factores o elementos que favorecen al actor principal al sujeto activo.

Tercer Entrevistado: en efecto considero que para que se efectuó este tipo de delitos como es la estafa, esto sucede por la venta no real o ficticia, la cual presenta acciones que, mediante el timo, o la mala fe inducen al error a la otra persona, la cual esta se ve obligada a entregar el bien inmueble con desconocimiento de la verdad.

Cuarto Entrevistado: consideró que eventualmente si existe porque con el fin animo o dolo llegan a inducir al error a la otra persona (siendo el sujeto, pasivo) el más afectado en este tipo de delito como es la estafa.

Quinto Entrevistado: considero que si pues se debería determinar el tipo de estafa y la razón de la misma, si se presentó de forma masiva el motivo para poder aplicar la sanción correspondiente, ya que en esta parte el sujeto activo obtuvo un beneficio personal.

Comentario del Autor.

En la pregunta aplicada a profesionales del Derecho pudimos determinar que en su ejercicio profesional ha existido casos en los cuales hay afectación al daño o el bien jurídico, entrando en el tema consideran que es aplicable en bienes raíces de manera que el hecho puede causar algún beneficio, al sujeto activo ocasionando una estafa, en esta parte es aplicable la norma correspondiente a medida que se evalúa el daño en primera instancia, en si la lesión, así también la forma de que actuó pudiendo ser por omisión o dolo, esto lleva a ocasionar un perjuicio al sujeto pasivo, en algunas ocasiones perdiendo su dinero, su inversión de manera que se llevara a cabo la evaluación correspondiente y esto determinara la gravedad del hecho las pérdidas económicas que se pudo haber causado, como también materiales, una vez realizada la presente pregunta también considero que el daño a medida del accionar o la lesión será de considerar y encontrar el motivo de la estafa o los hechos que se dieron para que se perpetue, este delito, como también imponer la sanción correspondiente una vez comprobada en su magnitud.

A la Segunda Pregunta: En el delito de Estafa al afectarse el bien jurídico protegido, lesionando el patrimonio, en una estafa masiva ¿considera usted que se debería resarcir

el derecho a los afectados?

Primer Entrevistado: Considero que si estoy de acuerdo es decir se debería resarcir el daño cuando se compruebe que fue un acto de mala fe, o se actuó con dolo con el fin de causar daño y restar o apropiarse de los bienes de la otra persona tomando en consideración que esto se pudo llevar en a cabo mediante hechos falsos o ocultamiento de la verdad, esto seria un factor para que se consolide una estafa masiva, para tratar de subsanar el derecho a los afectados se debe comprobar el daño la magnitud y esto tratar de reparar el derecho lesionado tratado de dejarlo lo más posible a su forma original.

Segundo Entrevistado: Se determinaría como una forma ya que se puede establecer o comprobar este tipo de delito, comprobando lo cual podría poner fin a la investigación correspondiente, esto especialmente considerando el daño ocasionado.

Tercer Entrevistado: En efecto aquí se determinaría como claridad el daño ya que por el medio procesal y las costas procesales se gasta mucho tiempo y dinero aquí se debería comprobar si da paso a reparar el daño ocasionado.

Cuarto Entrevistado: Esto dependerá si el delito y los afectados desconocían en primera instancia del tipo de delito de estafa, siendo así se les debería resarcir los daños, pero en caso de saber las victimas que es posible terminaran siendo estafadas, y aun así aceptar los riesgos, no se podrá hablar del delito de estafa por que se auto ponen el riesgo (Auto puesta en peligro de la propia víctima) entonces el estafador no se le puede objetar objetivamente.

Quinto Entrevistado: Considero que se debería tratar de resarcir el derecho a los afectados ya que originalmente en la esta se ve lesionado el patrimonio y esto trataría de solventar o resarcir la modificación del patrimonio si fuese afectado.

A la Tercera Pregunta: **¿Considera usted, que para otorgar un permiso de funcionamiento a una constructora u inmobiliaria de bienes raíces, se debería tomar en cuenta el precedente judicial de los dueños/gerentes, de la parte administrativa de dicha empresa como medida preventiva o de advertencia de una estafa masiva a sus socios en un futuro?**

Primer Entrevistado: Considero que si estoy de acuerdo y que se debe tomar en cuenta el procedimiento judicial para así tratar de prevenir una estafa que se pueda presentar en la sociedad de manera que en esta parte se tomara en cuenta a todos los de la parte administrativa mediante una investigación la cual determinara si es considerable entregar el permiso de funcionamiento a dicha empresa la cual evitara no caer en este tipo de estafas en un futuro.

Segundo Entrevistado: Aquí se comprueba correctamente se tiene que hacer la investigación con el fin de evitar estafas, procesos legales a la víctima en este tipo de delito que se compruebe si hubo una estafa masiva.

Tercer Entrevistado: En verdad si se debe tomar en cuenta el precedente judicial para la seguridad jurídica de los compradores ya que la venta de bienes raíces la hacen gente sin preparación para evitar futuras estafas masivas en un futuro es decir se debería tener en cuenta las estafas para que no se estafe a la sociedad.

Cuarto Entrevistado: Pedir antecedentes penales es inconstitucional, pues cualquiera que cumpla los requisitos de ley debe otorgarle el permiso de funcionamiento, ya depende del dueño si adquiere o no un programa de cumplimiento.

Quinto Entrevistado: Aquí se considera que se para evitar posibles futuras estafas el tener en cuenta el precedente judicial debería ser esencial para tener conocimiento si el gerente o promotor de dicha empresa cumple con los requisitos o antes no estuvo involucrado en actos que lo asocien con delitos de estafas.

A la Cuarta Pregunta: En la práctica del libre ejercicio profesional del Derecho, ha experimentado casos relacionados a Estafas, o actos que busquen perjudicar el patrimonio, de una persona a través del engaño, el error, o la mentira ¿Que consideraría pertinente cambiar o adecuar a la norma como medida preventiva para así tratar de evitar este tipo de delito?

Primer Entrevistado: Considero que en mi profesión y como abogado no me eh dedicado a este tipo de estafa siempre eh tenidos casos, pero se los ha tratado de resolver de la mejor manera con buena fe es decir una manera de conciliar, aplicando el principio de buena fe y lealtad procesal.

Segundo Entrevistado: si sería oportuno que se creen medidas con la cual las victimas puedan recuperar el dinero o los bienes en los cuales a sido afectado su patrimonio y el fin de todo ello llevara a reparar el daño ocasionado.

Tercer Entrevistado: Claro por que en muchos casos hay gente sin escrúpulos para realizar estos actos con fines que inducen a caer el error y el daño que se considera el daño al patrimonio.

Cuarto Entrevistado: Primero establecer que sería de ultima ratio según la acción penal por que es sencillo la mayoría de estos casos se resuelve por la vía civil.

Quinto Entrevistado: considera que se reformule la norma y su debida aplicación para resarcir en estos casos los dineros entre los lados y en si se concuerde el pago de dineros si así lo hay mediante las garantías.

A la Quinta Pregunta: La reincidencia en los casos de estafa, en la actualidad se da a través del uso de medios, digitales o publicidad, para así atraer personas o inversionistas, socios a estas inmobiliarias ¿considera usted que en este tipo delito se debería subsanar proporcionalmente a el daño ocasionado o en la gravedad a la lesión, al patrimonio, el mismo que debe ser restituido al estado mayor posible a su forma original o inicial?

Primer Entrevistado: Considera que si estoy de acuerdo y que se debe subsanar porque son actos que generan mucho daño a la sociedad la cual se ve envuelta en este tipo de estafas por lo que mediante el grado de estafa se debería subsanar de manera adecuada y proporcional al daño causado el cual el fin será tratar de restituirlo a su estado inicial o lo mayor posible su forma original.

Segundo Entrevistado: Aquí considero que es lo correcto en este medio se debe litigar y son los más utilizados para este tipo de delitos, y los procesos o regímenes se estructuran en un acto de extorción.

Tercer Entrevistado: Original ya que los daños para las estafas se toman como referencia los juicios de investigación, como al que compre ya que su propia se ven afectados en la gravedad a la lesión causada y lesión, al patrimonio lesionado en afecto se restituirá al mayor interés del

sujeto pasivo, antes de su lesión.

Cuarto Entrevistado: La reparación integral en si ya existe es decir recuperar lo perdido es lo difícil porque puede no tenga bienes de los cuales se pueda restituir el mal causado.

Quinto Entrevistado: En efecto se considera para que no se ocasione, perjuicios económicos, los cuales lesionan a la víctima.

A la Sexta Pregunta: ¿Cree usted que el delito de estafa en compraventa de bienes raíces, inmuebles son actos que se dan por falta de control u negligencia en otorgar permisos sin la respectiva comprobación adecuada?

Primer Entrevistado: Considero o creo pertinente que la falta de control de las respectivas autoridades en la entrega de dichos permisos como lo son en lotización, urbanizaciones etc., no están evaluados, es decir esto en las grandes ciudades sucede muy a menudo donde decenas de familias apuestan por estos proyectos, los cuales en un abrir y cerrar de ojos se desvanecen una vez que invirtieron su dinero perpetuándose la estafa.

Segundo Entrevistado: En esta parte se comprende que para la entrega de los respectivos permisos fue revisada lo que hace más grave el asunto y conlleva que haya inclusive coautores involucrados, u autoridades que manipulan o entregan permisos sin la respectiva comprobación adecuada.

Tercer Entrevistado: en esta parte la mayoría de entrevistados coinciden que a través de la negligencia de las autoridades o por cierta ayuda a gerentes de estas inmobiliarias les otorgan los permisos sin una revisión previa correspondiente

Cuarto Entrevistado: el cuarto entrevistado nos manifestó que en esta parte los permisos a veces son manipulados y presentan datos que son creíbles, es decir la ciudadanía accede a estos proyectos de vivienda los cuales no presentan las debidas garantías correspondientes de ser necesario, no cuentan con SRI, o una serie de requisitos.

Quinto Entrevistado: En efecto se considera que existe negligencia cuando los encargados de estas empresas resultan al día en los tramites respectivos y después resulta que la ciudadanía se vi afectada en estos proyectos resultando afectados. Y estafados seguidamente perdiendo su

inversión en los mencionados proyectos.

Comentario del Autor: Una vez realizada la entrevista podemos deducir que a través de las preguntas realizadas encontramos varios, opiniones divididos pero la mayoría se enfocaba hacia el sujeto activo garantizando en este caso a la víctima en el delito de estafa las garantías para que su bien pueda ser restituido o pueda recuperar su bien a su manera original o lo mayor posible hasta antes de haberse provocado el daño, la lesión, la mayoría de los encuestados lograron responder que es viable la reparación en su gran mayoría es proporcional al daño causado por el sujeto activo, también aquí se considera la aplicación en su forma en el delito de estafa la norma más considerable o favorable en este caso al afectado en la entrevista también se logró aplicar preguntas que sacan resultados donde los abogados en el libre ejercicio del Derecho, opinan que se comprueba la aplicación de la norma correspondiente en el inciso de estafa Art 186 del Código Orgánico Integral Penal donde se configure el delito también aplicamos una pregunta acerca de la aplicación de la reparación y en si figura la aplicabilidad de la misma a medida que se resuelve la lesión donde el operador jurídico buscara tratar de subsanar el daño ocasionado en su figura a través de la norma sancionadora la cual será aplicable una vez evaluando el daño y la gravedad ocasionada, también aplicamos preguntas en su naturaleza a la reincidencia en los casos de estafa y la forma proporcional a subsanar el daño en base a la gravedad del hecho, así también direccionamos este delito a personas que se ven afectadas mediante inmobiliarias u empresas que ofrecen lugares residenciales, los cuales solo quedan en promesa y nunca se cumplen en si la lesión se debería considerar una vez afectado el patrimonio sea económico o algún inmueble, así también en una pregunta aplique, si debe ser de conocimiento para las empresas que otorgan estos permisos de construcción o lugares residenciales, si es necesario o no tener en cuenta los precedente, o antecedentes penales de las personas que forman parte de la administración de dicha inmobiliaria, para tener en cuenta y sea de conocimiento a los socios, como los inversionistas, el conocer si la alguna persona que forma parte del órgano administrativo de dicha empresa fue anteriormente acusado o investigado por estafa, pues esto evitara a futuro que las personas que invierten su dinero se vean envueltos en ello y sean estafados, de la misma manera se considera que la negligencia como falta de control en las autoridades en la respectiva entrega de permisos no es la adecuada puesto que no son revisados a fondo si cumple con los estándares para los respectivos proyectos, de igual manera considero que es mas grave aun si los permisos son entregados omitiendo requisitos estipulados, puesto que esto debe también comprender que la gravedad conlleva a implicar hasta las personas que firman o conceden estos permisos, muchas de las

veces ocupando cargos que serían los adecuados para agilizar estos requerimientos, facilitando así la entrega de los mismos considerándose aún más grave la admisibilidad que se da a los mismos para que estas empresas puedan persuadir a sus socios, y una vez ahí ya poder a proceder hacer la estafa mediante estos proyectos habitacionales, viviendas que supuestamente se van a llevar a cabo pero no es más una trama para percibir su capital, efectuándose una defraudación por medio de los supuestos requisitos aprobados, planos etc, y junto a ello perpetuándose la estafa, como lo compruebo a continuación en el presente estudio de campo.

6.3. Estudio de Casos

El presente estudio de casos se desarrolla con Sentencias de la Corte Provincial de justicia sala especializada penal de la corte provincial de justicia de guayas, guayaquil y del tribunal de Garantías Penales de la parroquia Iñaquito del distrito metropolitano de quita provincia de Pichincha considerando sus contenidos para ser analizados, interpretados y expuestos en el siguiente estudio jurídico.

Caso No. 1

Datos Referenciales:

Juicio No: 1772120170135

Víctima: B.C.

Persona procesada: J.T, O T.

Delito: Artículo 186 Estafa INC 6

Juzgado: sala especializada penal de la corte provincial de justicia de guayas. guayaquil

Fecha: 21/08/2018

Análisis de caso 1772120170135- Procesado: J T, O. T. –

Antecedentes:

El 21 de febrero de 2015 un grupo de personas se acercó a la Fiscalía de Intervención Inmediata; manifestaron sentirse estafados por el procesado **J. t** y otros directivos de la empresa **Terrabienes, U.R** y otras del grupo; seis de ellos ese día presentaron sus denuncias, como lo son **M. J. S.M, E. D, R M, M. J, M. V**; en lo principal expresaron que atraídos por una engañosa publicidad colocada en los sitios cercanos a la empresa Metrópolis, por el Km 1.6 de la Autopista, fueron a las instalaciones de la empresa **Terrabienes**, donde fueron atendidos por una empleada quien a nombre del señor **J.O O. T** y también a nombre de **C.A**, les enseñaron

maquetas diciéndoles que estaban disponibles las casas apropiadas para economías de personas trabajadoras; en esa empresa se les presentó un plan de pago que incluía un 5% del valor que tendría la vivienda, que eran diferentes, en las varias etapas, y debía cumplirse con el pago del 30% del valor total; entonces se les hace firmar un contrato de mandato para la reservación de inmuebles, para futura compra, y demás obligaciones; cuando hablamos de cosas bienes inmuebles tenemos que empezar por un contrato de promesa de compraventa para el efecto, y en ese contrato, en una de sus cláusulas establece varias fechas; todas esas fechas vencidas; ellos habían sido obligados por la empresa a depositar dinero en las cuentas de **Terra bienes**, y en la actualidad esas cuentas están paradas; y también en las cuentas personales; esto fue en el año 2010, pero recién en el 2011 se dan las denuncias de obras que presenta el proyecto Macro; en el 2012 también se da para denunciar obras, toda vez que cuando los perjudicados de las urbanizaciones se dieron cuenta que en esos lugares ni siquiera se había iniciado alguna obra, y la fecha tampoco, entonces ahí vienen las denuncias y es cuando se hace los reconocimientos del lugar; resulta que en la primer etapa había una villa sin construcción, algunas con terrenos vendidos; cuando se solicita la información, obviamente confirma a la Fiscalía que para una urbanización no tenían ni los permisos iniciales, y para la primera etapa solo los permisos que obran; para poder realizar ventas se requiere de la autorización municipal que se concede cuando hay el 50% de avance de obra; estamos hablando de terrenos vendidos y también refiere que las instituciones que prestan servicios como los de energía eléctrica o alcantarillado, también informen sobre ese 50% de avance de obra; se refiere a la licencia ambiental que tampoco fue otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado; la Fiscalía de intervención inmediata abrió la indagación previa y solicitó la detención del señor **J T**, que fue detenido el 5 de marzo del 2015; a la Fiscalía acudieron más de 700 personas que presentan denuncia y aún continúan haciéndolo; hay cientos de familias afectadas; entonces, cuando se comienza desde el año 2010, llega 2014 y 2015 y no se entrega nada de la vivienda, y luego desaparecen los dineros que la gente entregó y que depositaron en las cuentas personalmente; no ha cumplido; es más, el señor **J. T.** y su grupo dijeron que no iban a poder cumplir lo ofertado; estos son los antecedentes; aquella estafa mediante este contrato engañoso con la motivación de personas de recibir una casa, pero nunca les llegó, ni el dinero tampoco; esa es la figura de todo lo contractado y los antecedentes que se configuran a este acto doloso que sale de la esfera del campo jurídico; son millones los perjudicados; son tantos los testimonios que la Fiscalía recibió durante la instrucción Fiscal; también se ha pretendido decir que Terrabienes solamente actuó para intermediar; durante todo este tiempo se jugó con el tiempo de estas personas; no sólo hablamos de las personas del 2010 que entregaron su dinero o algún

bien, ya que la vivienda les sería entregada por el 2013; entonces, es un delito que se estuvo cometiendo siempre y se concretó en el momento de que se cumplió la fecha de la entrega de la vivienda que consta en la cláusula del contrato, que a la fecha se encuentra vencida; los motivaron y presentaron las maquetas, los planos de las vías, indicándoseles cuánto costaban; en el caso de una víctima pagó \$82.400 dólares, a partir del 05 de marzo del 2014 y lo hizo hasta el 19 de agosto del 2014; la casa debería ser entregada el 30 de abril del 2015, pero no se cumplió con la fecha; cuando la señora reclama que se le devuelva su dinero, el procesado **J. T.** le hace firmar un acta de finiquito donde supuestamente le iban a devolver su dinero restándole una penalidad de 25%, y le iban a dar ese dinero cuando la casa fuera vendida a una tercera persona y ésta tercera persona la haya pagado totalmente; esa actuación dolosa qué más iba a ocultar; el señor **E.B.** dio también valores porque le ofrecieron una villa del modelo en Ceibos del Río, que costaba \$177.074; entregó todo su dinero; la casa le debía ser entregada el 30 de noviembre del 2014, pero sólo habían terrenos baldíos y el señor entregó a **Terrabienes** \$ 16.750; la señora **M V**, de una villa modelo Amapola, que costaba \$ 79.500, entregó \$ 15.296; la casa le debía ser entregada el 28 de febrero del 2015; ella reclamó y el procesado **J T.** también le hace firmar un acta de finiquito, igual con penalidades, y el dinero lo recibiría cuando la casa se venda a un tercero y éste la pague totalmente; pero eso no se dará nunca, porque los terrenos son baldíos; esta es la generalidad de los casos antes mencionados; vendrán más de 100 personas a rendir sus testimonios que entregarán sus recibos de dinero; el elemento de estafa que la Fiscalía va a probar en esta audiencia está tipificado y sancionado en el artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal(...)" (sic) (el resaltado nos pertenece).

Resolución:

Por lo que el suscrito. ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR LA AUTORIDAD QUE ME CONFIERE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA. De conformidad con las normas procesales, se establece que al procesado le corresponde una pena de cinco años de prisión correccional; sin embargo, al haberse constatado la demostración de que existen en el proceso las circunstancias atenuantes previstas en el artículo 29.6.7 del Código Penal, y en atención a lo previsto en el artículo 73 ajusten que señala "Si hay dos o más circunstancias atenuantes y ninguna agravante no constitutiva o modificatoria de infracción, las penas correccionales de prisión y multa serán reducidas, respectivamente, hasta a ocho días y seis dólares de los Estados Unidos de Norte América, y podrán los jueces aplicar una sola de estas penas, separadamente, o reemplazar la de prisión con multa, hasta de doce dólares de los Estados Unidos de Norte

América, si solo aquella está prescrita por la Ley”, se impone al ciudadano **J.T.** , la pena atenuada de TREINTA Y TRES MESES DE PRISIÓN CORRECCIONAL y multa de ciento cincuenta dólares

Resolución casación

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, este Tribunal de Casación de la Sala Especializada de lo Penal, Penal Militar, Penal Policial y Tránsito de la Corte Nacional de Justicia, de conformidad con el artículo 657.5.6 del Código Orgánico Integral Penal, resuelve: 3.1. Casar la sentencia de mayoría impugnada, dictada por la Sala Especializada de lo Penal de la Corte Nacional de Justicia, de martes 15 de noviembre de 2016, a las 08h33, por haberse producido la contravención expresa de las siguientes normas: artículo 9 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que trata sobre el principio de legalidad y retroactividad de la ley; artículo 76.3, de la Constitución de la República del Ecuador, que trata el principio de legalidad; y, artículo 16.1 del Código Orgánico Integral Penal, que contempla el principio de temporalidad de la ley, todo en cuanto a la fecha en que se produjeron los hechos; esto con base a los principios generales del proceso contenidos en el artículo 2 del Código Orgánico Integral Penal, que dice que los principios emanan de la Constitución de la República del Ecuador, los Instrumentos Internacionales de Derechos Humanos, que se concatenan con el principio de legalidad y el principio de retroactividad de la ley. 3.2. En aplicación correcta del principio de legalidad, que conforme se ha explicado no fue aplicado debidamente por el tribunal provincial, y del subprincipio de temporalidad de la ley, este Tribunal de Casación establece la contravención expresa de las disposiciones convencionales, constitucionales y legales antes mencionadas, desembocan en una indebida aplicación del artículo 186.5 del Código Orgánico Integral Penal, debiendo ser aplicado el artículo 563 del Código Penal, por lo que por unanimidad se casa la sentencia declarando que se halla debidamente comprobada la existencia del delito de estafa, que tipifica el artículo 563 del Código Penal, así como la responsabilidad del procesado **J.T.** , en calidad de autor de dicho delito. 3.3. De conformidad con la norma últimamente señalada, así como las constancias procesales, se establece que al procesado le corresponde una pena de cinco años de prisión correccional; sin embargo, al haberse constatado la demostración de que existen en el proceso las circunstancias atenuantes previstas en el artículo 29.6.7 del Código Penal, y en atención a lo previsto en el artículo 73 ajusten que señala “Si hay dos o más

circunstancias atenuantes y ninguna agravante no constitutiva o modificatoria de infracción, las penas correccionales de prisión y multa serán reducidas, respectivamente, hasta a ocho días y seis dólares de los Estados Unidos de Norte América, y podrán los jueces aplicar una sola de estas penas, separadamente, o reemplazar la de prisión con multa, hasta de doce dólares de los Estados Unidos de Norte América, si solo aquella está prescrita por la Ley”, en voto de mayoría de la doctora **G..S** y el doctor **E.,G** , **M.G** y Conjuez Nacionales, se impone al ciudadano **J.T**, la pena atenuada de TREINTA Y TRES MESES DE PRISIÓN CORRECCIONAL y multa de ciento cincuenta dólares, y habiéndose verificado que el procesado ha sido detenido el día 05 de marzo de 2015, a la fecha estaría cumplida la pena, por lo que se dispone la inmediata libertad del mismo. 3.4. Conforme lo analizado en la presente sentencia, por unanimidad se establece que ha lugar a la reparación integral, y por cuanto el Tribunal no tiene cuantificado el número de víctimas y monto real del perjuicio que vendría a ser el daño emergente y lucro cesante, con relación a los daños y perjuicios y otros componentes de la reparación integral, éste deberá realizarse ante el Juez o Tribunal de ejecución de la sentencia, ante quien deben acudir cada una de las víctimas a hacer valer sus derechos. 3.5. (VOTO SALVADO) La Jueza Nacional Ponente doctora **E..G**, se aparta del criterio de mayoría y salva su voto en lo referente al quantum de la pena, en virtud de que, considerando la gravedad de los hechos y el grado de afectación que ha conmocionado a la ciudad de Guayaquil y el Ecuador en general, y tomando en cuenta las atenuantes previstas en el artículo 29.6.7 del Código Penal, estima que la pena reducida aplicable al ciudadano **J..T** es de cincuenta meses de prisión correccional y ciento cincuenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.- Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al tribunal que lo remitió a esta Corte, para los fines legales pertinentes.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- F.- Dra. E..G.- JUEZA NACIONAL PONENTE.- F.- Dra. G.S JUEZA NACIONAL.- F.- Dr. E.,F.- CONJUEZ NACIONAL.- Certifico.-SECRETARIO RELATOR CERTIFICO

Análisis:

Con las referencias del caso presentado, se comprueba que se cumplen las exigencias determinadas en la ley, los elementos fueron comprobados en la respectiva audiencia de juicio consolidándose el delito de estafa Artículo 186 inc. 5 a un número de personas por determinar involucradas en estos planes habitacionales, terrenos, los cuales el mencionado gerente no cumplió con los requisitos solicitados por el Gobierno autónomo ni mucho menos la obtención de permisos como la obtención de terrenos la intervención de maquinaria en el mismo, el permiso a servicios básicos, como son agua alcantarillado etc., así también se recurrió al

elemento engaño pues las personas interesadas en estos planes habitacionales de terrenos recurrieron mediante publicidad, maquetas y entre ellos promesas de compra venta incurriendo en el error donde los hacían firmar hasta cumplir un 5% temporalmente del valor a pagar tendría la vivienda en la cual estaban interesados adquirir eran diferentes, en las varias etapas, y debía cumplirse con el pago del 30% del valor total; entonces se les hace firmar un contrato de mandato para la reservación de inmuebles, para futura compra, y demás obligaciones; cuando hablamos de cosas bienes inmuebles tenemos que empezar por un contrato de promesa de compraventa para el efecto, y en ese contrato, en una de sus cláusulas establece varias fechas Es oportuno analizar que en el presente caso se presentaron todos los elementos mencionados en el campo de la investigación, como también el dolo como lo describe la FGE que en el proceso de indagación se constató que no existía ningún permiso en dicho sector cerca de una autopista donde se instaló dicha empresa terra Bienes, es decir en su plan para obtener las viviendas se debían cumplir varias etapas y seguidamente debía cumplirse el 30% y después se procedía a sus socios a hacer firmar un contrato de mandato para la reservación de los inmuebles para su futura compra, como también para su reservación y demás obligaciones correspondientes es decir comenzando por el contrato de compra venta para ese momento y ese contrato establece varias fechas vencidas, y aquí comienza el inconveniente pues obligaron a sus socios a depositar dinero e sus respectivas cuentas de los representantes de la empresa terra bienes, incurriendo al engaño pues las fechas determinadas en dicho contrato no eran las correctas.

Una vez que es analizado el presenta caso y los antecedentes respectivos se llegó a comprobar los elementos necesarios para incurrir en el delito de estafa Art 186 inc. 5 donde se determinó la responsabilidad del gerente principal de dicha empresa que mediante engaños y el error incurrieron muchas personas un aproximado de 700 personas denunciando y comprobando, la acción fraudulenta pues para obtener el dinero de los mismos mediante promesas incumplidas así también la sala especializada en su razón de la sentencia recurrió a la denuncia y las pruebas presentadas respectivamente por los afectados mediante la fiscalía donde se comprobó que la empresa denominada terra bienes no cumplía los requisitos como también no tenía ningún permiso correspondiente para proceder a entregar esas viviendas, y mas aun cuando los socios hacían los depósitos correspondientes se verifico que las cuentas solo tenían el nombre de dicha inmobiliaria y los contratos que esta empresa hacia firmar por parte de pago o separación del bien inmueble solo eran para de forma fraudulenta obtener el capital de sus socios, en la respectiva sentencia es de cinco años de prisión correccional; sin embargo, al haberse constatado la demostración de que existen en el proceso las circunstancias

atenuantes previstas en el artículo 29.6.7 del Código Penal, y en atención a lo previsto en el artículo 73 ajusten que señala “Si hay dos o más circunstancias atenuantes y ninguna agravante no constitutiva o modificatoria de infracción, las penas

Caso No. 2

Datos Referenciales:

Juicio No: 17294201900386

Víctima: M. P, M P, S R y FGE

Persona procesada: M.M. B S, C H, R D, D H,

Delito: 186 Estafa inc. 5

Juzgado: Tribunal de Garantías Penales en la parroquia Iñaquito del distrito metropolitano de quita provincia de Pichincha

Fecha: 14/03/2019

Antecedentes:

Los ciudadanos **M. P, M P, S R... M Y, C R., V H, N J, T B, M, M D, O T, A S, L E, E M, H F, F B, E S, M L, E J, V F**, denuncian que entregaron dinero a los procesados, quienes representaban a la compañía **VELSACAR**, acudían por la promesa de oferta de vivienda barata publicitada en redes sociales, hojas volantes, quienes decían vender vivienda de entre 20 y 50.000, y que se debía cubrir el 30% en tres meses, a través de depósitos en la cuenta del Banco de Guayaquil, el 70% se debía cubrir mediante depósitos de 70 a 75 dólares. La compañía **Velsacar**, una vez que convencían a sus víctimas se consignaba 180 USD y se registraban en una ficha, con firmas ilegibles de los personeros, indicándose que una vez realizado el depósito de entrada se debía firmar un convenio de reserva. La empresa al momento de constituirse no tenía bienes, raíces los personeros no son profesionales y no se registra contrato de profesionales para la construcción, con los denunciados se suscribieron promesas de compraventa con unas casas ubicadas en el Conjunto Los Retoños, nunca se hicieron gestiones para habilitar los permisos de construcción, y se cerró las oficinas y abriéndola nuevamente en la Villaflora, el perjuicio llegaría a un valor de 206.247 USD, posteriormente se realizaron dos informes más, se ha adecuado su conducta en el art 186, inc. 1 y sancionado en el inciso que esta junto al inciso 5

La representante de la Fiscalía manifestó en lo principal que entre los años 2012 a 2016, a través de un plan Conjunto Los Retoños ofrecían planes de vivienda que no tenían, ni existían, pero utilizaron una empresa constructora de fachada, engañando a más de una veintena de sus víctimas, ofertaban viviendas baratas, las víctimas atraídas por este ofrecimiento entregaron su dinero que por el engaño fueron víctimas, les causó un perjuicio en más de 20 familias, se dictó el auto de llamamiento a juicio por el delito de estafa tipificado en el Art. 186 inciso 1 y 3 del Código Orgánico Integral Penal, lo cual lo demostrará a través de testimonios de víctimas y agentes de Policías, donde fueron ofertadas estas viviendas, que eran dueños o tenían poderes para compraventa, en calidad de coautores. Han estafado a más de 30 personas, por medios electrónicos, mediante anuncios, trípticos promocionaban planes de vivienda en Quito, en San José de Calderón, en la Biloxi, Chillogallo, etc., varios otros sectores de la ciudad, simulación de hechos falsos llevaban a las víctimas a conocer terrenos, donde se iban a construir bienes inmuebles, no se ha construido nada, pues las víctimas eran enganchadas, fueron a conocer las oficinas estaban totalmente equipadas, la empresa Velsacar compañía Limitada, inducen al error a víctimas se hacen entregar dinero, perjudicándoles el patrimonio de los cuales fueron despojados les hacían firmar un contrato de adquisición de bien inmueble, y les entregaban un recibo con logo de empresa y firma de empresa, **Velsacar** el 23 de abril del 2012 firma un contrato de reserva de un inmueble, firmando el señor **M B**, quien era Gerente General de la compañía mencionada indicando que se le vendía una vivienda de 22800 en cuotas mensuales, que cuando reúna el 30 por ciento se le iba hacer entrega de dicha vivienda, pese a que entregó 8160 dólares, jamás hubo construcción de casa, y el terreno donde se iba a construir esa vivienda, ni siquiera le pertenecía a la compañía, fue víctima del delito de estafa tipificado en el Art. 186 posterior 5 del Código Orgánico Integral Penal, que fue víctima de esta estafa que nunca cumplió su palabra de vender, no era propietario, y hasta la presente fecha no han reparado.

M O, en el 2012 recibió un documento volante donde ofrecían un mobiliario, una casa por construir, que cuando vio en el volante sobre la explicación que daba la casa no estaba tan cara, la facilidad de pago, que daban Velsacar, entonces quiso la oferta, entonces acudió después de unas dos semanas de la hoja volante a las oficinas ubicadas en la Amazonas y Pinta, preguntó que informen mejor sobre la casa, en la oficina le dijeron como era, la casa de cuánto, valor, entonces accedió a esta oferta del domicilio de inmobiliaria, firmó un contrato de convenio notariada, el señor **M** como representante legal y **C C**, Gerente de la compañía, que el señor **M**

B, pues dio el RUC de compañía para asegurarles, convencerles a la persona, pues las personas preguntaban si de verdad, y ellos les daban el RUC, y ahí vio que el representante era Beltrán, que el señor **D C**, hermano de **C D**, le atendió en las oficinas, solo esa persona, que le ofrecieron en el Puente 3, le llevaron a conocer, que ellos tenían varias ofertas, terrenos, casa, de un piso o dos pisos, que la testigo accedió a una vivienda de un piso, costaba 24500 dólares, que le ofrecían que tiene que dar 30 por ciento de entrada para acceder, cuando completaban el 30 por ciento ellos dijeron que tiene un año de plazo para ir pagando poco a poco completa esa entrada y al año de completar el pago les entregaban la casa ofrecida, pero no fue así, obviamente ponían sus largas, terminaron de dar la entrada, 7350 dólares dio, entregó el 30 por ciento, que daba con opción a construir un piso más, le llevaron al Puente 3 estaba terreno vacío, ellos decían que ahí iban a construir la casa, entonces como la testigo vio el terreno ella dijo que podía pagar como estudiante a este precio, por eso accedió, que el pago hizo en efectivo y una vez transferencia, que esos pagos entregaba en efectivo varios hay pagos al señor **D C**, hermano de **C C**, en recepción y a veces a cuando realizaba el pago pasó más de un año, terminó de pagar entrada de casa, y cuando la testigo se acercaba a las oficinas decían que ya mismo el Municipio aprueba el plano, que espere otro momento, que tiene otra casa cuando realizó la reserva en las oficinas, ellos le ofrecieron le pidieron papeleta de votación y copia de cédula para hacer convenio de contrato y firmar convenio para poder notarizar, copia de cédula y papeleta de votación, después a los 15 días, ellos le llamaron para decirle que ya está notarizado el documento para que firme, y vaya a la oficina, que los documentos que se le pone a la vista, que la ficha 1051 fue suscrita por ella, pago 180 dólares, que el convenio de reserva fue firmado por ella, que el recibo de 5 de enero del 2015, es de ella, y recibos de 28 de marzo 8 de mayo 2014 de febrero, agosto, en lo principal que hizo pagos en efectivo y transferencia que en transferencia hizo desde su cuenta Banco Pichincha a la cuenta de la compañía Banco de Guayaquil, cuenta corriente, sin recordar el número de cuenta en específico. Del Puente 3 más allá, que le dijeron que ahí esta construcción, le ponían muchas largas, pero la testigo le dijo que no le ofreció en ese lugar sino en el otro, entonces le dijeron que siga esperando, hasta que una vez que fue ya estaba cerrada la oficina en la Amazonas y Pinta, fue en el año 2012 sin recordar muy bien, que refrescando la memoria en 2016 ya se encontraba cerrada, cuando fue a presentar la denuncia, en el mes de enero del 2016 ya no estaban, entonces fue a Fiscalía a denunciar como estafa,

Resolución:

el Tribunal de Garantías Penales con sede en la parroquia de Ñaquito, Distrito Metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA**, resuelve:

1.- DECLARAR LA CULPABILIDAD de M B S, R C, R P, D R., cuyas generales de ley constan de esta sentencia, en calidad de coautores del delito tipificado en el inciso primero y sancionado en el inciso a continuación del numeral 5 del Art. 186 del Código Orgánico Integral Penal, en concordancia con el Art. 42.3 ibidem y por haberse demostrado la agravante establecida en el numeral 5 del Art. 47 ibidem, se les impone la pena privativa de libertad de **TRECE AÑOS CUATRO MESES, y multa de cuarenta salarios básicos unificados del trabajador, de conformidad con el Art. 70 numeral 9 del referido cuerpo legal, pena que la cumplirán en uno de los Centros de Rehabilitación Social, debiéndose descontar el tiempo que hayan estado detenidos por esta causa.**

2.- Como reparación integral se les condena a las personas sentenciadas al pago de daños y perjuicios, equivalente a 229.627,19 dólares, a favor de las 24 víctimas, de acuerdo a la individualización de valores entregados por cada una de las 24 víctimas, conforme el peritaje realizado por el **A P**, de esta reparación se descontará las restituciones que se hubieran realizado a las víctimas, siendo esta una obligación de carácter in solidum, esto es, sin perjuicio de que, en caso que una de las personas sentenciadas asuma el pago de la totalidad de la obligación, pueda ejercer las acciones de regreso en contra de las otras personas sentenciadas intervinientes en el hecho, destinadas a obtener la contribución en la deuda solventada, por su participación en la producción del daño. De conformidad con el Art. 554 y 555 del citado cuerpo legal, remítase oficio atento al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito a fin de que se registre la prohibición de enajenar de los bienes de las personas sentenciadas por el monto que se dispone como valor de la multa y reparación integral dispuesta y en igual sentido se remita oficio atento a la Superintendencia de Bancos a fin de que se disponga a las instituciones del sistema financiero la retención de los valores de las cuentas de las personas sentenciadas dispuesto como multa y reparación integral. De conformidad con el numeral 1 del Art. 69 del referido cuerpo legal, una vez que se ejecutorie la sentencia la multa debe ser pagada de manera íntegra e inmediata, para lo cual deberá ser cancelado en la cuenta del Consejo de la Judicatura. De conformidad con el Art. 56 ibidem, se ordena la interdicción de las personas procesadas

mientras dure la pena. Con costas, se regula en mil dólares los honorarios de los Abogados Particulares de las Acusaciones Particulares, a excepción de la Defensora Pública. - NOTIFÍQUESE. -

Análisis:

Análisis de caso 17294201900386- Procesado: M.M. B S, C H, R D, D H,

En el presente caso se cumple los requisitos mencionados en el campo de la investigación donde los autores, procesados M.M. B S, C H, R D, D H, son denunciados por la entrega de dinero a la compañía mencionada la cual acudían por una promesa de vivienda en pago a largo plazo en cómodas cuotas esta era publicitada en redes sociales, hojas volantes, quienes decían vender las viviendas de entre valores no extremadamente altos recibían partes de pago depositadas en sus cuentas para la reservación de dicho bien si bien es cierto en esta parte los procesados mediante el engaño persuadían a sus víctimas siendo este un número considerable y se daban a conocer como personas no profesionales pero en si con bastante poder en el sector inmobiliario, las personas que depositaban su dinero se veían engañadas a través de la firma de comprobantes falsos con el logo de la empresa, la que supuestamente unos meses después se mudó a otro sector, los gerentes de dicha empresa inmobiliaria hacían creer a sus socios la construcción del mismo cuando no había ni los permisos otorgados por el distrito metropolitano de quito ni los planos eran aprobados mediante el contrato de reservación de su vivienda, que las personas interesadas en este proyecto anticipaban haciendo los depósitos correspondientes, en esta parte se puede evidenciar el acto fraudulento.

Es oportuno analizar en el presente proceso que la denuncia realizada por parte de los ofendidos como también por parte de la fiscalía toma fuerza mayor y inmediatamente da paso a las etapas correspondientes hasta el llamamiento a juicio con los sujetos procesales correspondientes, de la misma manera se puede evidenciar como los afectados acusan al gerente de dicha inmobiliaria de engaño, u error al actuar con dolo haciéndolos firmar contratos de compraventa para la supuesta reserva de dicho bien inmueble de tal modo en la acusación particular como también por parte de la fiscalía se puede constatar la gravedad del hecho perjudicando a muchas familias económicamente, puesto que estos proyectos presentan interés y al no cumplirse generan daño logrando así solo captar deudas, en esta parte el tribunal en razón de escuchar y haber reproducido las pruebas correspondiente la sala Tribunal de Garantías Penales con sede

en la parroquia de Iñaquito, Distrito Metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha determina la sentencia para los procesados como coautores del delito de estafa Art 186 inc. 5 donde determinan el grado de culpabilidad comprobante las agravantes correspondientes.

Determinando así la pena privativa de libertad de trece años en razón de la causa también el tribunal dispuso la respectiva reparación integral correspondiente por daños y perjuicios donde dicho monto tratara de resarcir la inversión perdida en esta compañía por estas empresas inmobiliarias siendo una cantidad aproximada de 24 personas así como también en la sentencia determinan que de la misma reparación se cancele el valor correspondiente al perito encargado del proceso correspondiente así como también a los procesados les notifican la prohibición de enajenar bienes que se registre en el registro de la propiedad en la propiedad y se notifica al distrito metropolitano, a si también se congele y se prohíba el uso de sus cuentas bancarias, de los procesados todo esto en razón de la sentencia dictaminada por la sala de lo penal Tribunal de Garantías Penales con sede en la parroquia de Iñaquito, Distrito Metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha en esta parte y nuestro estudio de campo comprendemos que se cumplen todos los objetivos mencionados en el presente tema donde incluso se determina la reparación integral correspondiente así como lo establece nuestra Constitución de la Republica del Ecuador en su Art 78, en esta parte podemos evidenciar que se cumplen con todos los pasos determinados en nuestro trabajo de investigación comprobándolo así en el presente estudio de campo comprobándose y verificándose la estafa, y los respectivos elementos que la conforman como lo son el dolo, el error, la mentira, el engaño, así también verificamos que las personas afectadas podrán tratar de una manera de resarcir el daño causado con la obtención del pago de la reparación integral que se dictamino a los procesados siendo así una manera viable de poder tratar de solventar el daño causado a las familias, respectivas víctimas de la misma manera esto quedara como precedente para el cumplimiento de una sentencia a futuro, para su respectiva aplicación en temas de estafa como lo es en compra venta, u inmobiliarias de bienes raíces siendo este el respectivo análisis correspondiente del estudio de caso realizado en la investigación.

Caso No. 3

Datos Referenciales:

Juicio No: 11282202106072

Víctima: J E, P F, R M.

Persona procesada: D L, C P

Delito: 186 Estafa inc. 5

Juzgado: Unidad Judicial Penal con sede en el cantón Loja provincia de Loja

Fecha: 29/04/2019

Antecedentes

El 12 de marzo del año 2012 en la notaría primera del cantón Loja los señores ingenieros **G N**, y **J C**, constituyeron la compañía de responsabilidad **Castro Cárdenas** con domicilio principal en la ciudad de Loja y con la posibilidad de establecer la agencia, el objeto principal de esta compañía es en el estudio diseño planificación y construcción de todo tipo de obras civiles en el sector urbano y rural estudios, diseño y planificación promoción, construcción, remodelación y venta de inmuebles principalmente de soluciones habitacionales esta compañía fue inscrita en la superintendencia de compañías valores y seguros con fecha 10 de marzo del 2012 se inscribió en el registro único de contribuyentes con el RUC 1XXXXX... con fecha 12 de marzo del 2012 y designo como su gerente a la señora **P S**, cuyo nombramiento se inscribió en el registro mercantil y en el registro de compañías del año 2012 bajo las partidas 232 anotado en el repertorio 160 por un período de dos años **P S**, fue elegida como gerente de la compañía por dos periodos más de manera consecutiva su ultimo nombramiento fue registrado con fecha 27 de diciembre del 2016 ahora bien la señora **P S**, en virtud de su calidad de representante legal de la compañía **Castro Cárdenas** de responsabilidad limitada a partir el mes de marzo del año 2012 realizo promesas de venta con las siguientes personas de las que existe evidencia en el proceso **S A**, **Sergio M J** y **N M**, como cónyuges, **J R**, **J T** y **B J**, como cónyuges dentro del proceso **M N J A**, **L C.** y **D R**, también como cónyuges, **B V**, **B A**, **A Q** y **J F**, las ventas de los lotes suscritos por la señora **P S**, mediante promesa de contra venta en su mayoría fueron celebradas ante notarios públicos van desde el 10 de marzo del año 2021 y terminan como fecha objetivamente el último documento que se tiene referente que son los pagos realizados a **A Q** y a **J F** como fecha fin de la comisión de la infracción 9 de diciembre del 2014, repito fecha de inicio marzo del 2012 fecha del fin del periodo investigado por la fiscalía

9 de diciembre del año 2014 como un delito continuado que es como la fiscalía ha tratado el presente caso estas promesas o escrituras públicas en promesas de compra venta que celebrara la señora Paola del Carmen Casto Sánchez o hacia también como apodera también de la urbanización ‘Bella María’, etapa dos y representante legal como he dicho **Castro Cárdenas** como gerente esta persona jurídica era propietaria o es propietaria de varios lotes de terreno de esta urbanización denominada ‘Bella María’ por estas razones y en virtud de que **P S**, realizo estas promesas de compra venta con las personas a quienes las fiscalía tiene como víctimas en este proceso ya se encontraba con problemas por el fallecimiento de uno de sus socios por inconformidad entre los socios incorporación de esta compañía y otras que eran de su pleno conocimiento la fiscalía le formulo cargos por el delito de estafa que para a fecha en la cual comenzó la infracción marzo de año 2012 se encontraba tipificado en el artículo 563 del código penal que señalaba lo siguiente el que con propósito de apropiarse de una cosa perteneciente a otra se hubiera hecho entregar fondos, muebles, obligaciones, finiquitos de recibos y haciendo uso de nombres falsos ya empleando manejos fraudulentos para hacer creer de falsas empresas de un poder imaginario para cubrir la esperanza de un suceso accidente o cualquier otro acontecimiento o para abusar de cualquier otro modo de la confianza de forma imaginaria o de la credibilidad será reprimido con prisión de seis meses a cinco años y multa de ocho a ciento cincuenta y seis dólares de los estados unidos de norte América, esa era la pena la infracción que se encontraba tipificada específicamente en ese momento para el delito de estafa ahora bien con la vigencia del código orgánico integral penal por que la fiscalía tiene que considerar si el hecho continua al haber un cambio de la normativa siendo el delito de la estafa continuo siendo delito conforme a lo previsto en el artículo 186 del código orgánico integral penal que dice la persona 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, este es el contexto factico y jurídico tiene relación con el caso que ha sido investigado por la fiscalía y la formulación de cargos hecha en contra de la señora **P S**, ahora bien doña **P S**, debidamente asesorada por su abogado defensor ha logrado con la fiscalía que su conflicto penal se solucione a través de los medios alternativos de solución y conflictos de materia penal pidiendo que se aplique a su favor el principio de favorabilidad es decir la Ley más benigna para la fecha de inicio de la infracción también se encontraba vigente el código de procedimiento penal que lo estuvo hasta el 9 de agosto del año 2014 en donde dentro de las soluciones se encontraba la suspensión condicional del procedimiento que es la figura que está

solicitando se aplique a su favor la señora **P S**, que establecía la suspensión condicional del procedimiento de conformidad con el artículo enumerador segundo agregado después del artículo 37 del código ya citado el código de procedimiento penal en todos los delitos sancionados con prisión y los delitos sancionados con hasta cinco años excepto en los delitos sexuales, crímenes de odio, violencia intrafamiliar y delitos de lesa humanidad el fiscal con el acuerdo del procesado podrá solicitar al juez de garantías penales la suspensión condicional siempre y cuando el procesado admita su participación como doña **P S**, está amparado por el derecho a la seguridad jurídica que se encuentra previsto en el artículo 82 de la Constitución de la Republica a que se aplique a su favor el principio de la legalidad en su subdivisión de la Ley en vigencia por la favorabilidad la fiscalía considera de que es posible que si se ha cumplido los requisitos de admisibilidad para que a su favor se aplique la suspensión condicional del procedimiento existe acuerdo con la fiscalía para la admisión de la participación que usted va a verificar personalmente en esta audiencia la admisión como lo dice la norma penal de su participación, admisión de participación que es la que acordado con la fiscalía la señora **P S**, también la fiscalía tiene como fundamento la aplicación y considerar que es posible que doña **P S**, solucione su conflicto penal mediante el pedido de estas alternativas a las políticas que se encontraban fijas y dictadas por el consejo consultivo en la que se nos disponía como obligatoriedad fundamental.

Fundamentación

imponiendo al procesado el cumplimiento de ciertas condiciones que, de cumplirse a cabalidad, extinguirían la acción penal, sin la necesidad de imponer una pena, es decir sin tener que agotar todas las etapas del proceso. Lo solicita la persona procesada, en este caso la señora **P S CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11...X**; una vez que acepta voluntariamente su participación en la infracción, previo acuerdo con el Fiscal, y lo resuelve en audiencia pública el Juez de Garantías Penales. Además, se ha concedido la palabra a los abogados de las presuntas víctimas para que expongan sus enunciados. Ahora bien, esta alternativa de solución de conflictos penales, pertenece a las tendencias del derecho procesal utilizadas anteriormente, que plantea disminuir la acción punitiva del Estado, observando los derechos de la víctima y del procesado. Con este medio, se reduce la aplicación de la pena privativa de libertad, dejándola para última ratio, y se implementan otras medidas alternativas menos rigurosas. La suspensión condicional del procedimiento, permite mejorar el sistema de administración de justicia, puesto que se descongestionan las fiscalías, los juzgados y tribunales, pero también

disminuye la población carcelaria. Además, el procesado evitaría la desintegración de su núcleo familiar y tendría una mejor aceptación social, que aquella que se presenta cuando una persona es condenada a prisión. Según el Art. 37.2 del Código de procedimiento penal ecuatoriano, la suspensión condicional del procedimiento, procede cuando:

1. Se trate de delitos sancionados con prisión;
2. Delitos sancionados con reclusión de hasta cinco años;
3. Cuando el procesado admite su participación. No procede en delitos sexuales, crímenes de odio, violencia intrafamiliar y delitos de lesa humanidad. -

Resolución:

Por lo expuesto, la petición de Suspensión Condicional del Procedimiento propuesta por la procesada **C P S**, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 1XXXX...., es procedente, tomando en consideración el pronunciamiento de la señora Fiscal y las políticas dictadas por Concejo Consultivo de la Función Judicial contenidas en el parágrafo II del Art. 2, de la Política numeral uno, esto por cuanto, el procesado, ha admitido su responsabilidad en el delito que se investiga, que se trate de una primera vez, que el delito no atenta contra la seguridad del Estado, que no se trate de delitos prohibidos por la Ley, esto es, delitos sexuales y de odio. El nuevo sistema procesal penal establece que se deben priorizar los derechos del procesado y del ofendido, ante ello, en audiencia se ha escuchado al procesado, quienes en forma libre y voluntaria ha aceptado su responsabilidad en el cometimiento del delito previsto en el Art. 587 del Código Penal; por lo que encontrarse reunidos los requisitos del Art. 37.2 del Código de Procedimiento Penal y considerando la pena en concreto no excedería de cinco años de prisión, consecuentemente, la Suspensión Condicional del Procedimiento, es adecuada, ya que la procesada acepta las condiciones impuestas por la señora Fiscal. Por lo expuesto, en aplicación estricta a las normas legales y constitucionales contenidas en los Art. 5.4 del Código de Procedimiento Penal y los Art. 169 y 195 de la Constitución de la República del Ecuador, los mismos que establecen los Principios de Oportunidad en beneficio de aquellas personas que están siendo procesadas y el beneficio de mínima intervención penal, celeridad y economía procesal, lo cual permite ahorrarle al Estado un egreso económico con una solución de conflictos pronta y oportuna, como es la Suspensión Condicional, de conformidad con la norma legal contenida en el inciso 1 del Art. 37.2, del Código de Procedimiento Penal, el Juez de la Unidad Judicial Penal con sede en este cantón **RESUELVE.-** Aceptar la Suspensión Condicional del Procedimiento, presentada por la procesada la señora **P S**, NRO. 11...XXX...., y se suspende el proceso por el plazo de SEIS MESES, a cambio que la

procesada cumpla las siguientes condiciones: - De conformidad con el literal a) del Art. 37.3, del Código de Procedimiento Penal, se dispone que la procesada P S, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11.....X en cuanto al literal g) Fijar domicilio e informar a fiscalía de cualquier modificación, el mismo que tiene su domicilio en el cantón y provincia de Loja Pucara . - De conformidad con el literal h) del Art. 37.3, del Código de Procedimiento Penal, se dispone que la procesada P S, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11.....X, se presente ante la Fiscalía de Patrimonio Ciudadano No.3 de la Dra. B C, una vez por mes durante seis meses en horario de oficina ; el último viernes de cada mes, desde el viernes veinte y nueve de Julio del 2022, para el cumplimiento de esta condición se dispone que la fiscalía lleve un registro de las presentaciones; De conformidad con el literal a) residir en un lugar determinado, .- De conformidad con el literal i) del Art. 37.3, del Código de Procedimiento Penal, se previene a la procesada P S, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11.....X , que durante el tiempo que dure la Suspensión Condicional no vuelva a tener nueva Instrucción Fiscal, por un nuevo delito, lo cual daría lugar para continuar con el procedimiento, porque ello significaría reabrir el proceso que queda en suspenso y podría aplicarse lo previsto en el Art. 37.4 del Código de Procedimiento Penal, esto es la revocatoria de la suspensión cuando se incumpliera las condiciones impuestas y continuar con el procedimiento ante la Unidad Judicial Penal del Cantón Loja, como consecuencia de la aceptación de la suspensión condicional se revocan las medidas cautelares personales dictadas en la audiencia de formulación de cargos en contra de la ciudadana P S, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11...X y en contra de la compañía Castro- Cárdenas LTDA. Por haberse aceptado la Suspensión Condicional del Procedimiento a favor de la señora P S, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 11.....X; y, Cumplidas las condiciones impuestas por la Fiscalía, la defensa podrá solicitar se declare la extinción de la Acción Penal. Actúe el Dr. M G, en su condición de secretario titular de este despacho. - Se deja constancia que los abogados defensores de las víctimas, indican que se ha cumplido con la reparación material respectiva. Notifíquese y Cúmplase.

1. Comentario del Autor:

En el presente caso encontramos la acusación en delio de estafa 186 inc. 1 en el Código Orgánico Integral penal donde se comprueba y dan paso a la audiencia preparatoria e juicio pero en la resolución el juez de la Unidad Penal le dispone a la procesada la prohibición de enajenar sobre los bienes que se encuentran en dicha compañía llamada “CASTRO CÁRDENAS” CIA. LTDA donde la procesada tendrá que cancelar cantidades de dinero determinadas en la sanción, con el fin de subsanar daños ocasionados en dicha compañía es

decir el llamamiento a juicio procede una vez comprobada la gravedad del hecho y consolidando en efecto el delito de estafa, en la audiencia la procesada tendrá que presentar elementos que comprueben su inocencia.

En cambio, la parte acusatoria mediante las pruebas convincentes los registros notariados eventos creados en la dicha creación de la compañía creada se presentaron legalmente, por otra parte, los ingenieros encargados de estos planos de construcción a conjuntos residenciales que se vieron involucrados en la planificación de estos planos sufrieron que la compañía pague a los afectados de manera proporcional, es por ello que el proceso llegó al centro de mediación de conflictos y en la presente la representante de dicha compañía acordó el pago o devolución del dinero a los afectados

Por otra parte, también se puede establecer la gravedad del daño, en si comprobar si la estafa fue masiva o que lesividad genero pérdidas cuantiosas, en esta parte el operador jurídico interpondrá la sanción correspondiente previa a la evaluación de elementos, como también de alegatos, donde direccionaran la sentencia la cual no solo se basara en elementos si no en pruebas y las cuales deben ser comprobadas para aplicar la norma correspondiente.

Es por ello que en la resolución la procesada solicito seguidamente la suspensión condicional de la pena la misma que fue aceptada por el operador jurídico con la prohibición de sus cuentas por el plazo de seis meses, pero en si el pago a los ofendidos siendo este el mecanismo para que procesa la reparación integral y se de paso a la suspensión condicional de la pena cuya pena no era mayor a 5 años siendo solo en caso cuya pena no se mayor a 5 años ahí se proceda a la misma, suspensión, la misma que por el tribunal fue aceptada cumpliendo los pasos comprendidos siendo estos el pago a los ofendidos de manera proporcional tal como se había acordado anteriormente en el centro de mediación de conflictos el pago debidamente a los afectados la devolución del dinero que se entregó para la elaboración de estos planes o conjuntos residenciales previo a su elaboración la encargada de la empresa se comprometió a cancelar cada valor debidamente a los ofendidos, por lo que un punto primordial para que proceda la suspensión condicional de la pena fue el acuerdo entre los perjudicados y la procesada, con las respectivas formas de pago como también un mecanismo de conciliación al no ser la pena superior a 5 años establecida el operador jurídico dio paso a este pedido por parte de la procesada mediante su abogado acogándose a cancelar los valores adeudados y seguidamente la cancelación mediante un acuerdo previamente realizado.

7. Discusión

7.1. Verificación de los Objetivos

En el presente subtema se procede a analizar y sintetizar los objetivos planteados en el proyecto de tesis legalmente aprobado; existiendo un objetivo general y objetivos específicos que a continuación son verificados

7.1.1 Verificación del Objetivo General

El objetivo general que consta en el proyecto de tesis legalmente aprobado es el siguiente:

Realizar un estudio conceptual doctrinario jurídico comparado en las formas en la que se configura el delito de estafa en bienes raíces.

El presente objetivo general se verifica en la presente tesis con el desarrollo de la Revisión de la Literatura donde consta un marco conceptual, doctrinario, jurídico y derecho comparado, encontrando las siguientes categorías: en el marco conceptual se analiza la eficacia y control en la que se configura el delito de estafa en compraventa de bienes raíces, aquí en esta parte de la investigación y la debida verificación del objetivo general investigamos como el problema ha surgido en el tiempo, y la falta de control, a desarrollado que empresas, u inmobiliarias, tengan la potestad de recibir capital destinado para la construcción de estos lugares residenciales, si bien es cierto hay una serie de requisitos que estas empresas deben cumplir para así lograr funcionar, aquí nace la discusión, en donde en general a veces los permisos no cuentan con todos los permisos legales y los inversionistas u socios se ven envuelto en hechos fraudulentos en gran mayoría, perdiendo su capital, o la inversión inicial.

Vale aclarar que la estafa a existido a lo largo del tiempo, en nuestro medio, lo cual nuestra legislación solo se ha encargado, de sancionar estafas relacionadas en otros ámbitos dejando a interpretación la norma y la aplicabilidad de la misma, por lo tanto, se debe considerar que en bienes raíces no se estipula una sanción fija si no la comprobación a profundidad si se realiza masivamente será de conocimiento y aplicación de la norma, donde con los elementos se comprobara en que grado se vio afectado el sujeto pasivo.

7.1.2 Verificación de los Objetivos Específicos

En el proyecto de tesis se plantearon dos objetivos específicos que a continuación se procede a verificarlos.

El primer objetivo específico es el siguiente:

La estafa se provoca por engaño, provocando el error, entre la causa efecto provocando el perjuicio.

Si bien los elementos típicos tradicionales del delito no han sido objeto de discusiones en los últimos tiempos, estando la doctrina afirma la necesaria existencia de engaño, error, disposición patrimonial y perjuicio para estar en presencia del hecho ilícito. La discusión más contemporánea en torno a la idoneidad de la mentira como conducta típica o la incidencia que la víctima tiene en relación con la protección del patrimonio y, desde allí, en la imputación de la conducta al agente delictivo, marcan un importante avance en torno a la vigencia plena del estudio frente a nuevas realidades sociales en las que el Derecho Penal, la existencia de estos elementos consolidan acciones que provocan el error de la víctima.

La configuración del delito de estafa en bienes raíces.

En esta parte comprobamos el método consolidado al bien raíz considerando que estos se presentan mediante empresas que brindan estos servicios, con comodidades, o formas de pago para adquirir un bien en un plan residencial, en esta parte también se puede denominar como activos que generan un plus valor a lo largo del tiempo es decir una garantía de ganancia, en si producen ganancia.

Aquí el delito de estafa se consolida cuando no se presenta las garantías para poder otorgar el lugar, conjunto residencial, o lo proyectado previamente, quedando inconclusos, o en la mayoría de las veces sin poder cumplir con lo prometido, más aun sin dar respuesta del capital invertido, que también se toma en cuenta que para las empresas encargadas de brindar estos servicios con el tiempo suben su valor notablemente, puesto que estos lugares residenciales cambian notablemente, si la empresa encargada cumple con el propósito o establecido en su proyecto.

7.1.3 hipótesis

La eficacia y el control en la que se configura el delito de estafa en compraventa de bienes raíces La hipótesis fue verificada al momento que se realizó la sexta pregunta de la encuesta y de igual manera la sexta pregunta de la entrevista, siendo la sexta pregunta de la encuesta: **¿Está usted de acuerdo que se amplie, agregue, estipule un inciso en el Artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal donde sancione los delitos cometidos en compraventa de Bienes inmuebles?** En esta pregunta de 30 encuestados profesionales del Derecho existió un 77% creen que, si efectivamente están de acuerdo con que la ampliación a su parecer de este Artículo se realice con el respectivo inciso puesto que la norma sancionadora para los administradores de justicia se relaciona y se interpreta normalmente con el Inc. 5 de dicho delito pero el mismo no estipula la gravedad material por lo que mencionaron que se debe establecer una sanción entre atenuantes y agravantes, y de la misma manera hacer valer los derechos plasmados en nuestra constitución de la república del Ecuador, la reparación integral Art 78 si así lo amerita y dentro de la sexta pregunta de la entrevista: **¿Cree usted que el delito de estafa en compraventa de bienes raíces, inmuebles son actos que se dan por falta de control u negligencia en otorgar permisos sin la respectiva comprobación adecuada?** nos mencionan los profesionales en derecho que si es una de las causas principales de nuestro país puesto que en el día a día se presentan o nacen empresas inmobiliarias algunas muy legales pero otras que corrompen o empañan la imagen de estas empresas puesto con el fin de otorgar planes de viviendas solo buscan estafar a la sociedad afectando a familias enteras o siendo más un numerosas personas que invierten su capital con el fin de tener su casa pero solo son hechos fraudulentos que configuran la estafa y ya se ha hecho de esta medida un abuso y no se ha tomado en cuenta que es de ultima ratio.

7.2 Fundamentación jurídica de la propuesta de reforma legal.

Una vez determinado los fundamentos de derecho y un análisis realizado la propuesta de reforma se determina agregar un inciso en el Artículo 186 del Código Orgánico Integral Penal (COIP), que determine necesariamente

En esta parte en donde el Código Orgánico Integral Penal determina y sanciona a través de la norma correspondiente la debida aplicación de la pena, en esta parte llega a existir un vacío legal, el cual es sujeto de interpretación y no se menciona el delito de estafa en la compraventa de bienes raíces, aquí se podría determinar la sanción que se debería imponer al causante, sujeto activo, o autor principal de este acto ilícito, aquí podríamos interpretar algún inciso de la norma sancionadora en el Código Orgánico Integral Penal COIP, en el Art 186 una vez evaluando los hechos, que determinaron su correcta aplicación, así podremos llenar este vacío, que es base a la interpretación y aplicación del inciso correcto, para su sanción, no obstante vale aclarar que en nuestra legislación el inciso que se interpreta en el delito de estafa en compraventa de bienes raíces es el inc., que más se relaciona es el inc5 por lo tanto estudiamos determinar y establecer un Inciso específico para este tipo de delitos, donde hace mención a cualquier, acto, practica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento.

Aquí nace la interpretación y aplicación de la norma, donde se deberá presentar los elementos necesarios, correspondientes para su comprobación ante el operador jurídico, el cual evaluará y constatará e impondrá la sanción correspondiente, estos hechos en nuestra legislación se han presentado considerablemente, ya que con sutileza aparecen empresas u inmobiliarias que se destacan por brindar servicios residenciales, habitacionales, así también como entregas de lotes, condominios etc...

Empresas que son acreditadas en una ciudad o lugar pero cuya aspiración de ellos es rotar y crecer considerablemente ofreciendo estos servicios en demás ciudades del país, es aquí donde nace el problema, cuando estas empresas migran a otros sectores, en su política ofreciendo las mismas comodidades de pago en estos conjuntos residenciales condominios etc., sin contar previamente con todos los requisitos correspondientes para el debido permiso en estos sectores, por lo general, muchas personas u socios con la aspiración o sueño de tener su casa, terreno, etc., invierten considerablemente, muchas de las veces todo su dinero, inclusive endeudándose notablemente, en esta parte se produce la estafa puesto que las empresas el capital invertido por los socios no lo pudieron manejar considerablemente, sin poder devolver su dinero, o inversión que los socios realizaron.

En esta parte es necesario conocer cómo surgió este acto ilícito puesto que algunas empresas por alguna razón no toman en cuenta esa parte, creyendo solventarlo más adelante sin medir la circunstancia del problema que genero más adelante, si bien es cierto en nuestra Legislación,

mediante el Código Orgánico Integral Penal algunos procesos llegan a conciliación como lo establece el Art 663 del COIP donde establece. La conciliación podrá presentarse hasta antes de la conclusión de la etapa de instrucción fiscal, en los siguientes casos

1. Delitos sancionados con pena máxima privativa de libertad de hasta cinco años.
2. Delitos de tránsito que no tengan resultado de muerte, ni lesiones graves que causen incapacidad permanente, pérdida o inutilización de algún órgano
3. Delitos contra la propiedad cuyo monto no exceda de treinta salarios básicos unificados del trabajador en general.

los requisitos para efectuarse, producirse, donde en el delito de estafa se toma en consideración en numeral 3 donde establece, Delitos contra la propiedad cuyo monto no exceda de treinta salarios básicos unificados del trabajador en general.

Se excluye de este procedimiento las infracciones contra la eficiente administración pública o que afecten a los intereses del Estado, delitos contra la inviolabilidad de la vida, integridad y libertad personal con resultado de muerte, delitos contra la integridad sexual y reproductiva y delitos de violencia contra la mujer o miembros del núcleo familiar.

Si bien es cierto en el delito de estafa si se considera una conciliación adecuada haríamos mención al inc. 3 puesto que es un delito contra la propiedad, pero aquí también sería de consideración si la estafa se realizó, con fines de lucro, fue masivamente, aquí se evaluaría si el monto del daño afectado cuyo valor excede o no del monto mencionado en el presente Artículo si en su evaluación el operador jurídico considera mediante la evaluación correspondiente la aplicación o no de este inciso considerando previamente que este se efectúa como un delito contra la propiedad.

Así también en el Código Orgánico Integral Penal existe el mecanismo para la reparación integral de los daños Art 78; La reparación integral radicará en la solución que objetiva y simbólicamente restituya, en la medida de lo posible, al estado anterior de la comisión del hecho y satisfaga a la víctima, cesando los efectos de las infracciones perpetradas. Su naturaleza y monto dependen de las características del delito, bien jurídico afectado y el daño ocasionado.

La restitución integral constituye un derecho y una garantía para interponer los recursos y las

acciones dirigidas a recibir las restauraciones y compensaciones en proporción con el daño sufrido.

En esta parte también podremos hacer uso de interponer otro tipo de recurso o sanción constitucionalmente si notamos que no se consideró debidamente en la aplicación de la sanción correspondiente en la vía correspondiente o no se concretó la debida reparación o medida subsanable al daño ocasionado y lo podremos interponer haciendo mención al Artículo 78 de la Constitución de la Republica del Ecuador donde establece o determina;

Las víctimas de infracciones penales gozarán de protección especial, se les garantizará su no revictimización, particularmente en la obtención y valoración de las pruebas, y se las protegerá de cualquier amenaza u otras formas de intimidación. Se adoptarán mecanismos para una reparación integral que incluirá, sin dilaciones, el conocimiento de la verdad de los hechos y la restitución, indemnización, rehabilitación, garantía de no repetición y satisfacción del derecho violado.

Consideramos que esta norma, es aplicable una vez dictaminada la sentencia, y evaluando que entre los elementos presentados no fue aplicada la reparación integral, correspondiente, de la manera adecuada o cuya cifra no cubre el monto afectado, o el daño causado, alegando que no se optó correctamente este mecanismo, para una reparación integral adecuada, o no hubo la restitución o indemnización correspondiente al daño perpetuado.

Una vez mencionado todos los instrumentos que nos amparan ante un hecho ilícito, o delito de estafa vale aclarar que mi propuesta de reforma, se basa en tomar en cuenta el delito de estafa Art 186, del Código Orgánico Integral Penal agregar, complementar un inc. que estipule o haga mención al delito cometido en compraventa de bienes raíces donde se interponga la debida sanción correspondiente perpetuada por estos actos ilícitos, que afectan el bien jurídico protegido.

Siendo la propiedad, el patrimonio, así también se pueda estipular la reincidencia de estos actos y comprobar si su forma de obrar del sujeto activo fue de manera dolosa, la cual mediante los elementos necesarios se llegue a comprobar para su sanción correspondiente el cual, el operador jurídico previamente a ello debería evaluar y considerar si es aplicable el máximo de la pena, tomando en cuenta el daño causado, así también la propuesta se enfoca a una manera ágil y segura de poder encontrar la norma para aplicar la sanción correspondiente, ya que en los delitos de estafas que se presentan en la compraventa de bienes raíces al producirse una

estafa muchas personas de escasos recursos se ven afectados.

8. Conclusiones

Una vez desarrollada la revisión del presente trabajo de investigación y analizado los resultados de campo y sintetizada la discusión de los resultados de la tesis, se llega a las siguientes

conclusiones:

- 1.** Podemos concluir determinando que el presente proyecto de investigación se sustentó en un problema que apreciamos en la actualidad debido a la falta de control de estas empresas, estos delitos de compraventa en bienes raíces, ya que muchas personas con fin de mejorar su condición de vida invierten sus dinero, ahorros en estas empresas, u inmobiliarias con el fin de tener su casa propia, más sin embargo los promotores de estos tipos de empresas a veces, no pueden cumplir lo prometido y se ven en problemas legales, efectuándose la estafa.
- 2.** También podemos determinar que a medida la parte administrativa de estas empresas en algunas ocasiones no lo hacen con fin de lucro o causar daño, estafar masivamente puesto que en otros sectores presentan credibilidad y cumplimiento en sus proyectos, pero acontece que en gran parte en la serie de requisitos para cumplir lo establecido, formalmente correspondiente a su permiso a veces ponen a la espera ciertos requisitos, los cuales a futuro les presente inconvenientes presentarlos y se ven en complicaciones de cumplir esas formalidades, perpetuándose la estafa
- 3.** Así también podemos concluir determinando que el delito de estafa en la compraventa de bienes raíces en nuestra legislación no establece o precisa las causales para este delito es decir primero se comprueba el monto que se efectuó la estafa, para la aplicación de la sanción correspondiente.
- 4.** En el Código Orgánico Integral Penal COIP Art 186 sanciona la estafa determinando el daño causando, aquí podemos concluir estableciendo que en el inc. 4 es aplicable en estos delitos puesto que son hechos fraudulentos que consolidan una estafa.

5. De los resultados, en el proyecto en encuestas, como también entrevistas realizadas podemos acotar que la mayoría cree conveniente hacer mención al Art 186, e incluir un inciso, agregar donde determine este tipo de delitos en la compra y venta de un bien raíz, Estableciendo en esta parte la sanción correspondiente.
6. También es necesario en base al estudio realizado y el derecho comparado, como lo son España, Argentina, y Perú en estas legislaciones se procedió a tomar como punto de referencia el código penal español donde en su Art 248 establece N°1 Cometan estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno, donde en el presente proyecto la estafa es determinada mediante el engaño, u error induciendo al mismo a un tercero mediante hechos falsos.
7. Con la información estadística de la encuesta y seguidamente entrevista puede concluir que en su gran mayoría los entrevistados consideraban notable que primeramente para que se otorgue un permiso a las empresas inmobiliarias que se considere o tome en cuenta el antecedente judicial de la parte administrativa de dicha empresa u inmobiliaria, con el fin de conocer y evitar estafas masivas a futuro.
8. Se puede evidenciar que en nuestra legislación mediante el código orgánico integral penal no se determina con exactitud el delito de estafa en compraventa de un bien raíz, por lo que se podría considerar como un vacío si bien es cierto en el Art 186, si menciona la estafa por lo que se conoce que el inc., 4 carece de interpretación jurídica, y debida aplicación en base a elementos, comprobación para interpretar la norma, y su correcta aplicación.

9. Recomendaciones

Las recomendaciones que se estima pertinente presentar son las siguientes:

1. Se recomienda a la legislación ecuatoriana a través de las diferentes entidades y el consejo de la judicatura creen mesas de dialogo, capacitaciones entre la sociedad, la cual sea concedora en razón al hecho con las debidas capacitaciones sobre los delitos que afectan al patrimonio, creando lugares de mediación si se efectúa un delito de estafa para así las dos partes puedan mediar de una manera adecuada.
2. Se sugiere el mayor control a la autoridad sea municipios la cual hace la entrega de estos permisos de empresas, compañías, constructoras, lugares residenciales etc., con el fin de precautelar la seguridad de la inversión de las personas, socios, etc.
3. Así también se sugiere oficinas técnicas en los lugares de mediación acorde y capacitada ante estos actos, las mismas que busquen soluciones rápidas y ágiles a los procesos con el fin de no recurrir más adelante a costes procesales.
4. También se puede determinar cómo sugerencia que se aplique a la sociedad mesas de capacitación, de estas empresas como requisito principal, antes de comenzar a recibir el capital de los socios o inversionistas en el plan residencial de dicha empresa o constructora, las mismas que deberá presentar las garantías necesarias para cumplirse.
5. Como sugerencia también seria capacitar en mesas de dialogo, los medios que pueden existir para efectuarse una estafa, fortaleciendo la tecnología, los medios electrónicos con el fin de evitar que se den estafas masivas, o diversas inversiones, cuyas propuestas son entregar un bien en un plazo determinado dando previamente una inversión considerable, estas políticas de aplicación mediante mes de dialogo evitara que se susciten este tipo de hechos.
6. Se podría sugerir que mediante la UAFE unidad de análisis financiero y económico, haga un seguimiento a estas empresas inmobiliarias, de bienes raíces si cuentan con el capital, para poder sustentar la obra, a realizarse, como también se conozca públicamente si están al día y cuentan con bienes raíces.

9.1 Propuesta de reforma.



ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

CONSIDERANDO

Que, Es deber primordial del Estado garantizar el cumplimiento efectivo de las normas constitucionales.

Que: El Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, y goza de supremacía constitucional.

Que: El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos humanos como lo garantiza nuestra Constitución.

Que: Es deber fundamental del Estado velar y proteger a la familia considerándolo como núcleo y célula fundamental de la sociedad.

Que: la Constitución de la República del Ecuador señala en el numeral 1, 2 y 4 del artículo 76 las garantías básicas y menciona En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes; 2. Se presumirá la inocencia de toda persona, y será tratada como tal, mientras no se declare su responsabilidad mediante resolución firme o sentencia ejecutoriada; 4.- Las pruebas obtenidas o actuadas con violación de la Constitución o la ley no tendrán validez alguna y carecerán de eficacia probatoria.

Que: La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 66, numeral tres, literal b)

reconoce y garantiza a las personas a una vida libre de violencia en el ámbito público y privado y adoptará medidas para prevenir, eliminar y sancionar toda forma de violencia. Y dentro del numeral 23 determina el derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas.

Que: La Constitución de la Republica del Ecuador en el Art 78, Las víctimas de infracciones penales gozarán de protección especial, se les garantizará su no revictimización, particularmente en la obtención y valoración de las pruebas, y se las protegerá de cualquier amenaza u otras formas de intimidación. Se adoptarán mecanismos para una reparación integral que incluirá, sin dilaciones, el conocimiento de la verdad de los hechos y la restitución, indemnización, rehabilitación, garantía de no repetición y satisfacción del derecho violado.

Se establecerá un sistema de protección y asistencia a víctimas, testigos y participantes procesales.

Que: La Constitución De La Republica Del Ecuador en su artículo 120 da atribuciones y deberes a la Asamblea Nacional es así que en el numeral seis normas que la Asamblea “Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio”. Y en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución De La Republica expide lo siguiente. De conformidad a las atribuciones y competencias de la Asamblea Nacional del Ecuador, y en ejercicio de sus facultades constitucionales que le confiere el Numeral 6 del Art. 120 expide la siguiente.

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL :

Art. 1 agregar en el Art 186 (**inc7**) por el siguiente:

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.

La pena máxima se aplicará a la persona que:

1. 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.

2. 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.

3. Entregue certificación falsa sobre las operaciones o inversiones que realice la persona jurídica.

4. Induzca a la compra o venta pública de valores por medio de cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento.

5. Efectúe cotizaciones o transacciones ficticias respecto de cualquier valor.

6. 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. La persona que perjudique a más de dos personas o el monto de su perjuicio sea igual o mayor a cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años.

7. Mediante compañías de origen ficticio, de compra venta de "bienes raíces, será sancionado con una pena privativa de libertad de 5 a 7 años, el mismo que determinara el daño a la propiedad, en razón a comprobar si actuó con dolo, lesiono el patrimonio, afectando al bien jurídico protegido", como lo establece la constitución de la república CRE Art.82, proteginedo el derecho a la seguridad jurídica, esto se complementará con la reparación integral a la víctima, como también lo determina la Constitución de la Republica del Ecuador CRE Art 78

La estafa cometida a través de una institución del Sistema Financiero Nacional, de la economía popular y solidaria que realicen intermediación financiera mediante el empleo de fondos privados públicos o de la Seguridad Social, será sancionada con pena privativa de libertad de siete a diez años.

La persona que emita boletos o entradas para eventos en escenarios públicos o de concentración masiva por sobre el número del aforo autorizado por la autoridad pública competente, será sancionada con pena privativa de libertad de treinta a noventa días.

Si se determina responsabilidad penal de una persona jurídica, será sancionada con multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo único. _ Deróguese las disposiciones legales que se opongan a la presente ley reformatoria.

Artículo final. _ La presente reforma penal entrará en vigencia, luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial.

Certifico: _ Que el presente Proyecto de Ley, fue analizado y aprobado, en las sesiones de la Comisión Especializada Permanente de lo Penal el día

presidente(a) de la Asamblea Nacional.

Secretario(a) General.

10. Bibliografía.

Bibliografía

- Angel Yague, ob cit. (s.f.). 115.
- Araujo. (2006). fix 26.
- Araujo, Principio de Lesividad . (2005 tomo II).
- Balmaceda. (2011).
- Balmaceda Hoyos . (s.f.).
- Balmaceda Hoyos Gustavo sobre la jurisprudencia chilena,. (2005).
- Bienes raices Funciones . (2019). Obtenido de <https://www.unikapromotora.com/blog/que-son-los-bienes-raices/>
- Bienes Raices, Santiago M,. (2006).
- CABANELLAS. (s.f.).
- Chilecorredores. Gestion inmobiliaria. (2018).
- Codigo Civil Ecuatoriano . (2005).
- Conceptos Juridicos, El bien juridico Protegido. (s.f.). Bien Juridico. págs. <https://www.conceptosjuridicos.com/bien-juridico/>.
- Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de lo Penal, RO*S. (18 Mayo 2010). Estado Ecuatoriano vs Luisa Álvarez.
- CREUS,. (1999). CABANELLAS.
- Derecho Mediavero. (2002). FORTAN. En *Belestra* (pág. 482). Ley 1.
- Derecho Real. (s.f.). *concepto definicion*. Obtenido de <https://conceptodefinicion.de/derecho-real/>.
- Diego Sandoval, Garrido. (2013). 235 277.
- DONNA, p. (s.f.).
- Dr. Fernández Víctor (Corte Nacional de Justicia, COIP en 2014) . (s.f.).
- Dumas and Associates,. (2018).
- ENFOQUE EN EL COIP . (s.f.). LA ESTAFA . 2010.
- Etcheberry . (s.f.).
- Etcheberry. (2004).
- Figueroa C. Monte. E Lesión en los delitos que procede el Delito de Estafa: Argentina. Buenos Aires. (2016).
- FINZE, C. (s.f.). La ESTAFA Y OTRAS DEFRAUDACIONES.
- Garrido . (2002).

Haya,es. (2017).

Hernández Basualto. (2015).

Historia del Derecho Penal Ecuatoriano . (2000). eliaista.

IUS PUNENDI. (s.f.). Teoria del Bien juridico .

Jorge, Zavala Baquerizo. (s.f.). *Delitos Contra la Propiedad*. Tomo II.

la Ley del Agente Inmobiliario 29080 (2007),. (s.f.).

LEDEX Derecho Penal el Bien juridico protegido. (s.f.).

Ledex Teoria mixta El bien juridico efectivo, real . (s.f.).

Lex Diccionario Juridico . (2008). Configuracion del engaño en el tipo Penal .

Lexis. Diccionario Juridico. (2018).

Ley de Propiedad Horizontal, el 30 de septiembre de 1948 se regula a través de la Ley 13.552 . (s.f.).

Manu, H. (s.f.). *Ley babilonica*. roma.

María. V Casillas G. La reparación Integral por el Delito de Estafa Ecuador: Cuenca. (2018).

MEZGER. (s.f.).

NARANJO SB. (2010). *LA ESTAFA DAÑO AL PATRIMONIO*.

Perez Borja, Francisco. (2005). Corte Suprema de Justicia Jurisprudencia especializada, penal tomo I.

Real Decreto 1294 de 2007, a su vez tutelada por el Ministerio de Fomento y Vivienda. España . (s.f.).

Santiago A. Rueda. Cordobés Los elementos de la estafa y el engaño y el error Ecuador: Ambato. (2016).

Santiago, Laura Mayer. Lux El engaño concluyente en el delito de Estafa: Chile. (2014).

Seccion juridica. (2012). La Estafa y sus elementos. VII.

Steven Jorge pedrosa. (25 de 01 de 2017).

STS, 2. 1.-V.-2. (2013).

Teoria Española, Balcameda. (2011). *Teoria del Engaño española*. Balcameda.

Torres Burno. (junio de 2016). *Elementos constitutivos de la estafa*. Obtenido de file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TUAEXCOMM DP037-2016.pdf

ZAVALA Baquerizo . (1998).

ZAVALA Baquerizo, 1998. (s.f.).

11. Anexos.

11.1 formatos de encuestas



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CARRERA DE DERECHO
ENCUESTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO

Reciba un cordial saludo, soy estudiante de la Universidad Nacional de Loja, de la carrera de Derecho y me encuentro próximo a egresar, de la manera más comedida solicito me ayude contestando el siguiente formulario, puesto que me será de gran utilidad para fortalecer la investigación en mi tema de tesis llamado: **LA EFICACIA Y EL CONTROL EN EL QUE SE CONFIGURA EL DELITO DE ESTAFA EN COMPRAVENTA DE BIENES RAICES**. De antemano agradezco su colaboración.

1. **¿Considera usted que el delito de estafa, tipificado en el Código Orgánico Integral Penal lesiona el bien jurídico protegido afectando el patrimonio y la propiedad?**

SI () NO ()

¿Por qué?

2. **¿Cree usted que el factor principal para que se configure la estafa, es mediante el engaño u ocultamiento de la verdad?**

SI () NO ()

¿Por qué?

3. **¿Está usted de acuerdo que, para la compraventa de bienes y raíces al realizarse mediante el acto jurídico, en la venta donde el comprador tendrá las garantías necesarias mediante un documento definitivo que le otorgue la propiedad de dicho inmueble?**

Si () NO ()

¿Por qué?

4. **¿Considera Usted que en los delitos de estafa se debe aplicar el principio constitucional del art 82 la reparación integral a la persona ofendida?**

SI () NO ()

¿Por qué?

5. **¿Considera Usted que el delito de estafa debe ser sancionado proporcionalmente al daño causado?**

SI () No ()

¿Por qué?

6. ¿Está usted de acuerdo que se amplie, agregue, estipule un inciso en el Artículo 186 del Código Orgánico integral Penal donde sancione los delitos cometidos en compraventa de Bienes inmuebles?

SI () No ()

¿Por qué?

11.2. formatos de entrevistas.



Universidad
Nacional
de Loja

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
FACULTAD JURIDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

ENTREVISTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO

Tema: la eficacia y el control en la que se configura el delito de estafa en compraventa de bienes raíces

- 1. En nuestro Código Orgánico Integral penal Art 186 el cual hace mención al delito de 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. En su inciso cuarto menciona quien induzca a la compra o venta pública de valores por medio de cualquier acto, práctica, mecanismo o artificio engañoso o fraudulento. ¿considera usted que esto es aplicable en una estafa por compraventa de un bien raíz?**

.....

.....

.....

.....

.....

- 2. En el delito de Estafa al afectarse el bien jurídico protegido, lesionando el patrimonio, en una estafa masiva ¿considera usted que se debería resarcir el derecho a los afectados?**

.....
.....
.....
.....

3. ¿Considera usted, que para otorgar un permiso de funcionamiento a una constructora u inmobiliaria de bienes raíces, se debería tomar en cuenta el precedente judicial de los dueños/gerentes, de la parte administrativa de dicha empresa como medida preventiva o de advertencia de una estafa masiva a sus socios en un futuro?

.....
.....
.....
.....

4. En la práctica del libre ejercicio profesional del Derecho, ha experimentado casos relacionados a Estafas, o actos que busquen perjudicar el patrimonio, de una persona a través del engaño, el error, o la mentira ¿Que consideraría pertinente cambiar o adecuar a la norma como medida preventiva para así tratar de evitar este tipo de delito?

.....
.....
.....
.....

5. La reincidencia en los casos de estafa, en la actualidad se da a través del uso de medios, digitales o publicidad, para así atraer personas o inversionistas, socios a estas inmobiliarias ¿considera usted que en este tipo delito se debería subsanar proporcionalmente a el daño ocasionado o en la gravedad a la lesión, al patrimonio, el mismo que debe ser restituido al estado mayor posible a su forma original o inicial?

.....
.....
.....
.....

6. Cree usted que el delito de estafa en compraventa de bienes raíces, inmuebles son actos que se dan por falta de control u negligencia en otorgar permisos sin la respectiva comprobación adecuada

.....
.....
.....
.....

11.3. certificado de Abstract.

Loja, 07 de julio de 2022

CERTIFICACIÓN DE TRADUCCIÓN

Doctora.

Erika Lucía González Carrión, Ph.D.

Docente de la Facultad de la Educación, el Arte y la Comunicación de la Universidad Nacional de Loja

CERTIFICO:

En mi calidad de traductora del idioma Inglés, con capacidades que pueden ser probadas a través de las traducciones realizadas para revistas de alto impacto como: Comunicar(Q1): <https://bit.ly/3v0JggL> así como a través de la Certificación de conocimiento del Inglés, nivel B2, que la traducción del Resumen (Abstract) del Trabajo de Titulación denominado: **“La Eficacia y el Control en la que se Configura el Delito de Estafa en compraventa de Bienes Raíces”**; de la autoría del señor estudiante: **Jhonatan José Armijos Armijos**, con CI: 1105707911, es correcta y completa, según las normas internacionales de traducción de textos.

Es cuanto puedo certificar en honor a la verdad, facultando al interesado, señor **Jhonatan José Armijos Armijos**, hacer uso legal del presente, según estime conveniente.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
ERIKA LUCIA
GONZALEZ
CARRION

Dra. Erika González Carrión. PhD.
Docente de la Facultad de la Educación, el Arte y la Comunicación
Universidad Nacional de Loja