



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

**DELITO DE ESTAFAS CON AGRAVANTES**

**1.** Para la configuración del delito de estafa en la venta de unidades inmobiliarias, el núcleo del debate se centra en diferenciar el dolo penal antecedente o concurrente del mero incumplimiento contractual de naturaleza civil.

**2.** El engaño se materializó al ofrecer departamentos con una apariencia de solvencia y legítima disposición inmobiliaria, ocultando información esencial, como la previa transferencia del terreno a un fideicomiso destinado a garantizar un proyecto distinto. El error en la representación de la realidad y la consecuente disposición patrimonial se concretaron en los depósitos de dinero efectuados por los agraviados.

**3.** Se demostró un plan preconcebido por el cual la empresa utilizó el terreno y el capital captado de las víctimas para financiar y garantizar obligaciones de otro proyecto, configurando el proyecto prometido como un "patrimonio de sacrificio". Esta maniobra probó la intención defraudatoria preexistente a la celebración de los contratos, descartando la tesis del simple ilícito civil.

Lima, diecisiete de diciembre de dos mil veinticinco

**VISTOS:** los recursos de nulidad interpuestos por las defensas técnicas de los sentenciados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], así como por la defensa de la agraviada [REDACTED] contra la sentencia del 3 de julio de 2025, emitido por la Décima Quinta Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima, en los siguientes extremos:

- i. ABSUELVE** a [REDACTED] como autor del delito contra el patrimonio - estafa con agravantes, en agravio de [REDACTED].
- ii. CONDENA** a [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], como autores del delito contra el patrimonio - estafa con agravantes, en agravio de [REDACTED]; y, como



tales, les impusieron cuatro años y ocho meses de pena privativa de libertad, cuya ejecución se suspende por el plazo de tres años, sujetos a reglas de conducta, con lo demás que al respecto contiene.

- iii. **CONDENA** a [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en concurso real, como autores del delito contra el patrimonio - estafa con agravantes, en agravio de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], y por el delito contra el patrimonio - estafa con agravantes, en agravio de [REDACTED]; y como tal se les impuso DIEZ AÑOS DE PENA PRIVATIVA DE LIBERTAD EFECTIVA, con lo demás que contiene.
- iv. **FIJA** en la suma de S/ 40 000,00 la reparación civil que deberán pagar los sentenciados CESAR [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], a favor de la agraviada [REDACTED] [REDACTED], debiendo devolver la suma materia de estafa, en forma solidaria, con los terceros civilmente responsables: empresas [REDACTED] [REDACTED] y Promotora [REDACTED].

De conformidad en parte con el dictamen de la Primera Fiscalía Suprema en lo Penal.

Intervino como ponente la jueza suprema **BÁSCONES GÓMEZ VELÁSQUEZ**.

#### CONSIDERANDO

#### PRIMERO. MARCO LEGAL DE PRONUNCIAMIENTO

El recurso de nulidad está regulado en el artículo 292 del Código de Procedimientos Penales (en adelante, C de PP) y constituye el medio de impugnación de mayor jerarquía entre los recursos ordinarios del ordenamiento procesal peruano<sup>1</sup>. Está sometido a motivos específicos y no tiene efectos suspensivos (salvo las excepciones de los artículos 330 y 331), de conformidad con el artículo 293 del mismo texto procesal. El ámbito de análisis de este tipo de recurso permite la revisión total o parcial de la causa sometida

<sup>1</sup> Cfr. MIXÁN MASS, Florencio, en SAN MARTÍN CASTRO, César Eugenio. *Derecho procesal penal*. Lima: Grijley, 2014, p. 892.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

a conocimiento de la Corte Suprema, tal y como lo regula el contenido del artículo 298 del C de PP.

## SEGUNDO. IMPUTACIÓN FÁCTICA Y TIPIFICACIÓN JURÍDICA

**2.1. Hechos.** Conforme a la acusación fiscal escrita<sup>2</sup> y a la requisitoria oral<sup>3</sup>, se imputa a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], la comisión del delito de estafa con agravantes, en mérito a los siguientes hechos:

**A.** Se imputa a [REDACTED] y [REDACTED] —gerente y socio fundador de la empresa [REDACTED] [REDACTED], respectivamente—, haber inducido deliberadamente a error a los agravados [REDACTED] y [REDACTED], mediante engaño, con el ofrecimiento de la venta de un departamento de estreno, incluido un depósito y estacionamiento en el proyecto inmobiliario “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”, ubicado en el jirón [REDACTED] del distrito de Pueblo Libre. Para tal fin, se utilizó publicidad engañosa en el frontis del inmueble por construir.

Para materializar este propósito, los imputados indujeron a los agravados con el inicio inmediato de la construcción y la entrega del bien para el tercer trimestre del año 2015 a un precio de oferta. En consecuencia, se les exigió el abono inmediato de S/ 1000,00 por concepto de separación del bien, pago que fue efectuado el 17 de julio de 2014. Simultáneamente, se suscribió con [REDACTED] —asesor de ventas de la referida empresa—, el documento denominado “Acuerdo de Separación y Condiciones de Recepción de Suma Dineraria”, identificando el bien materia de venta futura como el [REDACTED] del proyecto inmobiliario “[REDACTED] [REDACTED]”.

El precio convenido ascendía a la suma de S/ 285 680,00, monto del cual se les exigió el adelanto del 20 %; el 80 % restante debería ser financiado por un banco local. Los agravados cumplieron con depositar dicho porcentaje, que constituye la cuota inicial, razón por la cual, el 1 de noviembre de 2014

<sup>2</sup> Ver fojas 7223-7262

<sup>3</sup> Ver fojas 9374-9377



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

formalizaron el contrato de compraventa de bienes inmuebles futuros respecto al referido departamento, depósito y estacionamiento.

No obstante, al llegar la fecha pactada para la entrega del bien, la obra no se había iniciado. Por tanto, en el año 2016 y 2017 ante las reiteradas exigencias verbales, los imputados respondieron mediante correos electrónicos, ensayando excusas relacionadas con una supuesta reestructuración de la obra, que variaba de tres edificios de nueve pisos y cincuenta y nueve departamentos a tres edificios de dieciséis pisos. En este contexto, prometieron reubicar a los agraviados en otros departamentos y propusieron el inicio de obra el 30 de septiembre de 2017.

Es así que, el 2 de enero de 2018, al advertir que la obra no se había iniciado y ante los sucesivos artificios, los agraviados exigieron a los encausados, a través de una carta notarial, la devolución de la inicial entregada ascendente a la suma de S/ 57 136,00, monto que no les ha sido restituido hasta la fecha.

Finalmente, ante la aparición de más agraviados y la exigencia de devolución del dinero entregado, y con la finalidad de evadir sus responsabilidades frente a los agraviados y en beneficio propio, la [REDACTED] transfirió el inmueble donde se edificaría el departamento, en calidad de dominio fiduciario a favor de CORFID Corporación [REDACTED] SA, mediante escritura pública del 26 de marzo de 2019.

**B.** Asimismo, se imputa a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED], haber concertado voluntades para inducir deliberadamente a error, mediante engaño, a la agraviada [REDACTED]. Dicha conducta se materializó a través del ofrecimiento de la venta de un departamento de estreno y un estacionamiento en el proyecto inmobiliario “[REDACTED]”, ubicado en el jirón [REDACTED] del distrito de Pueblo Libre. Para tal efecto, se valieron de publicidad engañosa exhibida en el frontis del inmueble por construir, lugar al que la agraviada acudió el 5 de diciembre de 2017.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

Con el propósito de captar la voluntad de la agraviada, los imputados aseguraron el inicio inmediato de la construcción y fijaron la entrega del bien para septiembre de 2019. En esta etapa intervino un presunto ejecutivo de ventas, identificado como [REDACTED], quien remitió correos electrónicos que contenían el precio referencial, el cuadro de acabados, los planos de los departamentos en promoción y el folleto del proyecto de [REDACTED] Inmobiliario (VGI). La documentación remitida describía que el proyecto se erigía sobre un terreno de 856,80 m<sup>2</sup>, conformado por tres bloques de quince pisos más azotea, totalizando ciento diecisiete departamentos, con fecha de entrega para abril de 2019. De forma paralela, se realizaron gestiones para la rebaja del precio con [REDACTED].

Acto seguido, el 18 de diciembre de 2017, [REDACTED] citó a la agraviada para negociar el precio final del bien, identificado como departamento 1107 (piso 11), de 52,27 m<sup>2</sup>, por la suma de S/ 165 000,00, fraccionada en cuotas mensuales de S/ 5000,00. Desde esa fecha hasta diciembre de 2018, los encausados no cesaron en enviarle mensajes para el abono del adelanto y de las cuotas mensuales. Ante la necesidad de concretar la adquisición de una vivienda propia y dada la insistencia de los encausados, la agraviada efectuó pagos a favor de la empresa a partir del 27 de abril de 2018, por un monto total de S/ 142 000,00, equivalente al 73 % del precio total convenido y al 100 % del valor del estacionamiento.

Ante los reiterados requerimientos sobre el avance de la obra y la garantía de los fondos abonados, el 5 de abril de 2019 se suscribió el contrato de compraventa, interviniendo como vendedores la Constructora [REDACTED] [REDACTED] SA y la Promotora [REDACTED] SAC. Sin embargo, con posterioridad a la suscripción, la agraviada tomó conocimiento de que la empresa [REDACTED] [REDACTED] ya no ostentaba la titularidad del bien. El dominio había sido transferido mediante escritura pública el 28 de marzo de 2018 a favor de CORFID - Corporación [REDACTED] SA, hecho que fue ocultado a la agraviada, con la finalidad de evadir embargos de los reclamantes.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

Adicionalmente, en el decurso de las exigencias de construcción, se evidenció un comportamiento sospechoso de los encausados, quienes comenzaron a informar al público que el proyecto constaría únicamente de nueve pisos, lo que sorprendió a la agraviada, dado que su bien adquirido se encontraba en el piso once. Al ser cuestionado, [REDACTED] adujo que se trataba de una estrategia comercial, alegando que su fuerza de ventas tenía bloqueados los pisos superiores. No obstante, pese a que la [REDACTED] ya no era propietaria del bien a edificar, el 25 de junio de 2018 el denunciado [REDACTED], continuó exigiendo a través de un correo el pago programado para ese mes de julio en la suma de S/ 25 000,00, advirtiéndose igualmente con posterioridad descubrió que dicha empresa no tenía aval financiero para continuar.

**2.2. Calificación Jurídica.** Los hechos atribuidos fueron calificados como delito de estafa con agravantes, previsto en el artículo 196 del Código Penal —tipo penal base—, en concordancia con las agravantes previstas en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 196-A del acotado código —artículo incorporado por el artículo 2 de la Ley 30076, publicada el 19 de agosto de 2013—, que prescribe:

**Artículo 196.** El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años.

**Artículo 196-A. Estafa agravada**

La pena será privativa de libertad no menor de cuatro ni mayor de ocho años y con noventa a doscientos días multa, cuando la estafa:

[...]

2. Se realice con la participación de dos o más personas.
  3. Se cometa en agravio de pluralidad de víctimas.
  4. Se realice con ocasión de compraventa de vehículos motorizados o bienes inmuebles.
- [...]

**TERCERO. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**

**3.1.** El 3 de julio de 2025, la Décima Quinta Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima, concluyó en la responsabilidad de los



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

encausados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] y [REDACTED].

**3.2.** La Sala Penal fundamenta la responsabilidad penal de los precitados imputados con base en la doctrina de la "Estafa Contractual" o "Contrato Criminalizado". Estableció que los acusados no incurrieron en un simple incumplimiento civil, sino que instrumentalizaron contratos de compraventa válidos y empresas legalmente constituidas para dar apariencia de legalidad y así inducir a error a las víctimas, sabiendo desde el inicio que no cumplirían con la entrega de los inmuebles.

**3.3.** Los acusados constituyeron un fideicomiso con la empresa CORFID y el Banco [REDACTED]. En este contrato, entregaron el terreno del proyecto "████████" (donde supuestamente construirían los departamentos de las víctimas) como parte del patrimonio fideicomitido para garantizar el financiamiento de otro proyecto distinto ("████████"). La empresa [REDACTED] perdió la facultad de disponer, vender o construir en ese terreno sin autorización del fiduciario. Ocultaron esta situación a las víctimas y siguieron vendiendo o cobrando cuotas, sabiendo que legalmente no podían cumplir.

**3.4.** Se acreditó que vendieron departamentos sin tener licencia de construcción. Cuando la tramitaron años después (para aparentar avance), lo hicieron de manera fraudulenta (usando poderes vencidos y ocultando el fideicomiso), lo que provocó que la municipalidad declarara la nulidad de la licencia. Esto demostró que las gestiones eran una puesta en escena para mantener el error en las víctimas.

**3.5.** La Sala aplicó la figura de la coautoría basada en el reparto de roles funcionales dentro de la empresa familiar. Sostuvo que existió una planificación conjunta para defraudar, instrumentalizando las personas jurídicas [REDACTED] y Promotora [REDACTED] para la captación de fondos. Todos los sentenciados actuaron con conocimiento pleno de la situación legal del terreno (el fideicomiso) y, a pesar de ello, continuaron con las ventas.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

**3.6.** Respecto del imputado [REDACTED] la Sala aplicó el "Principio de Prohibición de Regreso". Determinó que actuó en un rol neutral como abogado subordinado o empleado, cumpliendo órdenes de la gerencia sin poder de decisión ni autonomía sobre los fondos o el proyecto.

#### **CUARTO. AGRAVIOS QUE SUSTENTAN EL RECURSO DE NULIDAD**

**4.1.** La defensa técnica de la agraviada [REDACTED] solicita que se revoque la sentencia impugnada en el extremo de la reparación civil impuesta a los sentenciados, así como en el extremo que absuelve al imputado [REDACTED]. Para ello sostiene los siguientes agravios:

- a)** La Sala incurrió en error al fijar la reparación civil en cuarenta mil soles (S/ 40 000,00) ignorando la prueba documental y la fundamentación detallada en su escrito de Constitución en Parte Civil. Sostiene que el daño real asciende a cuatrocientos cuarenta y cuatro mil novecientos noventa y siete soles (S/ 444 997,00)
- b)** El daño a la personal asciende a la suma de doscientos mil soles (S/ 200 000,00), pues, a consecuencia del delito, ha tenido que pasar por terapia psicológica para poder mantenerse estable. La psicóloga Dara Leonor Navarro Guerrero evacuó un informe psicológico donde establece su afección personal y recomienda terapia psicológica.
- c)** El lucro cesante asciende a la suma de ciento noventa y nueve mil novecientos noventa y siete soles (S/ 199 997,00), ya que, por la compra del departamento abonó la suma de ciento dieciocho soles (S/ 118 000,00) y veinticuatro mil soles (S/ 24 000,00) por la cochera, los cuales hubieran ganado intereses en el sistema financiero; sin embargo, por la conducta delictiva de los imputados ha dejado de percibir (lucro cesante) un aproximado de cincuenta y siete mil novecientos noventa y siete soles (S/ 57 997,00), monto que comprende la tasa de interés pasiva a razón promedio del 4.61 % anual.
- d)** El daño emergente, como consecuencia directa del delito, la agraviada se vio en la imperiosa necesidad de contratar una defensa técnica legal,



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

cuyos honorarios profesionales han sido pactados en la suma de cuarenta y cinco mil soles (S/ 45 000,00).

**e)** En cuanto a la absolución del imputado [REDACTED], la Sala Penal no tuvo en cuenta que dicho imputado actuó como profesional del derecho, por tanto, conocía cómo operaban sus coprocesados. Además, tenía conocimiento de los reclamos de los clientes y las comunicaciones electrónicas donde señalaba “que el proyecto si se realizará” y “estará financiado por el BCP”, las cuales tenían contenido falso, pues conocía que ello era mentira.

**4.2.** La defensa técnica del sentenciado [REDACTED] solicita que se declare haber nulidad en la sentencia impugnada y reformándola se absuelva a su patrocinado de la acusación fiscal. Sostiene los siguientes agravios:

- a)** La sentencia condenatoria vulnera los principios de legalidad y tipicidad penal, al condenar a su patrocinado por el delito de estafa con agravantes, cuando los hechos demostrados configuran un incumplimiento contractual y no concurren los elementos típicos del delito.
- b)** Se incurre en una errada valoración de la prueba y una errada apreciación de los hechos al momento de condenar, referidos al otorgamiento y posterior nulidad de la licencia de edificación del “Proyecto Residencial [REDACTED]”, la cual acreditaba que no hubo engaño ni dolo preexistente.
- c)** Se incurre en una errada valoración de la prueba y apreciación de los hechos al afirmar que el contrato de fideicomiso celebrado entre la [REDACTED], Banco [REDACTED] y CORFID, el 26 de marzo de 2018 impedía la construcción del “Proyecto [REDACTED]” [REDACTED].
- d)** Se vulnera el derecho a la debida valoración de la prueba, a la valoración integral y conjunta de la misma, sometida a las reglas de la lógica y a las máximas de la experiencia, al no valorar las pruebas determinantes sobre la inocencia de su patrocinado y la atipicidad del delito de estafa con agravantes (las declaraciones de los testigos Renato Barreda Mazuelos, [REDACTED] y Jorge Saldaña Valencia).



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

**4.3.** La defensa técnica del sentenciado [REDACTED] solicita que se declare haber nulidad en la sentencia impugnada y, reformándola, se absuelva a su patrocinada. Sostiene los siguientes agravios:

- a)** La sentencia condenatoria vulnera los principios de legalidad y tipicidad penal, toda vez que los hechos imputados configuran un mero incumplimiento de obligaciones contractuales y no un delito de estafa. Argumenta que no concurren los elementos típicos del delito (engaño y error).
- b)** Se incurre en una errada valoración de la prueba y una errada apreciación de los hechos al momento de condenar, referidos al otorgamiento y posterior nulidad de la licencia de edificación del "Proyecto Residencial [REDACTED]", la cual acreditaba que no hubo engaño ni dolo preexistente. Alega que, al momento de los hechos (contrato y depósitos en 2019), la licencia (emitida el 29 de mayo de 2019) era válida y estaba consentida, existiendo incluso construcción constatada en agosto de 2019.
- c)** Se incurre en una errada valoración de la prueba y apreciación de los hechos al afirmar que el contrato de fideicomiso celebrado entre la [REDACTED], Banco [REDACTED] y CORFID el 26 de marzo de 2018 impedía la construcción del "Proyecto [REDACTED]" [REDACTED].
- d)** Se vulnera el derecho a la debida valoración de la prueba, a la valoración integral y conjunta de la misma, sometida a las reglas de la lógica y a las máximas de la experiencia, al no valorar las pruebas determinantes sobre la inocencia de su patrocinada y la atipicidad del delito de estafa agravada.

**4.4.** La defensa técnica del sentenciado [REDACTED] solicita se declare la nulidad de la sentencia impugnada y, reformándola, se dicte una sentencia absolutoria. Señala como agravios lo siguiente:

- a)** Sostiene que los hechos se encuadran en un incumplimiento contractual de naturaleza civil, y no en el tipo penal de estafa. Alega que la sentencia omite acreditar el dolo penal anterior o concurrente al contrato, pues la empresa realizó actos reales (licencias, gestiones y un fideicomiso), lo que desvirtúa la intención inicial de defraudar.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

- b)** Cuestiona la condena como coautor, pues esta se basó únicamente en su condición formal de apoderado general de la empresa, sin demostrar su participación en el engaño.
- c)** La sentencia valoró erróneamente el fideicomiso como un acto de ocultamiento o engaño. Argumenta que este instrumento solo prueba la intención de la empresa de dar garantía y buscar financiamiento para continuar con el proyecto, y que la transferencia fue solo del dominio fiduciario, no de la propiedad definitiva.
- d)** Alega que la Sala no valoró la documentación administrativa que prueba que la falta de entrega de los inmuebles se debió a la "burocracia y arbitrariedad" de la Municipalidad de Pueblo Libre. Sostiene que esto demuestra que la intención inicial era construir (se obtuvo licencia en 2019) y que el fracaso del proyecto fue por fuerza mayor ajena a la voluntad defraudatoria.
- e)** Cuestiona la imposición de la pena de multa y la reparación civil. Señala que existe duplicidad en los pagos de días multa en la parte resolutiva y que la reparación civil fijada (S/ 40 000,00 adicionales a la devolución) y la pena privativa de libertad de 10 años son desproporcionadas e injustas dado que no se cometió delito alguno.

**4.5.** Finalmente, la defensa técnica del sentenciado [REDACTED]

[REDACTED] solicita se declare la nulidad de la sentencia impugnada y, reformándola, se dicte una sentencia absolutoria. Señala como agravios lo siguiente:

- a)** No existió un engaño inicial idóneo, dado que hubo publicidad real, licencias de construcción iniciales y gestiones administrativas efectivas. Afirma que la imposibilidad de entregar los bienes se debió a factores externos sobrevenidos (anulación de licencias, problemas urbanísticos) y no a un plan defraudatorio previo, rompiendo el nexo causal penal.
- b)** La sentencia confunde el dolo eventual por incumplimiento con el dolo directo de estafa, que debe ser anterior o concomitante a la disposición



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

patrimonial. Alega que las gestiones administrativas y la formalización de contratos demuestran una intención inicial de cumplir.

- c)** El fideicomiso es una herramienta de financiamiento legal, que permite transferir la propiedad [REDACTED] al fiduciario, pero no extingue el proyecto inmobiliario. En el presente caso, el fideicomiso se firmó posteriormente a los contratos de los esposos [REDACTED]-[REDACTED]. Asimismo, respecto de Elisa [REDACTED], no hay prueba de que se le hubiera ocultado el fideicomiso al momento del contrato.
- d)** La condena se basa exclusivamente en la condición de socio inicial o apoderado societario. Alega que no tuvo el dominio funcional del hecho, no suscribió los contratos ni recibió pagos directamente, por lo que se debió acreditar su participación directa en la ejecución del engaño.
- e)** La sentencia aplica concurso real de delitos, pero la pluralidad de agraviados deriva de una única maniobra defraudatoria. El concurso real exige actos delictivos autónomos y diferenciados, por lo que la condena por concurso real es un exceso punitivo.
- f)** La sentencia incurre en motivación contradictoria y arbitraria al absolver al coimputado [REDACTED] (quien también era apoderado ocasional) pero condenar al recurrente por los mismos hechos.
- g)** La sentencia impuso una pena idéntica a todos los condenados sin considerar el menor grado de participación del recurrente, su carencia de antecedentes penales, su colaboración procesal y su inexistente beneficio patrimonial.
- h)** Se omitió incorporar y analizar informes periciales (contables, bancarios o tributarios) que acrediten la insolvencia o iliquidez de la empresa. Sostiene que esta omisión es grave, pues el fideicomiso y las gestiones administrativas prueban la solvencia y capacidad operativa de la empresa.

**QUINTO. OPINIÓN DE LA FISCALÍA SUPREMA EN FAMILIA**

Mediante Dictamen 281-2025-MP-FN-1°FSUPR.P (fojas 318-331 del cuadernillo formado en esta instancia), la Primera Fiscalía Suprema en lo Penal opinó que se declare nula la sentencia impugnada, en el extremo que absuelve a [REDACTED]



[REDACTED] por el delito de estafa con agravantes, en agravio de [REDACTED]  
[REDACTED], y se ordene un nuevo juicio oral; asimismo, solicitó que se declare haber nulidad en el extremo que fija por concepto de reparación civil, la suma de cuarenta mil soles (S/ 40 000,00) en favor de la agraviada [REDACTED] [REDACTED], y, reformándola, se fije en la suma de ochenta mil soles (S/ 80 000,00) a favor de la citada agraviada; finalmente, propone declarar no haber nulidad en lo demás que contiene. Sustenta para ello en los siguientes fundamentos:

- a)** Los agraviadoss suscribieron contratos de compraventa de bienes futuros con las empresas Constructoras e inmobiliarias [REDACTED] y Promotora [REDACTED] SAC, representadas por los sentenciados y el apoderado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Estos contratos fueron suscritos bajo apariencia de licitud, ofreciendo departamentos y cocheras en el proyecto "Residencial [REDACTED] [REDACTED]", los cuales no llegaron a entregarse.

**b)** La connotación civil se desvirtúa, toda vez que los contratos contenían cláusulas engañosas. Mediante un fideicomiso celebrado con CORFID Corporación [REDACTED] SA, la empresa [REDACTED] transfirió el dominio fiduciario, por lo que perdió la libre disposición del predio, lo que hacía inviable, desde un inicio, cumplir con los contratos de compraventa. Adicionalmente, la Municipalidad de Pueblo Libre declaró nula la licencia por irregularidades y por el fideicomiso.

**c)** A pesar de haber perdido el control del terreno y de las irregularidades, los acusados continuaron vendiendo unidades en 2018 y 2019, ocultando deliberadamente el fideicomiso a los compradores. Además, las licencias obtenidas en 2019 fueron calificadas de "defectuosas" por carecer de autorización del verdadero propietario.

**d)** Los acusados no tuvieron la intención de cumplir los contratos, configurándose el dolo inicial, elemento característico del delito de estafa.

**e)** Los acusados ofrecían seguridad sobre la inexistencia de cargas, prometían entrega de unidades en plazos próximos e incluso ofrecían penalidades



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

contractuales en caso de retraso, pese a saber que no podrían cumplir. Los pagos fueron dirigidos a cuentas de las empresas e incluso a cuentas personales de los procesados, sin que se efectuara devolución alguna.

**f)** En cuanto a la participación de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], se determinó que en calidad de fundadores y representantes de [REDACTED] fueron responsables de los contratos iniciales suscritos en 2014 y 2017. [REDACTED] intervino activamente en la gestión y tramitación de la licencia de construcción u en las promociones comerciales. [REDACTED], como gerente y luego representante de la promotora celebró contratos y recibió pagos por cocheras.

**g)** En cuanto al extremo de la reparación civil en favor de la agraviada [REDACTED] [REDACTED], consideró que la suma de S/ 40 000,00 fijada en primera instancia es insuficiente, por cuanto, la reparación debe cubrir no solo el daño patrimonial (el dinero entregado), sino también el daño moral y psicológico.

**h)** En cuanto al extremo que absuelve a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], considera que este acusado no fue un simple trabajador, sino que su intervención fue funcional al plan defraudatorio, por cuanto en su calidad de abogado y apoderado, remitió información falsa a los clientes para generar confianza y prolongar el error de las víctimas.

#### **FUNDAMENTOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL**

##### **SEXTO. SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL**

**6.1** El derecho a la **motivación de las resoluciones judiciales** se encuentra previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política. Según el Tribunal Constitucional, este derecho forma parte del debido proceso y es uno de sus contenidos esenciales es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos, lo cual es acorde con la disposición mencionada. Agrega que la



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables<sup>4</sup>.

**6.2.** Por su parte, el **derecho a la prueba** faculta a las partes procesales a ofrecer todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear, en el órgano jurisdiccional, la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos. Luego, dispone que estos sean admitidos, actuados, valorados adecuadamente y con la motivación debida, con el fin de otorgarles el mérito probatorio que corresponda en la sentencia<sup>5</sup>.

**6.3.** Para la configuración del delito de estafa, nuestro legislador ha establecido un camino comisivo determinado; es decir, se requiere que los elementos objetivos del tipo penal se presenten de manera secuencial, en el siguiente orden: **a)** el engaño, **b)** el error en la representación de la realidad, **c)** la disposición patrimonial y, por último, **d)** el perjuicio.

**6.4.** Por tanto, para que exista estafa no basta que, en un hecho determinado, aparezcan todos y cada uno de sus componentes, sino que, además, deben hallarse exactamente en la relación secuencial descrita por la ley; de lo contrario, no se realizaría el tipo objetivo, siendo la conducta atípica.

**a)** El **engaño** ha de entenderse como el medio por el cual el sujeto activo induce al sujeto pasivo a ejercer un acto de disposición patrimonial en su favor. Solo mediante el engaño, y no por otra forma de inducción, se podrá hablar de estafa. A su vez este presupuesto cuenta con tres elementos independientes para su configuración típica: **i)** el engaño debe producirse antes de que el error se genere en el sujeto pasivo; **ii)** debe ser causal, es decir, el engaño realizado por el sujeto activo debe ser el que genere el error en la víctima; **iii)** el engaño debe ser idóneo, es decir, debe ser un engaño suficiente para generar el error en la víctima, quien, pese a usar los

<sup>4</sup> STC 04729-2007-HC.

<sup>5</sup> STC 010-2002-AI/TC.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

mecanismos jurídicos que le otorga el ordenamiento jurídico no logrará evitar el engaño.

- b)** El **error** en la representación de la realidad es entendido como el vicio del consentimiento que se genera en el sujeto pasivo producto del engaño. Así, se reitera que el error en la representación de la realidad debe ser posterior y consecuencia del engaño. En ese sentido, será atípico si el error en la representación de la realidad es producto de una equivocación propia del sujeto pasivo, o de información errada brindada por terceros.
- c)** La **disposición patrimonial** debe entenderse como todo comportamiento que realiza el titular del patrimonio, con la mira de cumplir determinados fines, generando que el objeto patrimonial salga de su esfera de dominio, introduciéndose ilícitamente en la esfera de dominio del autor del delito. Así, existe una disminución en el patrimonio del sujeto pasivo por su propia voluntad como consecuencia del error en su representación de la realidad producto del engaño.
- d)** El **perjuicio**, es el último elemento objetivo para verificar dentro del camino criminal que implica el delito de estafa. El perjuicio patrimonial se da como consecuencia de la disposición patrimonial mal ejercida por la falsa percepción de la realidad generada por el engaño. Debe entenderse como la utilidad menoscabada en el patrimonio del sujeto pasivo. Cabe precisar que, para que este perjuicio sea típico, debe ser resultado del engaño típico dado por el sujeto activo.

#### **SÉPTIMO. ÁMBITO DEL RECURSO DE NULIDAD**

Este Supremo Tribunal se limitará a resolver lo expresado en los agravios invocados en el recurso de nulidad, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 300 del C de PP (principio conocido como *tantum devolutum quantum apellatum*), teniendo en cuenta que el derecho a la impugnación constituye el ejercicio de un derecho fundamental y la del órgano de revisión, está delimitada objetiva y subjetivamente, precisamente



por los cuestionamientos expresados en los medios impugnatorios (agravios), salvo los supuestos excepcionales de nulidades absolutas.

#### **OCTAVO. ANÁLISIS PREVIO**

**8.1.** El derecho fundamental a la pluralidad de instancias está prescrito en el artículo 139, numeral 6, de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo 8, numeral 2, parágrafo “h”, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Este último precepto establece que toda persona tiene el derecho de recurrir el fallo ante un juez o tribunal superior.

**8.2.** Al respecto, el Tribunal Constitucional, en reiterados pronunciamientos —entre ellos los Expedientes 3261-2005-PA/TC (fundamento jurídico 3); 5108-2008-PA/TC (fundamento jurídico 5) 00881-2022-PHC/TC (fundamento jurídico 5) y 03405-2018-PHC/TC (fundamento jurídico 2)—, ha establecido que el derecho a la pluralidad de instancias se trata de un derecho fundamental que tiene por objeto garantizar que las personas, naturales o jurídicas, que participen en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal. Y, en el Expediente 02816-2021-PHC/TC (fundamento jurídico 5) se ha establecido que el derecho a la pluralidad de la instancia guarda también conexión con el derecho fundamental de defensa, reconocido en el artículo 139, numeral 14, de la Constitución Política.

**8.3.** Asimismo, el citado Tribunal Constitucional, en el Expediente 04586-2022-PHC/TC (fundamento jurídico 5), precisó que el derecho de acceso a los recursos es uno de configuración legal, por lo que corresponde al legislador establecer los requisitos que deben cumplirse para que sean admitidos, además de prefigurar el procedimiento que deben seguir. Su contenido constitucionalmente protegido garantiza, entonces, que no se establezcan y apliquen condiciones de acceso que tengan el propósito de disuadir, entorpecer o impedir irrazonable y desproporcionadamente su ejercicio. Sin embargo, queda excluida de ese ámbito de protección la evaluación judicial



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

practicada en torno al cumplimiento o no de las condiciones o requisitos legalmente previstos.

**8.4.** Es claro que una característica esencial de los recursos impugnatorios es que están sujetos al principio de taxatividad, en cuya virtud las resoluciones judiciales solo son recurribles en los supuestos y por los mecanismos legalmente previstos. Es decir, no toda resolución judicial es impugnable, solo lo son las que expresamente están precisadas en la ley; vale decir, cuando así lo autorice la ley procesal y siempre que produzca un efectivo perjuicio cierto e irreparable.

**8.5.** En ese sentido, la admisión del recurso de nulidad está sujetado al cumplimiento de los siguientes presupuestos: a) sujeto impugnante, parte procesal de la relación jurídica o tercero legitimado; b) objeto de impugnación, resolución susceptible de impugnar; c) medio impugnatorio, idoneidad de medio estando a la naturaleza de la resolución; d) perjuicio, la resolución debe causar agravio; y, e) la interposición y fundamentación dentro del plazo legalmente establecido.

**8.6.** El artículo 289 del C de PP —modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo 126, publicado el 15 de junio de 1981—, establece que: “Leída la sentencia, el acusado o el Fiscal, podrán interponer recurso de nulidad, pudiendo hacerlo en el acto o reservarse ese derecho hasta el día siguiente de expedido el fallo, oportunidad en que solo podrán hacerlo por escrito”. Dicho artículo se complementa con el artículo 295 del mismo Código —modificado por el artículo 1 del Decreto Ley 21895, publicado el 3 de agosto de 1977—, el cual dispone: “El recurso de nulidad se interpondrá dentro del día siguiente al de expedición y lectura de la sentencia o de notificación del auto impugnado, salvo lo dispuesto en el artículo 289”.

**8.7.** En el caso de autos, se tiene que la sentencia materia de alzada fue leída el 3 de julio de 2025, conforme se advierte del acta de sesión obrante a fojas 10195-10197). En dicha diligencia estuvieron presentes la encausada [REDACTED] [REDACTED] y su defensa técnica particular (Dr. [REDACTED] [REDACTED]), quien, al ser preguntada si se encontraba conforme con la sentencia leída, interpone recurso de nulidad, o se reservaba de efectuarlo, manifestó: “se reserva el derecho”.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

**8.8.** En consecuencia, el plazo para la interposición del recurso de nulidad precluyó el 4 de julio de 2025. Sin embargo, la defensa de la encausada recién interpuso su recurso de nulidad el 6 de julio de 2025 (véase foja 10214), lo que resulta manifiestamente extemporáneo.

**8.9.** En tal sentido, al no haberse interpuesto el recurso de nulidad dentro del plazo legalmente establecido, este Supremo Tribunal se encuentra impedido de analizar los agravios planteados. Por tanto, resulta pertinente declarar la nulidad del auto del 18 de julio de 2025 —ver foja 10264— que concedió el recurso de nulidad formulado por la defensa técnica de la encausada [REDACTED] [REDACTED]. En consecuencia, inadmisible el recurso de su propósito.

#### **NOVENO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

**9.1.** De la revisión de los actuados se advierte que existen suficientes elementos probatorios que permiten establecer la comisión del delito materia de proceso, así como la responsabilidad penal de los encausados [REDACTED] [REDACTED], y [REDACTED], conforme lo ha señalado y plasmado la Sala Penal en la sentencia materia de impugnación.

**9.2.** Así, de los actuados, existen suficientes elementos probatorios que permiten determinar la configuración del delito de estafa: **a)** En relación con el engaño, los imputados [REDACTED] y [REDACTED] ofrecieron en venta a los agraviados [REDACTED] y [REDACTED], un departamento de estreno (número 204, Block B), un estacionamiento (número 23) y un depósito (número 22) en el proyecto inmobiliario "[REDACTED] [REDACTED]", creando los imputados una apariencia de realidad al señalar que entregarían los inmuebles materia de contrato en las condiciones establecidas, a sabiendas que no cumplirían con entregar el inmueble puesto que no contaban con licencia de edificación emitido por la Municipalidad de Pueblo Libre para tal fin, además que con posterioridad suscribieron un contrato de fideicomiso con la empresa CORFID, confirmando de este modo que los imputados no cumplirían con entregar el inmueble



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

materia de *litis*. Asimismo, los imputados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ofrecieron en venta a la agraviada [REDACTED], un departamento (número 707, piso 7) y un estacionamiento en el proyecto "[REDACTED]" (luego llamado "Matice"), asegurando que la culminación del proyecto se encontraba previsto para el 30 de diciembre de 2020 y la entrega de las unidades inmobiliarias se efectuaría dentro de los treinta días posteriores, a sabiendas de que no cumplirían con entregar el inmueble, pues existía de por medio un contrato de fideicomiso que impedía el desarrollo del proyecto —a los agraviados no les competía superar el déficit de información y ofrecimiento de los imputados—; **b)** el error en la representación de la realidad, se produjo cuando los agraviados [REDACTED] y [REDACTED] creyeron que la empresa [REDACTED] tenía la voluntad real y la intención de ejecutar el proyecto "[REDACTED]" conforme a los plazos y condiciones estipulados en el contrato, sin percatarse, que desde un inicio no habían realizado gestión válidas para dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario —gestionaron recién la licencia en diciembre de 2018—. De igual manera, el error de la agraviada [REDACTED] fue creer que la empresa [REDACTED] y la Promotora [REDACTED] SAC, tenían la voluntad real y la intención de ejecutar el proyecto "[REDACTED]" [REDACTED]", sin percatarse que el terreno donde se construirían los inmuebles no contaba con una autorización válida por parte de la Municipalidad de Pueblo Libre —la que finalmente fue declarada nula de oficio— para dar inicio a la construcción y el terreno matriz había sido otorgado en garantía a través de un fideicomiso, por lo que los imputados no tenían capacidad legal para llevar a cabo la construcción del proyecto y, finalmente, transferirle la propiedad del departamento y el estacionamiento; **c)** la disposición patrimonial se materializa con los depósitos efectuados por los agraviados; así, los agraviados [REDACTED] y [REDACTED] efectuaron depósitos por un monto total que asciende a cincuenta y siete mil ciento treinta y seis soles (S/ 57 136,00); por su parte, la agraviada [REDACTED] [REDACTED]



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

████████ efectuó depósitos por concepto del departamento la suma de ciento dieciocho mil noventa y un soles (S/ 118 091,00) y por concepto de cochera la suma de veinticuatro mil soles (S/ 24 000,00); **d)** finalmente, el perjuicio se avizora en el detrimento patrimonial de los agraviados, producto de la disposición patrimonial.

**9.3.** Ahora bien, las defensas técnicas de los imputados sostienen que los hechos **configuran un mero incumplimiento contractual** (materia civil) y no un delito de estafa; sostienen que la sentencia omite acreditar el dolo penal previo o concurrente.

**9.3.1.** Es preciso señalar que, la estafa contractual constituye una modalidad del tipo penal de estafa, el cual se caracteriza por el medio que utiliza el agente para provocar el error en la víctima y lograr el acto de disposición patrimonial: la celebración de un contrato. En la *praxis*, se celebran contratos civiles con el objeto de obtener una prestación de las víctimas, bajo la promesa de una contraprestación falsa o que no se tiene intención de cumplir —el agente no tiene una voluntad real de contratar, sino solo de beneficiarse con las prestaciones que realiza su contraparte—, con el objeto de obtener un beneficio. Sobre el particular, la Casación 2970-2021/Lambayeque precisó que la estafa contractual es una figura de estafa en virtud de la cual, como medio engañoso, se utiliza la supuesta fingida celebración de un contrato o negocio jurídico para de esta forma hacer incurrir en error a la víctima y conseguir su disposición patrimonial en su perjuicio; asimismo, en el Recurso de Nulidad 937-2021/Lima, se estableció que, la línea divisoria entre la estafa y el incumplimiento contractual se da en el momento de la aparición de la voluntad de incumplir la prestación convenida: si el ánimo de incumplir existía “*ab initio*” habrá estafa; si surge con posterioridad, no.

**9.3.2.** En el caso de autos, la Sala Penal acreditó que los acusados instrumentalizaron a las empresas ██████████ y Promotora █████ SAC para aparentar solvencia y legalidad cuando, en realidad, sabían de antemano que la ejecución del proyecto “██” era inviable o imposible bajo las condiciones ofrecidas.



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

**9.3.3.** Así, respecto de la agraviada [REDACTED], el dolo penal se acredita mediante la imposibilidad jurídica de cumplimiento conocida por los acusados al momento de contratar. Se vendió un bien sobre el cual la empresa ya no tenía dominio, configurando un engaño por ocultamiento de información esencial. La agraviada firmó el contrato de compraventa el 5 de abril de 2019; empero, la empresa [REDACTED] [REDACTED] ya había otorgado en garantía el terreno matriz a CORFID Corporación [REDACTED] SA el 26 de marzo de 2018 —conforme se encuentra detallado en el contrato de fideicomiso en administración de flujos y garantía—. Al transferir el terreno al fideicomiso, la empresa se encuentra imposibilitada de efectuar actos de disposición sobre el bien, por tanto, los acusados sabían que no podían construir ni vender libremente ese terreno porque estaba bajo dominio fiduciario de CORFID; es así como en la cláusula 5.9 del aludido contrato de fideicomiso se detalló que el fideicomitente (la empresa [REDACTED] [REDACTED]) declara conocer que como consecuencia de la transferencia [REDACTED], se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y afectar los bienes fideicometidos —en el cual se encuentra el inmueble [REDACTED] (terreno del proyecto [REDACTED] [REDACTED]); no obstante, ocultaron esta restricción esencial a la agraviada para lograr su disposición patrimonial.

**9.3.4.** En cuanto a los agraviados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], es fundamental trascender la mera cronología contractual y centrarse en el plan de instrumentalización de las personas jurídicas por los acusados. Si bien es cierto que los esposos [REDACTED] - [REDACTED] firmaron el contrato de compraventa con la empresa [REDACTED] [REDACTED] el 1 de noviembre de 2014 —antes de que se constituyera el fideicomiso en el 2018—, se acreditó de manera irrefutable que la empresa nunca tuvo la intención real de llevar a cabo la obra de "[REDACTED] [REDACTED]". Ahora bien, de la revisión del contrato suscrito por los agraviados —ver contrato de folios 3190 a 3202—, se advierte que en ella se consignó que el proyecto inmobiliario cuenta con autorización de la municipalidad distrital (entiéndase la



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

Municipalidad de Pueblo Libre) conforme figura en el anexo I; empero, en el referido anexo no se detalla tal autorización. Del mismo modo, en el precitado contrato se detalló que la fecha de culminación de la unidad inmobiliaria estaba proyectada para el tercer trimestre de 2015 y la entrega se realizará dentro de los treinta días posteriores a la culminación de las obras, no obstante, ello era de imposible cumplimiento, puesto que la licencia de edificación recién fue tramitada a fines del año 2018. La actividad de los imputados se centró en la captación de patrimonio, no en la construcción.

**9.3.5.** El punto de inflexión que prueba el dolo penal es la instrumentalización financiera del terreno: el terreno matriz de "██████████" fue hipotecado y fideicomitido no para obtener recursos que permitieran construir los departamentos prometidos, sino para garantizar y financiar un proyecto completamente diferente, el proyecto "Casa Club █████". Este hecho revela la existencia de un plan preconcebido por parte de los acusados. La empresa utilizó el capital captado de las víctimas y el valor del activo (el terreno de "██████") para cubrir obligaciones ajenas. En esencia, el proyecto prometido a los agraviados funcionó como un "patrimonio de sacrificio" o un mero vehículo de captación de capital bajo una promesa que sabían que no honrarían, lo cual configura el dolo antecedente y descarta definitivamente la tesis del simple incumplimiento contractual.

**9.3.6.** De este modo, resulta evidente que el sistema empleado por los recurrentes no solamente significó una falta de cumplimiento contractual, pues las condiciones precedentes en que se celebraron los compromisos y contratos con las víctimas no fueron claras e, incluso, aparentaron circunstancias ajenas a la realidad, lo cual conllevó que el desprendimiento voluntario de dinero de los agraviados se encontrara viciado, el que (por demás) se mantuvo durante un periodo prolongado de tiempo hasta que fue materia de denuncia.

**9.4.** Otro de los argumentos esbozados por los recurrentes se centra en que el incumplimiento contractual se debió a factores externos sobrevenidos (anulación de licencias, problemas urbanísticos), y no a un plan defraudatorio



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

inicial, ya que, en principio, se otorgó la licencia de edificación por la municipalidad. Sobre este punto, la Sala Penal determinó que la anulación de la licencia no fue un infortunio administrativo, sino la consecuencia directa y previsible de un acto fraudulento inicial por parte de los propios acusados.

**9.4.1.** Se acreditó que, mediante Resolución de Gerencia 1-2021-MPL/GDUA, del 4 de enero de 2021 —ver a fojas 8130 a 8149—, la Municipalidad de Pueblo Libre sustentó la nulidad de la licencia de edificación (Resolución de Subgerencia 173-2019-MPL-GDUA-SGOPHU) por cuanto la misma contravino lo siguiente:

**(i)** No se ha considerado ni evaluado que la solicitud de otorgamiento de Licencia de Edificación de Tipo construcción nueva, modalidad: "C" con aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica no ha sido formulada por el propietario del predio la empresa [REDACTED] SA constatándose que en el expediente administrativo no obra documento alguno otorgado por dicho propietario, por el cual se faculte a la empresa [REDACTED] SAC gestionar y tramitar la referida licencia contraviniendo lo dispuesto en el literal c) "Requisitos para Edificaciones de Modalidad C y D" del artículo 25 del TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones; **(ii)** No se ha considerado ni evaluado la copia de la partida 07058546 específicamente el asiento B00001, donde consta la declaratoria de fábrica de inmueble de dos pisos, acto que se registró el 18-10-2002 de lo que se colige que el proyecto comprendía la demolición del predio como parte de la ejecución del proyecto, asimismo la excavación profunda por los cinco (5) sótanos proyectados, y las consecuencia técnicas y riesgos que ello implica, lo que involucra la presentación de mayor documentación técnica como el plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, contraviniendo con ello lo dispuesto en el literal f) "Requisitos para Edificaciones de Modalidad C y D" del artículo 25 del TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habitación Urbana y de Edificaciones; **(iii)** No se ha considerado ni evaluado que, de la copia de la partida 07058546 consta el Asiento C00004, de fecha 27 de abril de 2018 (antes de presentada la solicitud) donde la propietaria [REDACTED] [REDACTED], constituye fideicomiso a favor de CORFID CORPORACIÓN [REDACTED] SA, en virtud del cual es esta empresa quien administra el precio, por tanto la empresa [REDACTED] SAC no contaba con derecho propio o por delegación para efectuar la solicitud; **(iv)** No se ha evaluado ni considerado que la "vigencia de poder" por el cual actuaba como gerente general y apoderada legal la señora [REDACTED], no solo se encontraba vencida por el transcurso del tiempo, sino que la referida representante



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

había sido removida del cargo el día 10 de diciembre de 2018 por acuerdo de la Junta General de Accionistas, conforme aparece del asiento C00001 de la partida 14101203, es decir dos días antes de que sea presentada la solicitud de la Licencia de Edificación; que adjunta en copia, contraviniendo lo dispuesto en el literal d) "Requisitos para Edificaciones de Modalidad C y D" del artículo 25 del TUO de la Ley 29090, ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones.

**9.4.2.** Así, se encuentra acreditado que la licencia fue obtenida a través de un procedimiento viciado, por tanto, dicha licencia no fue anulada por un cambio normativo o por los reclamos de los vecinos —conforme alegan los encausados—, sino por vicios insubsanables de origen que ellos mismos generaron. La anulación de la licencia por la municipalidad (una potestad administrativa legítima) no es el factor que rompe el nexo causal, sino la prueba objetiva de la maniobra defraudadora previa.

**9.4.3.** La causa de la paralización (la imposibilidad jurídica del fideicomiso y la nulidad de la licencia) fue generada directamente por los actos de los acusados. La nulidad no fue la causa del incumplimiento; fue la consecuencia de la ilicitud previa que ya configuraba el dolo antecedente.

**9.4.4.** La actuación de la autoridad edil no fue "arbitraria" ni constituye una causa de "fuerza mayor", más por el contrario, constituye la reacción jurídica ante un trámite administrativo viciado dolosamente. Los impugnantes no pueden invocar su actuación administrativa, generada con fines de engaño, como una excusa penal.

**9.4.5.** Ahora bien, los encausados sostienen que la Municipalidad de Pueblo Libre habría iniciado una demanda contenciosa administrativa a fin de declarar la nulidad del acto administrativo emitido (supuestamente contra la Resolución de Gerencia 1-2021-MPL/GDUA); no obstante, del estudio de la resolución del 24 de mayo de 2024, emitido en el Expediente 06076-2023-0-1801-JR-CA-12, se desprende que dicho proceso versa sobre la nulidad de las Actas de verificación y Dictámenes 715-2018 y 056-2019, tramitados en el Expediente 5650-2018 (temas accesorios), y no constituye una demanda interpuesta por los acusados para revertir la nulidad de la licencia de



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

edificación. Es decir, los encausados no han cuestionado judicialmente la Resolución de Gerencia 1-2021-MPL/GDUA que anuló su licencia. Esta aquiescencia o inacción para defender la supuesta "legalidad" de su licencia en la vía judicial denota no solo desinterés, sino la aceptación tácita de que la licencia fue mal obtenida. Si consideraban que la anulación era un acto arbitrario y externo, su deber era impugnarlo; al no hacerlo, confirman que el impedimento no es un factor externo, sino una situación consentida derivada de su propio actuar irregular. Debe tenerse en cuenta, además, que los encausados hasta la fecha no han solicitado una nueva licencia ante la Municipalidad de Pueblo Libre.

**9.5.** De igual modo, los recurrentes denuncian la errónea valoración del contrato de fideicomiso, sosteniendo que es un instrumento legal de garantía y financiamiento que prueba la intención genuina de la empresa de continuar con el proyecto, y no un acto para perpetrar el fraude.

**9.5.1.** Sobre el particular, la Sala Penal sostuvo que el fideicomiso no fue utilizado para garantizar o financiar el proyecto "████████" (el que se prometió a las víctimas), sino para garantizar el financiamiento de un proyecto totalmente distinto, "Casa Club █████". Si el fideicomiso hubiera sido un instrumento de buena fe, su objeto social habría sido asegurar la culminación del proyecto "████████" o utilizar los fondos captados de ese proyecto exclusivamente para su desarrollo, no obstante, ello no fue así, pues se priorizó otro proyecto.

**9.5.2.** Al utilizar el terreno y los fondos del proyecto "████████" como garantía cruzada para obtener capital destinado al proyecto "Casa Club █████", los acusados demostraron que, desde el inicio, sacrificaron la viabilidad del proyecto prometido. Este acto configura el plan preconcebido o dolo *ab initio*: se simula el propósito contractual (construir █████) cuando el propósito real es financiar la deuda de un tercero (proyecto Casa Club) con el patrimonio de los agraviados.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

**9.5.3.** Por tanto, se concluye que el fideicomiso legalmente constituido fue utilizado para generar la imposibilidad jurídica de cumplir la prestación y, a la vez, como la condición que debía ser ocultada para que el comprador cayera en el error. El instrumento legal es válido, pero su uso para captar patrimonio bajo ocultamiento de ciertas condiciones es lo que lo convierte en un acto fraudulento.

**9.6.** Por otro lado, los sentenciados [REDACTED] (apoderado general) y [REDACTED] (socio/apoderado) alegan que la condena se basó únicamente en su condición formal dentro de la empresa (apoderado general o socio/apoderado), sin probar su participación directa ni el dominio funcional del hecho en el engaño, configurando una prohibida responsabilidad objetiva (responsabilidad por el cargo).

**9.6.1.** Que, del análisis de la sentencia recurrida se advierte que la Sala Penal no se limitó a imputarles el delito por su cargo formal. Por el contrario, la condena se fundamenta en la teoría del dominio funcional del hecho (como coautores), al acreditarse que los acusados tuvieron un rol ejecutivo esencial y doloso en la instrumentalización de la persona jurídica para cometer las estafas.

**9.6.2.** La coautoría no requiere que todos los agentes realicen personalmente la totalidad del engaño (p. ej., firmar el contrato). Basta con que cada uno aporte una contribución esencial para la realización del plan global, teniendo el dominio funcional sobre una parte clave del hecho. En el caso de autos, los recurrentes, mediante su silencio sobre el fideicomiso y el desvío de fondos, generaron el error en las víctimas, lo cual permitió la suscripción y ejecución de los contratos, y la recepción del dinero.

**9.6.3.** Ambos recurrentes, debido a su posición jerárquica y a los actos materiales probados, tenían el poder de decidir si el proyecto se ejecutaba con seriedad o si se utilizaba como un instrumento de captación de patrimonio. La sentencia concluye que eligieron esta última vía, ejerciendo el



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

dominio funcional sobre el núcleo delictivo (el desvío de finalidad y la ocultación de la inviabilidad).

**9.7.** El sentenciado [REDACTED] alega la vulneración al principio de valoración integral y conjunta de la prueba, sosteniendo que la sentencia de primera instancia incurrió en una omisión o no valoración de pruebas clave que acreditarían su inocencia o la atipicidad del hecho. Específicamente, identifica como pruebas omitidas las declaraciones de tres testigos: [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED]

**9.7.1.** Sobre el particular, se tiene que la Sala Penal valoró negativamente la declaración de los referidos testigos, pues concluyó que, sobre las declaraciones de los testigos presentados, no se presentó documentación sustentadora que acreditara sus dichos.

**9.7.2.** La documentación faltante incluye los contratos de compraventa de bienes futuros que habrían suscrito, las actas de conciliación o acuerdo resolutivo, y los comprobantes de los depósitos por concepto de devolución que se hubieran realizado. En resumen, la Sala consideró que los testimonios de estos clientes, destinados a probar la intención de cumplimiento o la atipicidad, carecen de valor probatorio suficiente para desvirtuar el dolo penal, al no estar respaldados por la documentación que acreditaría la efectividad de las devoluciones o la entrega de otras unidades inmobiliarias.

**9.8.** El sentenciado [REDACTED] alega que la sentencia de primera instancia incurrió en una omisión esencial al no ordenar la práctica de informes periciales (contables, bancarios o tributarios) que, según su tesis, hubieran probado la solvencia y capacidad operativa de la empresa ([REDACTED]), desvirtuando así el dolo.

**9.8.1.** La Sala determinó que el dolo de defraudar ya había sido probado de manera fehaciente mediante los contratos de hipoteca y el fideicomiso, pues el dinero y el terreno del “Proyecto Residencial [REDACTED]” fueron utilizados para garantizar el financiamiento de un proyecto ajeno (“Casa Club [REDACTED]”

[REDACTED]). Un peritaje contable que probara que la empresa tenía activos importantes no desvirtuaría que esos activos no estaban destinados al proyecto de las víctimas.

**9.8.2.** La responsabilidad penal de los imputados por el delito de estafa se basa en la conducta dolosa de engañar (instrumentalizar el contrato, ocultar el Fideicomiso) y el perjuicio causado, no en la situación económica de la empresa. Por tanto, no es de recibo los agravios expuestos por los sentenciados recurrentes.

**DÉCIMO. RESPECTO DEL ENCAUSADO [REDACTED]**

**10.1.** La agravuada [REDACTED] sostiene que la Sala Penal no tuvo en cuenta que el imputado [REDACTED] actuó como profesional del derecho, por tanto, conocía cómo operaban sus coprocesados; asimismo, sostiene que tenía conocimiento de los reclamos de los clientes y las comunicaciones electrónicas donde señalaba "que el proyecto sí se realizará" y "estará financiado por el BCP" tenía contenido falso, pues conocía que ello era mentira.

**10.2.** En el caso de autos, la Sala Penal estableció la absolución de [REDACTED] sobre la base de la falta de elementos probatorios suficientes que acreditaran su participación dolosa en la estafa contractual, concluyendo que su rol fue meramente funcional y subordinado.

**10.3.** El argumento de la recurrente sobre la "funcionalidad" del acusado es incorrecto porque no se probó que [REDACTED] tuviera el dominio funcional sobre la decisión criminal, ya que se desempeñaba como un empleado subordinado a las decisiones de las personas que ocupaban los cargos de gerente general. Es así que, al ser interrogado en el plenario —ver foja 9532—, manifestó que los correos remitidos fueron en cumplimiento de órdenes de gerencia, versión que fue corroborado por el encausado Víctor [REDACTED], quien manifestó en el plenario que [REDACTED] fue un abogado que se encargaba de revisar los contratos, llamar clientes, atenderlos y citarlos, pues era un apoyo legal —ver fojas 9426 vuelta—; de igual



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

modo, el encausado César [REDACTED] señaló que aquel se encargaba de redactar contratos y revisarlos, así como enviar correos —ver foja 9394—.

**10.4.** Es de tener presente que el núcleo delictivo imputado por el representante del Ministerio Público fue la decisión de vender los departamentos del proyecto “[REDACTED]”, pese a no contar con la disposición para ello, por haberse transferido el terreno matriz a un fideicomiso con CORFID. Estas decisiones son inherentes al poder de disposición financiera y gerencial, que recaía en los condenados. Siendo ello así, la contribución del precitado encausado, aunque importante, era intercambiable y carecía de la esencialidad estratégica para la realización del plan criminal.

**10.5.** Asimismo, la conducta de enviar correos electrónicos con información de que “el proyecto si se realizará” es a *prima facie* un acto neutro y profesionalmente adecuado que solo adquiere relevancia penal si se prueba que el agente conocía el carácter falso de la promesa y la envió con el propósito de inducir o mantener en error a la agraviada, circunstancia que no fue acreditada por el representante del Ministerio Público. Siendo ello así, corresponde confirmar la sentencia recurrida en este extremo.

**DECIMOPRIMERO. DETERMINACIÓN JUDICIAL DE LA PENA**

**11.1.** La determinación judicial de la pena es un procedimiento técnico y valorativo que realiza el juez para establecer las consecuencias jurídicas del delito, y alude a un conjunto de actividades que desarrolla el operador jurisdiccional para identificar, de modo cualitativo y cuantitativo, la sanción a imponer.

**11.2.** La Sala Penal superior, al momento de establecer el *quantum* de la pena, consideró que, por el delito imputado (estafa con agravantes) se debe aplicar el sistema escalonado, por lo que el valor cuantitativo de cada circunstancia agravante es de ocho meses (al momento de los hechos, se preveían seis circunstancias agravantes); asimismo, precisó que nos encontramos ante dos hechos punibles (concurso real), el primero imputado a [REDACTED]



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

[REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] (artículo 196 del Código Penal, concordante con los incisos 2, 3 y 4 del artículo 196-A del Código Penal), en agravio de [REDACTED] y [REDACTED], y el segundo imputado a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] (artículo 196 del Código Penal, concordante con los incisos 2 y 4 del artículo 196-A del Código Penal), en agravio de [REDACTED], por lo que la dosificación se realiza en forma individualizada por cada hecho punible.

**11.3.** En relación con el primer hecho, sostuvo que el marco punitivo resulta ser de cinco años con cuatro meses a seis años; por lo que la pena concreta parcial a imponerse a los encausados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es de cinco años con cuatro meses. Con relación al segundo hecho, el marco punitivo resulta ser de cuatro años con ocho meses a cinco años con cuatro meses, por lo que la pena concreta parcial a imponerse a los encausados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] es de cuatro años con ocho meses. La pena final para los encausados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es de diez años de pena privativa de libertad y la pena final para [REDACTED] y [REDACTED] es de cuatro años y ocho meses, pena que hace posible la aplicación de los dispuesto en el artículo 57 del Código Penal, por lo que se suspendió su ejecución por el plazo de tres años.

**11.4.** Del análisis de los argumentos expuestos por la Sala Penal, advertimos que el sistema por dicha Sala es el correcto (sistema escalonado); no obstante, el criterio utilizado para determinar la pena de los sentenciados no es correcto, pues no se encuentra ajustado a los parámetros normativos penales de determinación de la pena y, en específico, a los criterios esbozados en el Acuerdo Plenario 1-2023/CIJ-112.

**11.5.** Para el caso concreto, el procedimiento a seguir por cada ilícito imputado es el siguiente:



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

- a)** Primero, al no concurrir causales de incremento o disminución de punibilidad —que pudieran alterar el espacio punitivo—, el marco punitivo es no menor de cuatro (4) ni mayor de ocho (8) años de pena privativa de libertad, por lo que el espacio punitivo es de cuatro (4) años.
- b)** Segundo, este espacio punitivo se divide entre la cantidad de circunstancias agravantes específicas reguladas, que son seis (6) circunstancias (a la fecha de los hechos). Entonces, el valor cuantitativo de cada agravante específica será de 8 meses.
- c)** Tercero, atendiendo a que a los procesados [REDACTED] y [REDACTED], por el primer hecho, se les atribuye tres (3) agravantes específicas —las previstas en los incisos 2, 3 y 4 del artículo 196-A del Código Penal—, y aplicando el efecto de estas, la pena concreta parcial asciende a seis (6) años de pena privativa de libertad. Con relación al segundo hecho, se atribuye a los imputados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], dos (2) agravantes específicas —las previstas en los incisos 2 y 4 del artículo 196-A del Código Penal—, y aplicando el efecto de estas, la pena concreta parcial asciende a cinco (5) años y cuatro (4) meses de pena privativa de libertad.
- d)** Cuarto, al concurrir un concurso real en cuanto a los encausados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], corresponde proceder conforme a lo establecido en el artículo 50 del Código Penal (vigente a la fecha de los hechos), esto es, sumar las penas, dando como resultado once (11) años y cuatro (4) meses.

**11.6.** Sin perjuicio de lo señalado, es menester verificar si en el caso *sub iudice* se ha vulnerado el plazo razonable, conforme a los presupuestos fijados en los Acuerdos Plenarios 1-2023/CIJ-112<sup>6</sup> y 2-2024/CIJ-112<sup>7</sup>.

**11.6.1.** Del análisis de los actuados, se desprende que la presente causa no fue catalogada como compleja ni seguida contra integrantes de organizaciones

<sup>6</sup> Acuerdo Plenario 1-2023/CIJ-112, del 28 de noviembre de 2023 (fundamento 46).

<sup>7</sup> Acuerdo Plenario 2-2024/CIJ-112, del 7 de abril de 2025 (fundamento 39).



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

criminales; por lo que se trata de un proceso simple. Asimismo, se observa que la actividad o conducta procesal de los encausados o sus defensas no obstaculizaron el normal desarrollo del proceso (no presentaron ni dedujeron incidencias dilatorias).

**11.6.2.** Finalmente, se advierte que en el trámite del proceso existieron etapas que se prorrogaron injustificadamente (por ejemplo, la etapa de instrucción se extendió por un periodo aproximado de dos años, pese a haberse fijado que su duración sería de noventa (90) días —ver foja 5275—). En consecuencia, se corrobora que, desde el inicio de las diligencias preliminares —disposición fiscal del 1 de junio de 2020— hasta la emisión de la presente ejecutoria, ha transcurrido un lapso superior a 5 años, y esta demora no es atribuible a los sentenciados. Por ende, se configura la vulneración del plazo razonable, por lo que corresponde reducir la pena concreta en una cuarta parte.

**11.6.3.** De lo expuesto se desprende que la pena concreta final en contra de los encausados [REDACTED] y [REDACTED] es de ocho (8) años y seis (6) meses de pena privativa de libertad efectiva, la misma que se computará desde la fecha en que puestos a disposición del árgano jurisdiccional. En relación con el imputado [REDACTED]

[REDACTED] la pena concreta final es de cuatro (4) años de pena privativa de libertad; por tanto, tomando en cuenta el quantum, corresponde ratificar los argumentos expuestos por la Sala Penal para suspender la ejecución de la pena, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Código Penal, pues se verifica la concurrencia de los supuestos fácticos para ello, la cual será en función a tres (3) años de periodo de prueba con reglas de conducta; todo ello bajo apercibimiento de revocarse la suspensión si no se cumplen, de conformidad con el artículo 59 del Código Penal.

**11.6.4.** Ahora bien, al presentarse el supuesto de reducción de la pena por bonificación supralegal (la misma que altera el quantum punitivo final), corresponde hacer extensivo sus efectos en favor de la condenada [REDACTED] [REDACTED]. Si bien su recurso de nulidad fue declarado inadmisible por extemporáneo (conforme al fundamento octavo de la presente



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

ejecutoria) la aplicación del inciso 2 del artículo 300 del Código de Procedimientos Penales<sup>8</sup> faculta a este Colegiado Supremo a modificar la pena de quien no impugnó cuando le sea favorable y se encuentre en una situación análoga. En el presente caso, la procesada se halla en idéntica condición jurídica que [REDACTED] (ambos responsables del segundo hecho imputado —previsto en los incisos 2 y 4 del artículo 196-A del Código Penal—). Siendo ello así, corresponde imponérsele la pena concreta final de cuatro (4) años de pena privativa de libertad, suspendida en su ejecución por el periodo de prueba de tres (3) años con reglas de conducta, bajo apercibimiento de revocarse la suspensión en caso las incumpla.

**11.7.** En cuanto a la pena conjunta de días multa, conforme con el artículo 41 del Código Penal, esta es una sanción pecuniaria que se traduce en la afectación del patrimonio del condenado y se efectúa en el ámbito de la soberanía penal del Estado, cuyo importe se determina en dinero y este a su vez, en días multa.

**11.8.** Como se aprecia en la sentencia impugnada, atinadamente se impuso a los sentenciados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] por el primer hecho —incisos 2, 3 y 4 del artículo 196-A del Código Penal— ciento cuarenta y cuatro (144) días-multa, los cuales multiplicados por el valor del día multa da un total de mil trescientos cincuenta y seis soles con cincuenta centavos (S/ 1356,50). Asimismo, se impuso a los encausados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], por el segundo hecho —incisos 2 y 4 del artículo 196-A del Código Penal—, ciento veintiséis (126) días multa, los cuales multiplicado por el valor del día multa da un total de mil ciento ochenta y seis soles con noventa y dos centavos (S/ 1186,92).

<sup>8</sup> **Artículo 300. Ámbito del recurso de nulidad.**

(...)

2. Las penas o las medidas de seguridad impuestas a los sentenciados que no hayan sido objeto de recurso de nulidad, solo podrán ser modificadas cuando les sea favorable.



**11.9.** Ahora bien, el encausado [REDACTED] alega una duplicidad en los pagos de días multa en la parte resolutiva, no obstante, conforme se aprecia de autos, las penas de multa impuesta al encausado (al igual que el sentenciado [REDACTED]) fueron por cada hecho punible, sin que ello signifique duplicidad de penas, conforme se fundamentó debidamente en el considerando 6.6 de la sentencia recurrida; por lo que corresponde desestimar este agravio.

**11.10.** No obstante lo señalado, se advierte que la Sala Penal incurre en un error material al consignarse, en la parte resolutiva, que en caso de incumplimiento se aplicará lo dispuesto en el artículo 156 del Código Penal, cuando lo correcto es el artículo 56 del acotado código; en tal sentido, corresponde corregir en dicho extremo.

#### **DECIMOSEGUNDO. DETERMINACIÓN DE LA REPARACIÓN CIVIL**

**12.1.** La parte civil cuestiona el monto de la reparación civil fijado en la sentencia —S/ 40 000,00—, señalando que este no resulta acorde con el daño moral, el lucro cesante y el daño emergente, por lo que solicita que se fije un monto no menor a cien mil soles (S/ 100 000,00).

**12.2.** La reparación civil abarca el resarcimiento del daño y la indemnización de los perjuicios materiales y morales, cuya funcionalidad debe corresponderse con las consecuencias directas y precisas que el delito generó en la víctima. Así, la estimación de su cuantía debe ser razonablemente proporcional al daño causado, estableciendo el artículo 93 del Código Penal que la misma comprende: a) la restitución del bien o, si no es posible, el pago de su valor, y b) la indemnización de los daños y perjuicios.

**12.3.** Al respecto, es preciso traer a colación las disposiciones doctrinales establecidas en el Acuerdo Plenario 6-2006/CJ-116, del 13 de octubre de 2006, que señala:

El fundamento de la responsabilidad civil, que origina la obligación de reparar, es la existencia de un daño civil causado por un ilícito penal, el que obviamente no puede



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

identificarse con “ofensa penal” —lesión o puesta en peligro de un bien jurídico protegido— cuya base se encuentra en la culpabilidad del agente<sup>9</sup>.

Acorde con ello, queda claro que el delito, en cuanto hecho lesivo, constituye también un hecho civilmente relevante que autoriza al agraviado o afectado a exigir el pago de una reparación civil<sup>10</sup>. Toda acción criminal apareja no solo la imposición de una sanción punitiva, sino, además, da lugar a una restitución y/o indemnización. No es posible tomar en cuenta las posibilidades económicas del procesado, sino, únicamente, la afectación sufrida por la víctima.

**12.4.** En ese orden de ideas, es necesario aclarar que el resarcimiento debe comprender la obligación de compensar al agraviado por los daños padecidos, los cuales se expresan en los tres conceptos reclamados: daño emergente, lucro cesante (ambos, daños patrimoniales) y daño moral (daño extrapatrimonial). El daño emergente es la pérdida económica patrimonial como consecuencia del daño sufrido. El lucro cesante es la ganancia o provecho que se deja de obtener, reportar o percibir como consecuencia del daño infligido por el agente; es decir, cuando un bien económico que debía ingresar en el curso normal de los acontecimientos, no ingresó ni ingresará al patrimonio de la víctima. El daño moral es la aflicción, dolor o sufrimiento que, en este caso, se produce a la víctima como consecuencia de las lesiones sufridas.

**12.5.** La parte civil señaló que por el daño emergente tuvo que contratar los servicios de una defensa técnica cuyos honorarios ascienden a la suma de cuarenta y cinco mil soles (S/ 45 000,00). Por el lucro cesante, sostiene que el dinero entregado habría ganado intereses en el sistema financiero, por lo que dejó de percibir aproximadamente cincuenta y siete mil novecientos noventa y siete soles (S/ 57 997,00). Finalmente, respecto del daño moral, sostiene que, a consecuencia de los hechos materia del proceso, tuvo que recibir

<sup>9</sup> Acuerdo Plenario 6-2006/CJ-116, FJ. séptimo.

<sup>10</sup> GARCÍA CAVERO, Percy. *Derecho penal. Parte general*, Segunda edición. Lima: Jurista editores, 2012, p. 951



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

tratamiento psicológico, por lo que estima su valor en la suma de doscientos mil soles (S/ 200 000,00).

**12.6.** Teniendo en cuenta lo pretendido por la parte civil para la cuantificación de la reparación civil, así como los instrumentos que obran en autos, sus argumentos son atendibles parcialmente, con base en las siguientes consideraciones puntuales:

- a)** Respecto del **daño moral** en sus efectos patrimoniales, la responsabilidad civil cumple una función afectivo-consolatoria, por lo que debe existir una indemnización para mitigar los efectos del daño. Si bien, por su naturaleza no cuantificable, no puede establecerse un monto exacto, la reparación civil debe atender a las circunstancias del caso concreto. Siendo ello así, de autos se encuentra acreditado que la agraviada presentó depresión de tipo circunstancial, conforme se advierte del informe de evaluación psicológica emitido por la psicóloga Dara Leonor Navarro Guerrero —ver a fojas 4460-4465—, por lo que, con criterio de equidad y razonabilidad, se debe fijar en veinte mil soles (S/ 20 000,00) el monto por este tipo de daño.
- b)** Sobre el **daño emergente**, sostiene que tuvo que contratar los servicios de una defensa técnica legal, cuyo honorario profesional asciende a cuarenta cinco mil soles (S/ 45 000,00); no obstante, en el presente caso la recurrente no presentó documentos que acrediten la totalidad de los gastos invocados, siendo que únicamente llegó a acreditar el monto de quince mil quinientos setenta soles (S/ 15 570,00), conforme se advierte de los recibos por honorarios electrónicos obrantes a fojas 4470 a 4480, por tanto, dicho monto debe de consignarse por este daño.
- c)** Con relación al **lucro cesante**, la agraviada sostiene que el monto dinerario entregado a consecuencia de los hechos imputados hubiera ganado intereses en el sistema financiero, por lo que, en mérito a ello, considera que dejó de percibir un aproximado de cuarenta y ocho mil setecientos veintiséis mil soles con cincuenta y siete centavos (S/ 48 726,57), conforme se advierte de la liquidación de tasa de interés legal efectiva en moneda



PODER JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA

SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA

nacional obrante a fojas 4469. Siendo ello así, se advierte que la disposición patrimonial efectuado por la agraviada impidió que dicho capital fuera invertido o mantenido bajo una figura financiera legítima, frustrando así la legítima expectativa de ganancia. Por lo que corresponde fijar como lucro cesante la suma liquidada.

**12.7.** En ese orden de ideas, el monto establecido por la Sala Penal no resulta ser proporcional con los daños generados; por lo que, resulta razonable estimar —en parte— los agravios de la recurrente, debiendo fijarse un monto de ochenta y cuatro mil doscientos noventa y seis soles con cincuenta y siete centavos (S/ 84 296,57) como reparación civil, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 del Código Penal.

## DECISIÓN

Por estos fundamentos, los jueces y las juezas integrantes de la Sala Penal Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, **ACORDARON**:

- I. Declarar **NULO** el auto del 18 de julio de 2025 (foja 10264) que concede el recurso de nulidad interpuesto por la defensa técnica de la sentenciada [REDACTED]; en consecuencia, **INADMISIBLE** el recurso de nulidad interpuesto por la defensa técnica por extemporáneo.
- II. **NO HABER NULIDAD** en la sentencia del 3 de julio de 2025, emitida por la Décima Quinta Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima, en los extremos que falla: i) **ABSUELVE** a [REDACTED] [REDACTED] como autor del delito contra el patrimonio - estafa congravantes, en agravio de [REDACTED]; ii) **CONDENA** a [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], como autores del delito contra el patrimonio - estafa congravantes en agravio de [REDACTED] y [REDACTED]; iii) **CONDENA** a **César** [REDACTED] [REDACTED], **Víctor** [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], como autores del delito contra el patrimonio - estafa congravantes en agravio de [REDACTED]



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

- III. HABER NULIDAD** en la referida sentencia en el extremo que impuso a los sentenciados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] cuatro años y ocho meses de pena privativa de libertad, cuya ejecución se suspende por el plazo de tres años, sujetos a reglas de conducta, y **REFORMÁNDOLA** impusieron a los referidos imputados la pena de cuatro (4) años de pena privativa de libertad, cuya ejecución se suspende por el plazo de tres (3) años, sujetos a las siguientes reglas de conducta: **a)** no ausentarse del lugar de su residencia sin previa autorización del Juzgado; **b)** no cometer nuevo delito doloso; **c)** registrar su firma cada treinta días en el Registro de Control Biométrico, debiendo previamente habilitar dicho registro en el Juzgado competente; y, **d)** reparar el daño ocasionado, debiendo cumplir con el pago íntegro de la reparación civil, bajo apercibimiento de proceder conforme al artículo 59 del Código Penal, en caso de incumplimiento y previo requerimiento.
- IV. HABER NULIDAD** en la referida sentencia en el extremo que impuso a los sentenciados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] diez años de pena privativa de libertad efectiva, y **REFORMÁNDOLA** fijaron en la pena de ocho (8) años y seis (6) meses de pena privativa de libertad efectiva, la misma que se computará desde la fecha en que sean puestos a disposición del órgano jurisdiccional competente.
- V. HABER NULIDAD** en la referida sentencia en el extremo que fijó en la suma de S/ 40 000,00, que deberán pagar los sentenciados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], a favor de la agraviada [REDACTED] [REDACTED] y **REFORMÁNDOLA** fijaron en la suma de ochenta y cuatro mil doscientos noventa y seis soles con cincuenta y siete centavos (S/ 84 296,57), que deberán pagar los referidos sentenciados por concepto de reparación civil, a favor de la agraviada [REDACTED] [REDACTED]; sin perjuicio de devolver la suma materia de estafa,



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
DE LA REPÚBLICA**

**SALA PENAL TRANSITORIA  
RECURSO DE NULIDAD N.º 741-2025  
LIMA**

en forma solidaria con los Terceros Civilmente Responsables: empresas [REDACTED] y promotora [REDACTED] SAC.

**VI. NO HABER NULIDAD** en el extremo que IMPONE a los sentenciados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] la pena de MULTA de 144 días (por el hecho uno), que a razón de S/ 9,42 por día multa, hacen un total de mil trescientos cincuenta y seis soles con cincuenta (S/ 1356,50), e IMPONE a los sentenciados [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] la pena de MULTA de 126 días (por el hecho dos), que a razón de S/ 9,42 por día multa, hacen un total de mil ciento ochenta y seis soles con noventa y dos (S/ 1186,92) a favor del Tesoro Público, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de ser ejecutada la pena de multa en sus bienes o convertida, previo requerimiento judicial, conforme a lo previsto en el artículo 56 del Código Penal.

**VII. ORDENAR** se notifique la presente ejecutoria suprema a las partes procesales apersonadas a esta instancia, se devuelvan los autos al órgano jurisdiccional que corresponda para los fines de ley y se archive el cuadernillo respectivo.

**Intervino el juez Campos Barranzuela, por licencia del magistrado Prado Saldarriaga.**

**S. S.**

BACA CABRERA

TERREL CRISPÍN

VÁSQUEZ VARGAS

CAMPOS BARRANZUELA

**BÁSCONES GÓMEZ VELÁSQUEZ**

AMBGV/jzps