

## TRIBUNAL DE IMPUGNACIÓN

En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, a los 4 días del mes de diciembre del año 2025, el Tribunal de Impugnación Provincial integrado por los Jueces Adrián Fernando Zimmermann y Miguel Angel Cardella y la Jueza María Rita Custet Llambí, habiendo presidido la audiencia el primero de los nombrados, dicta sentencia en el caso “DI TULLIO, HONRADO DOMINGO NICOLAS GABRIEL S/DEFRAUDACIÓN”, legajo MPF-BA-03809-2022.

En función de lo dispuesto por el artículo 239 del CPP, como consecuencia de la impugnación interpuesta por la Querella, se convocó a las partes a audiencia, en la que se escucharon los argumentos a favor y en contra de los agravios sostenidos contra el pronunciamiento jurisdiccional. Intervinieron la parte Querellante señor Fernando BOUDOURIAN y sus abogados doctor Martin GOVETTO y doctora Magdalena SANGUINETTI, el imputado señor Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO y su Defensor doctor Sebastián ARRONDO.

En cuanto a la admisibilidad formal del recurso de la Querella, de la que no tuvo objeciones la Defensa, es formalmente admisible habiéndose acreditado la presentación en plazo y forma con los requisitos de objetividad y subjetividad.

### ANTECEDENTES

Mediante sentencia de fecha 09/09/2025 el Tribunal de juicio de la III ra Circunscripción Judicial resolvió -por mayoría- absolver de culpa y cargo al acusado Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO a tenor de lo dispuesto en el art. 191 del CPP en relación al delito de defraudación por administración fraudulenta que se le adjudicó en calidad de autor (arts. 45 y 173 inc. 7 del CP).

Consta que se acusó por el siguiente hecho:

“El 18 de febrero de 2021 en El hotel Llao Llao sito en Avda. Bustillo km 25 de esta ciudad, Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado en carácter de socio administrador de “Di Tullio Emprendimientos SAS” y actuando como representante de la sociedad fiduciaria del Fideicomiso Solares de Bariloche, le vendió a Fernando Boudourian, once lotes ubicados en el desarrollo inmobiliario y urbanístico “Solares 1- Fideicomiso Solares de Bariloche 1”. Con participación del Escribano Fabrizio Fato que acompañó a Di Tullio Honrado, realizaron dos boletos de compraventa. El primero de ellos por un lote de terreno (Unidad funcional privativa) AREE de servicio F, con una superficie de 2001 metros cuadrados perteneciente a la mayor fracción 19-3-A-A11-05 y 06. El segundo boleto por 10 lotes correspondiente a la manzana B por un total de 19.806,80

metros cuadrados, determinados de la siguiente manera:

Lote 10 A con una superficie de 2702,31 m<sup>2</sup>, Lote 10 B con una superficie de 1829,72 m<sup>2</sup>, Lote 11 A con una superficie de 1802,25 m<sup>2</sup>, Lote 11 B con una superficie de 1775,24 m<sup>2</sup>, Lote 12 A con una superficie de 1747,49 m<sup>2</sup>, Lote 12 B con una superficie de 1719,42 m<sup>2</sup>, Lote 13 A con una superficie de 1691,67 m<sup>2</sup>, Lote 13 B con una superficie de 1663,93 m<sup>2</sup>, Lote 14 A con una superficie de 1636,96 m<sup>2</sup>, Lote 14 B con una superficie de 3237,81 m<sup>2</sup>. En esa misma oportunidad Fernando Boudourian firmó y otorgó un poder especial confeccionado por Fato, a favor de Gabriel Di Tullio Honrado para que escriturara los lotes a su nombre. Ello debido a que Boudourian no residía en esta ciudad, lo cual le dificultaba concretar cuestiones logísticas habituales en Bariloche, pero no le impedía tomar decisiones sobre sus lotes y, en razón de la confianza que tenía con el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado, que se presentaba como desarrollador inmobiliario y dueño de la Chocolatería Frantom y con quien ya había realizado otras transacciones inmobiliarias. Este poder facultaba a Di Tullio Honrado de manera amplia para que -en lo sustancial-, en su nombre y representación, pero con previa autorización y manteniéndolo informado a Boudourian de todas las gestiones que fuera a realizar en su nombre, escriturara los lotes, ceda derechos y acciones sobre boletos de compraventa, firme instrumentos públicos y/o privados y venda los lotes indicados. Los dos boletos de compraventa originales y el poder especial quedaron en resguardo del Escribano Fabrizio Fato, en las oficinas ubicadas en Tiscornia 51 de esta ciudad para que luego el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado pudiera llevar adelante la escrituración de los lotes a nombre del Sr. Fernando Boudourian. Así fue que el 2 de julio de 2021, Fernando Boudourian por

comunicaciones de Whatsapp, le pidió al Sr. Gabriel Di Tullio Honrado que instruya al Escribano Fabrizio Fato para que con la documentación que había dejado en la Escribanía, escriturara los lotes a su favor, recibiendo como respuesta del Sr. Gabriel Di Tullio Honrado “que lo iba a organizar para la semana siguiente”. El 24 de julio de 2021 en una comunicación vía Whatsapp, el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado le escribió a Fernando Boudourian precisándole detalles de los metros a construir en sus lotes del desarrollo Solares y haciendo referencia a estos, le dijo textualmente “...por eso siempre dije que valían 2 palos...” aludiendo al valor en 2 millones de dólares. En fecha no determinada con exactitud pero que puede establecerse entre el 22 de julio y el 30 de septiembre de 2021, el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado retiró los dos boletos de compraventa pertenecientes a Fernando Boudourian que se encontraban en resguardo en

la Escribanía de Fabrizio Andrés Fato, sita en Tiscornia 51 de esta ciudad, correspondientes a 11 lotes del desarrollo urbanístico “Solares de Bariloche”. Utilizó para ello el poder especial que también estaba en la Escribanía. Nada de esto le informó Di Tullio Honrado al Sr. Boudourian, quien, como se ha explicado, días antes le había requerido que escriturara los lotes a nombre del propio Boudourian. El 30 de septiembre de 2021, Gabriel Di Tullio Honrado se presentó en la Escribanía de Daniela Chavez, sita en Villegas 310 de esta ciudad en compañía de Ariel Guillermo Burgos, con los boletos, el poder especial y dos cesiones de derechos para certificar firmas. Allí Di Tullio Honrado perjudicó intencionalmente los intereses confiados por Boudourian y cedió en su representación y sin su conocimiento ni conformidad los derechos sobre los mentados boletos de compra venta a Guillermo Burgos quien actuó en gestión de negocios, sin precisar a favor de quien. Gabriel Di Tullio actuó con mala fe y de manera subrepticia, ya que tenía conocimiento del pedido expreso de Boudourian en el mes de julio, que escriturara los lotes a nombre de él. Días mas tarde, concretamente el 7 de octubre de 2021, nuevamente concurrió Ariel Guillermo Burgos a la Escribanía Chavez ya referida, en compañía de Juan Ramón Sentena, quien dijo ser administrador titular de “Chocofactory S.A.S” y único socio, con domicilio legal en Palacios 156 2do piso oficina B de Bariloche. En esa oportunidad, Sentena ratificó y aceptó la gestión y compra. La venta se concretó a través de una cesión de los derechos de los boletos de compraventa y en definitiva de los lotes, por parte de Di Tulio Honrado, consignando que recibía como pago la suma de pesos argentinos un millón seiscientos mil (\$1.600.000) por el primer boleto de un lote (AREE de servicio F, de 2001 m2) que en dólares estadounidenses equivalía a aproximadamente a dieciséis mil al valor oficial (US\$ 16.000) y ocho millones de pesos argentinos (\$ 8.000.000) por el otro boleto de los diez lotes que equivalía a aproximadamente ochenta mil dólares estadounidenses (US\$ 80.000), al valor oficial. Este valor resultaba muy inferior al precio del mercado y del valor que el propio Di Tullio le había asegurado al Sr. Fernando Boudourian que tenían dos meses antes, en dos millones de dólares estadounidenses. El lote denominado AREE de servicio F, de 2001 m2 tenía, al 30 de septiembre de 2021, un valor de mercado de aproximadamente trescientos cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$ 350.000), provocando así intencionalmente un perjuicio patrimonial de aproximadamente trescientos treinta y cuatro mil dólares estadounidenses (US\$ 334.000). Los otros diez lotes, tenían al 30 de septiembre de 2021, un valor de mercado de aproximadamente un millón doscientos

setenta y cinco mil doce dólares estadounidenses (US\$ 1.275.012), provocando así un perjuicio patrimonial de aproximadamente un millón ciento noventa y cinco mil doce dólares estadounidenses (US\$ 1.195.012). Además de ello, el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado tenía directa vinculación con “Chocofactory” SAS ya que esta sociedad tenía domicilio en las mismas oficinas en las que funciona Di Tullio Emprendimientos SAS en Palacios 156 piso 2 “B” de esta ciudad. Sumado a ello, el Sr. Juan Ramón Sentena, resulta ser el único socio de Chocofactory SAS y también es socio junto a Gabriel Di Tullio Honrado en otras sociedades, al menos Compañía Argentina de Alimentos SAS y es administrador suplente de otra sociedad de propiedad del Sr. Gabriel Di Tullio Honrado denominada Fiduciaria Patagónica de Tierras S.A.S.-”.

#### PRESENTACIÓN DE LOS AGRAVIOS Y RESPUESTAS

##### Querrela

Es una impugnación por un fallo de absolución, los jueces Campana y Alvarez Melinger dispusieron la absolución, no así el Dr. Joos que se postuló por la responsabilidad. Se trata de hechos de administración infiel y estamos atacando la arbitrariedad y errónea aplicación de la ley por parte del voto mayoritario. Vamos a un breve detalle de cual es la tesis acusatoria para entrar directamente en los agravios.

La tesis de la acusación señaló en el debate que el 18 de febrero del 2021 el Sr. Gabriel Di Tullio, en su carácter de socio administrador de Di Tullio Emprendimientos S.A.S., y el Sr. Fernando Boudourian suscribieron dos boletos de compraventa por fracciones futuras de terreno, uno por un lote de 2001 metros cuadrados que se designó como ARE y otro por 10 lotes de 19.800 metros cuadrados aproximadamente ubicados en un desarrollo inmobiliario de Bariloche denominado Solares.

Apuntamos que ese mismo 18 de febrero del 2021 ingresaron al patrimonio del Sr. Boudourian los derechos sobre esos 11 lotes, y el Dr. Geegor Joos en disidencia dijo expresamente: "este dato no está controvertido por las partes ni mereció objeciones ni cuestionamiento alguno". Señalamos asimismo que en esa misma fecha el Sr. Boudourian otorgó a Gabriel Di Tullio un poder general de administración y disposición, esto lo hizo por escritura N° 56 del Registro 49 del escribano Fabricio Fato. El 30 de septiembre del 2021, valiéndose de ese poder que Boudourian le había conferido, Di Tullio cedió los derechos que Boudourian detentaba sobre los 11 lotes de este desarrollo Solares, actuando en gestión de negocios los adquirió Guillermo Burgos, compra que fue luego ratificada por Juan Ramón Sentena en carácter de administrador y representante, hecho por Chocofactory S.A.S. Esta cesión se efectuó por un valor muy

inferior al de mercado, se hizo por 9 millones 600 mil pesos, que dependiendo de la cotización ronda en 355 mil dólares y 99 mil dólares, ese precio de cesión fue muy por debajo de valores que el mismo Di Tullio le había manifestado a Bourdourian en comunicaciones de fechas cercanas a la cesión cuando le expresó que esos lotes eran lo mejor de Solares y que valían 2 palos, en referencia a 2 millones de dólares.

Bourdourian en el mes de julio del 2021 le manifestó a Di Tullio pretender 400 mil dólares por cada uno de los lotes del segundo boleto, si bien dijimos que eran 10 lotes, como no se habían afectado PH en ese momento eran 5 lotes de 1200 metros cada uno, por cada uno de esos lotes de 1200 metros, pretendía 400 mil dólares, estamos hablando de 2 millones de dólares. Sin perjuicio de estas comunicaciones existentes en el mes de julio del 2021 entre las partes, en agosto de ese mismo año Di Tullio cedió los derechos de Bourdourian de manera subrepticia por un valor injustificado y ridículo, muy inferior al de mercado, sin avisar, sin informar, abusando de la confianza que Bourdourian le había depositado en virtud del poder que le había conferido y porque eran amigos, esto le generó un perjuicio patrimonial de aproximadamente 1 millón 500 mil dólares al Sr. Bourdourian.

Acusación y defensa coincidimos que no fueron hechos controvertidos que la operación de venta se celebró en el hotel Llao Llao aquel 18 de febrero del 2021.

Tampoco fue un hecho controvertido la existencia y el alcance del poder N°56, escritura otorgada por Bourdourian a Di Tullio, ni tampoco la existencia, alcance y monto de las cesiones que Di Tullio efectuara en nombre de Bourdourian en favor de la sociedad Chocofactory S.A.S. Esta fue la acusación y los hechos por los que Di Tullio fue llevado a juicio, así quedó trabada la contienda y este fue el marco del debate, lo que le fue sometido a los jueces como deber primario para resolver.

Si bien Bourdourian relató que estos boletos eran una forma de compensar una deuda mayor que Di Tullio mantenía con él, que se acreditó en juicio, lo cierto es, y esto es cita textual del Dr. Greegor Joos en disidencia, pág. 303 de la sentencia: "Esta cuestión no es materia de debate ni hace a la teoría del caso de las partes".

El primero de los agravios es que la sentencia deviene arbitraria en los términos del art. 231 inc. 1 del CPP. El Dr. Campana construye artificialmente una teoría de simulación ilícita previo al hecho sometido a debate. Como dijimos, lo que se sometió a debate fue el hecho y esa cesión que efectúa Di Tullio el 30 de septiembre del 2021, mientras que la teoría de la simulación ilícita que el Dr. Campana construye no fue planteada por las partes ni fue sometida a jurisdicción, en lo sustancial tiene que ver con que existió una

deuda anterior a los hechos, que el Sr. Di Tullio era deudor y Fernando Bourdourian era acreedor, que posteriormente y a fin de achicar o reducir esa deuda, el imputado en carácter de representante legal de Di Tullio Emprendimiento S.A.S vende al Sr. Bourdourian mediante dos boletos de compraventa 11 lotes del terreno en desarrollo Solares. Esto está en las pág. 284/286 del voto del Dr Campana, quien refiere que no se trató en sí de una venta sino un pago a cuenta en especie y que esto altera a la acusación violando el principio de congruencia y plantea que hubo una simulación ilícita por cuanto era Gabriel Di Tullio quien vende los lotes mediante los boletos de compraventa pero en carácter de apoderado de la sociedad del fideicomiso.

Nosotros entendemos que el voto en su mayoría desvía el foco de la acusación y de lo que fue sometido a jurisdicción. Crea artificialmente una teoría de una simulación ilícita que no fue planteada por la defensa, no fue sometida a debate, no fue litigada y concluye que no existió una causa legítima de compra de los 11 lotes de Solares y que la simulación no puede ser causa de la compraventa y que, en consecuencia, el acto en principio sería nulo, esto lo refiere la pág. 299 in fine de la sentencia. Por último, en la pág. 281 el sentenciante señala: "Esta cuestión en mi opinión es trascendente, no solo desactiva la causa de adquisición de los lotes consignada en la acusación sino que implica reconocer por parte del Sr. Boudourian que junto a Di Tulio, quien obraba en representación de la Fiduciaria del Fideicomiso Solares, simularon una compraventa, donde se consignó además un precio que nada tenía que ver con el valor de los lotes, precio que por poco que sea nunca percibió el Fideicomiso y que ambos habrían hecho ese negocio simulado para obtener beneficios personales a cuenta de los intereses del Fideicomiso, es decir Di

Tulio pagaba parte de la deuda con Boudourian y Boudourian recibía una parte de lo que se le debía, todo en perjuicio del Fideicomiso, que repito, nada recibió según el propio querellante por la venta simulada de una porción más que considerable del loteo, tan importante como la propia querella probó después".

La arbitrariedad radica en que los Jueces toman elementos que no fueron sometidos a debate ni a contradicción. Por ejemplo, se ponen a cuestionar la validez del acto por el cual el Sr. Boudourian adquiere los derechos de esos lotes, y esto no es el punto central sobre la administración infiel que hizo luego el Sr. Di Tullio, utilizando el poder para disponer y vender esos lotes y provocar ese perjuicio. De hecho, esto nunca fue discutido entre las partes, nunca fue sometido a jurisdicción, está muy claro que en esas fechas y en ese lugar las partes realizaron un contrato por el cual el Sr. Boudourian

adquirió los derechos de esos lotes, pero el Juez Campana y Álvarez Melinger empiezan a ver que acá hay un perjuicio para un Fideicomiso, que hay una simulación, y esto ninguna de las partes discutió, no fueron temas llevados a la jurisdicción.

También decimos que los antecedentes de los boletos de compraventa nunca fue materia de la acusación, no forma parte del tipo penal esto que nosotros llevamos, no es ningún elemento típico del delito, de qué manera la víctima adquiere los derechos que después otra persona -en este caso es la misma persona pero podría haber sido otra- utilizando un poder se los administra de manera fraudulenta o infiel. El juez Campana empieza a decir: "pero esta compraventa no fue una compraventa, de cuánto, porqué", esto fue perfectamente explicado en las audiencias, que se conocían de hace muchísimos años, que eran amigos, como se vinculaban comercialmente, cual era el aporte que hacía el Sr. Boudourian para todos los desarrollos de Di Tullio, como le referenciaba clientes, como participaba en comisiones de esos grandes desarrollos durante muchísimos años porque había una relación de amistad entre ellos que ustedes lo podrán verificar, fueron al casamiento, compartían eventos sociales, navidad, año nuevo, eran amigos, se saludaban para el día del amigo, unos días antes de todo esto Di Tullio lo saludó para el día del amigo, tenían una relación de amistad y de confianza muy grande.

No están controvertidas las circunstancias de tiempo, modo y lugar donde el Sr. Boudourian adquiere los derechos sobre esos lotes, que le otorga un poder a Di Tullio, y que Di Tullio después, utilizando ese poder, los vende por los precios que acabamos de referir a otras personas a una sociedad vinculada directamente a él.

La postura de la defensa, no hubo discusión en cuanto a porqué el Sr. Boudourian adquiere los derechos sobre esos lotes, eso no se discutió nunca. La teoría del caso de la defensa tiene que ver con que ese poder lo facultaba para hacer lo que hizo, que utilizó el poder dentro de las facultades legales para el cual había sido otorgado, eso es lo que se trabajó en el juicio. El juez Campana, con adhesión del Dr. Alvarez Melinger, lo que dice es que la forma en la que adquirió Boudourian esos derechos puede ser ilícita y podría en principio ser nula. Esto no se discutió nunca, no fue materia de la acusación y no forma parte del tipo. Nosotros presentamos prueba relacionada a porqué cuando se hacen esos boletos de compraventa se consigna un valor de compra que no era el real, explicamos porqué no era el real, porqué se había puesto ese valor de compra y de donde salía esa deuda anterior por la cual

Boudourian tenía derechos.

El Dr. Campana manifiesta que habría cuestiones de orden público porque se había

generado un perjuicio a un tercero, que sería el Fideicomiso, y lo trata como a una persona jurídica cuando el Fideicomiso es un contrato conforme el Código Civil, con lo cual nosotros ahí también señalamos como agravio una errónea aplicación del derecho. Entiende que hay una cuestión de orden público porque habría un acto simulado en perjuicio de un tercero y que ese tercero sería el Fideicomiso, que es uno de los argumentos de los agravios que tenemos para traerle.

Pero lo cierto es que no fue explicada una posibilidad diferente a la que nosotros llevamos con documentación, con escrituras públicas y con declaraciones de testigos de cómo ocurrieron los hechos, no hubo sorpresa porque nosotros esta información la introdujimos en la audiencia de control de acusación, ofrecimos testigos para acreditar esto, se discutió y de hecho hubo oposición a la posibilidad de esos testigos, pero el juez de control los aceptó. Ya desde la audiencia de control de acusación se sabía esta situación, no fue sorpresa en el debate, se discutió, se ofrecieron testigos para acreditar y se habló de este documento de escritura pública en el que había un reconocimiento de deuda por parte del acusado en relación a de dónde provenía el origen de esa deuda, porqué era muchísimo más grande de las que se figuraron en el boleto de compraventa porqué el boleto de compraventa también decía lo que decía.

El segundo agravio tiene que ver con la errónea aplicación de la ley. El voto en mayoría identifica el Fideicomiso como una persona jurídica mientras que, como anticipé, el Código Civil y Comercial lo refiere como un contrato, además lo que los Jueces entendieron que se trataba de una simulación ilícita en realidad se trató de un pago por subrogación que también está previsto en el art. 914 del Código. En lo que hace al voto en mayoría el Dr. Campana dijo en la pág. 281: "Boudourian sabía perfectamente que Di Tullio y el Fideicomiso Solares eran personas diferentes".

También dijo: "No quedan dudas que para Boudourian la deuda era de Di Tullio, persona distinta al Fideicomiso. También sabía que Di Tullio y el Fideicomiso eran personas distintas", esto en la pág. 296 de la sentencia. Señaló: "El acto simulado tenía por objeto realizar un acto prohibido por la ley" (pág. 280). Refiere por último que la simulación es ilícita porque perjudica a un tercero conforme el art. 334 del Código y que ese tercero es el Fideicomiso. Y aquí es donde venimos a plantear el segundo de los agravios que es la errónea aplicación del derecho de la ley. El Fideicomiso no es un tercero, no es una persona jurídica, es un contrato con distintas partes, integrantes, lo establece el Código Civil en el art. 1666. El Dr. Campana refirió que en ningún

momento la querella sostuvo o probó que el Fideicomiso fuera una persona simulada, esto lo dice en la pág. 283, insiste con esta cuestión de la persona jurídica distinta y que el perjuicio se habría generado a una persona jurídica. Lo que nos exige en esa sentencia es algo de imposible realización. Él entendió que existió una violación al principio de congruencia y que

esto es la causa de la compra, mientras que nosotros referimos, al igual que el voto del Juez Joos, que los antecedentes o la antesala de esa suscripción de los boletos de compraventa donde los derechos ingresan al patrimonio del sr. Boudourian, no tienen que ver con la acusación, los antecedentes pero no con el tipo penal. El tipo penal de administración infiel se comete el 30 de septiembre del 2021 cuando valiéndose de ese poder que Boudourian le había otorgado el Sr. Di Tullio cede los derechos por un valor muy inferior al de mercado, genera un perjuicio patrimonial y abusa de la confianza. Básicamente le cedió todos los derechos a una sociedad que se llama Chocofactory S.A.S que tiene el mismo domicilio legal en las oficinas del sr. Di Tullio, que estaba representada por un presidente que es el cuñado de él, que se llama Sentena y no lo pudimos encontrar para el juicio, también lo identificaron como el cuñado y hay quienes lo identifican como el cadete de él, después Sentena fue vendiendo a un montón de otras personas estos lotes, inclusive dos de ellos o uno de ellos terminó volviendo al patrimonio de Di Tullio, esto está declarado por Javier Tanque que dijo que Sentena terminó devolviéndola uno de aquellos lotes dos años después a Di Tullio por pago de otra sociedad, le devolvió uno de los lotes directamente a Di Tullio.

Respecto de las vinculaciones entre las partes o sociedades, el testigo Carlos Martínez Rolón, Anuar Alis, el Sr. Boudourian, Yanina Soto, que incluso fue la contadora de una de las sociedades de Di Tullio, refirieron que Juan Ramón Sentena, que es el representante de Chocofactory, que adquiere en aquella primera sesión, es familiar, cuñado, cadete, vendedor, socio y mano derecha de Di Tullio, así a modo genérico fue lo que describieron los testigos. Después esos inmuebles pasan al patrimonio del propio Sentena persona física por una cesión de derechos sin firma certificada, un documento sin ninguna formalidad, posteriormente se hacen y se celebran las escrituras de dominio, que es la que refirió el Dr. Govetto, cuando dos de ellas pasan a TANCO S.A., que era la sociedad dueña de la tierra pelada digamos previo a que se hiciera el desarrollo, y por un pago es que recibe en compensación esa tierra nuevamente por una deuda que tenía una de las sociedades de Di Tullio con TANCO.

Encontramos una errónea aplicación en el derecho en cuanto a que los Jueces de la

mayoría señalaron que el Fideicomiso era una persona jurídica, cuando se trata de un contrato, entendemos que es un grave error de derecho y una arbitrariedad manifiesta en la sentencia, que merece la impugnación de la sentencia por cuanto toda esta teoría de la simulación ilícita, del perjuicio a un tercero, no solo no fue sometida a jurisdicción sino que además se basa en cuestiones que se contraponen con lo que el ordenamiento jurídico dispone especialmente en el Código Civil. Además señalar que lo que los Jueces entendieron que se trataba de una simulación en realidad no lo fue. Lo que sucedió fue un pago por subrogación, que también está previsto expresamente por el Código Civil y Comercial en el art. 914 y 915. En aquel pago por subrogación Fernando Boudourian es el tercero pasivo que únicamente recibe el pago de su crédito, de este modo mal podría involucrarse a Boudourian en una simulación ilícita ni lícita, ni mucho menos responsabilizarlo por el daño causado a terceros por Di Tullio por Fideicomiso. El art. 915 del Código Civil establece que la subrogación es legal, por ejemplo en el inciso b) que dice “del tercero, interesado o no, que paga con asentimiento del deudor o en su ignorancia”, entonces ¿que queremos señalar con esto? Di Tullio Emprendimiento S.A.S. efectuó un pago asumiendo una deuda de Gabriel Di Tullio. Debemos aclarar que Gabriel Di Tullio es el representante legal de Di Tullio Emprendimientos S.A.S. es su único socio, se trata de una sociedad unipersonal, pedimos y acreditamos con los informes del boletín oficial, expediente de personas jurídica, la composición societaria da cuenta de esto, y Di Tullio en tal carácter tenía plenas facultades para obligar a la sociedad y además era su único socio, entonces es evidente que no se trata de una simulación sino un pago a cuenta efectuada por la fiduciaria respecto de una deuda que tenía el acusado con Fernando Boudourian, es decir, Di Tullio Emprendimientos S.A.S paga con lotes una deuda de Di Tullio y se subroga luego los derechos de Fernando Boudourian, por eso la víctima es ajena en aquella relación entre el Fideicomiso y Di Tullio. Aclaremos que esta cuestión del pago por subrogación nosotros no la planteamos en debate porque la tesis de la acusación y de la defensa se circunscribió a los alcances del poder y sí el poder lo facultaba al Sr. Di Tullio a hacer lo que hizo, esa era la teoría de la defensa básicamente. Entonces, al no haberse desprendido y no haber surgido en debate los antecedentes que la antesala de esa compra hiciera ninguna simulación, no planteamos esto del pago por subrogación, pero técnicamente la figura jurídica de lo que ocurrió es conforme el Código Civil y los artículos citados un pago por subrogación donde no hubo ninguna simulación ilícita.

En lo que respecta al tercer agravio, entendemos que hubo una arbitrariedad manifiesta

en la determinación de que es una hipotética simulación, porque Di Tullio tenía plenas facultades para obligar a Di Tullio Emprendimiento S.A.S, era su representante legal, era su mandante, Di Tullio en representación de Di Tullio Emprendimiento S.A.S. asumió una deuda personal subrogándose en los derechos de Boudourian, que era el acreedor, y para hacerlo se valió de bienes del Fideicomiso, es únicamente él quien podría haber cometido otro delito por ser el único sujeto pasivo de administración fraudulenta o del tipo penal correspondiente pero no puede en modo alguno nulificar la operación realizada con Boudourian en febrero del 2021 que nada tiene que ver ni conoce respecto de las cuentas internas del imputado con su sociedad, con el Fideicomiso Solares y que solo fue un sujeto pasivo que recibió un pago de lo que se le debía.

Otra de las cuestiones a señalar, si bien son cuestiones de derecho civil pero hacen al ordenamiento jurídico, es que el art. 1673 del Código Civil refiere que el fiduciario, que es en este caso Di Tullio Emprendimiento S.A.S, puede además ser beneficiario, ¿que queremos decir con esto? no fue materia de debate y nosotros no podemos saber si Di Tullio Empredimiento S.A.S era beneficiario de estos lotes con los que se les pagó en aquel boleto de compraventa al Sr. Boudourian o como eran las cuentas internas propias que tenía que saldar Di Tullio con su propia sociedad, siendo que él además tiene el 100% de las acciones de esta sociedad, todo lo cual implica que no hubo ninguna simulación ilícita en perjuicio un fideicomiso como raramente se señala en la sentencia sino un pago por subrogación, en el cual, en aquel 18 de febrero del 2021 Di Tullio representando a una de sus sociedades, Di

Tullio Emprendimiento S.A.S que era la fiduciaria de este Fideicomiso, vende, paga estos 11 lotes al Sr. Boudourian y ahí ingresan en su patrimonio.

Lo que se llevó a debate y lo que se litigó fue qué es lo que hizo Di Tullio posteriormente con esos boletos de compraventa en virtud del poder que tenía y las facultades que le había conferido ¿El poder lo facultaba? si, lo facultaba. Ahora, ¿hubiera vendido por el precio por el que vendió si hubieran sido propios los lotes? ¿Él tenía que obrar conforme un buen hombre de negocios, conforme lo establece el Código Civil y Comercial? ¿el valor de mercado era el que se consignó en aquellas cesiones a Chocofactory en septiembre del 2021? ¿se generó el perjuicio patrimonial al Sr. Boudourian? Boudourian tenía una expectativa de un valor mucho mayor ¿Di Tullio le había prometido que esos lotes eran lo mejor de Solares y que valían dos millones de dólares? sí. Todas esas preguntas tienen respuestas afirmativas y es lo que nosotros

logramos probar en debate, los Jueces se circunscribieron a lo que sucedió, entienden que sucedió, o que podría haber sucedido, porque todo son meras hipótesis, no fueron cuestiones probadas con anterioridad a la suscripción de esos boletos de compraventa. El 18 de febrero del 2021 ingresan al patrimonio de Fernando Boudourian, mediante la suscripción de esos boletos de compraventa, y se otorga un poder. El 30 de septiembre del 2021 el Sr. Di Tullio, valiéndose de ese poder, interviene Guillermo Burgos en gestión de negocios y ratifica el 7 de octubre esa compra Juan Ramón Sentena en carácter de socio y representante de Chocofactory S.A.S, y luego esos lotes salen del patrimonio de Chocofactory S.A.S para ingresar al patrimonio de Juan Ramón Sentena, persona física, meses después que ya señalamos la vinculación que tenía con el Sr. Gabriel Di Tullio, la cede social, el mismo domicilio que las sociedades de Di Tullio para luego ser transferidos a terceras personas, en las escrituras traslativas de dominio donde ingresan al patrimonio finalmente de TANCO S.A., Giustosi y Solares Developments que es otra de las sociedades.

En lo que respecta a las cuentas internas y este pago por subrogación que señalamos que el imputado tenía plena facultades para obligar a Di Tullio Emprendimiento S.A.S porque era su representante legal, su único socio, y que esa sociedad a su vez revestía un doble carácter porque era fiduciario del Fideicomiso y como tal administrador pero como dijimos también podía ser beneficiario de futuros lotes unidades funcionales. Esto lo desconocemos, no lo sabemos, la defensa no lo planteó, no fue sometido a debate, los Magistrados a nuestro modo de ver aplicando erróneamente el derecho lo omitieron y además sacaron conclusiones de cuestiones no debatidas.

Entendemos que resulta absurdo y arbitrario que se absuelva a Di Tullio, quien con certeza cometió el delito de administración fraudulenta aquel 30 de septiembre del 2021. En todo caso al haber sucedido aquello, circunstancia que negamos o desconocemos, sería el imputado civilmente responsable frente a la sociedad o tendría que responder o rendir cuentas a su sociedad o eventualmente ser autor de otro delito, pero esta hipótesis no lo libera de la responsabilidad del reproche penal por el delito que cometió en perjuicio de Boudourian el 30 de septiembre cuando sí generó un perjuicio, abusó de la confianza, y entendemos que se ajustó su proceder a la conducta típica de la administración fraudulenta que expresamente tipifica el Código. Entendemos que fue especulativo por parte de los sentenciantes apartándose de las constancias del debate y lo sometido a la jurisdicción. Vuelvo a decir, desconocemos si el fiduciario era beneficiario de esos lotes o como eran las cuentas internas, no nos corresponde

valorarlo, así como tampoco le correspondía a los Jueces valorarlo y sacar estas conclusiones que no fueron sometidas a debate y entendemos que por eso esta circunstancia torna arbitraria la sentencia.

Todas esa tierras es un campo muy grande casi en el centro de Bariloche, para la zona del Este, cuando se compra toda esa tierra a TANCO S.A., lo compra una sociedad en la que forma parte Di Tullio. Después, cuando se inicia el

Fideicomiso, es una sociedad de Di Tullio. Cuando se arma el desarrollo y venta de los lotes, otra sociedad de Di Tullio, que Di Tullio siempre habla, de hecho en su declaración en debate dijo: "son mis empresas", todo siempre es la misma persona.

En las págs. 285 y 286 de la sentencia se habla de esto, de lo novelado. Y ahí es donde los Jueces dicen que, a su criterio, hay un cambio sutil pero que es fundamental en la acusación, que se produce por la declaración del querellante cuando dice que en realidad no hubo venta, y que afecta la congruencia de la acusación. Entonces la pregunta central acá es esta ¿en qué modifica cuál fue la causa de adquisición de los bienes por parte de la víctima para el principio de congruencia? ¿es sustancial esta conducta? ¿fue controvertido por la defensa? no hubo ninguna sorpresa porque todo esto lo planteamos cuando ofrecimos la prueba, después se presentó durante el debate y hubo contradicción sobre esto. También cité fallos de la Corte Suprema y del STJ que hablan del principio de congruencia y de qué manera puede afectarse una acusación de modo que ocasione un agravio, y de hecho tanto nuestro STJ como la Corte Suprema hablan de que tiene que existir una mutación sustancial, que tiene que defenderse aquello que conoce, por el cual hubiese sido intimado, pero también habla de que la acusación es gradual, evolutiva, y que se integra definitivamente con las conclusiones finales. La acusación es evolutiva, es gradual y se integra definitivamente con las conclusiones finales, y todo esto respecto de que manera se originó la deuda porque esos lotes fueron finalmente parte de los boletos, fue lo que se presentó en la acusación, se presentó en el alegato de apertura, se produjo en el juicio y se valoró en el alegato de clausura, todo esto fue controlado debidamente y conocido previamente sin sorpresa por parte del acusado.

En varias partes de la sentencia se habla de que fue una deuda personal que el Sr. Di Tullio tenía con Boudourian, volvimos a escuchar la grabación, volvimos a verlo, no encuentro donde dice que es una deuda personal, pero lo valoran como una deuda personal. Les pido que vean la declaración de Boudourian y la escuchen, minuto 10:40, es el tercer bloque del primer día. Allí Boudourian explica claramente cómo se origina esa deuda que después confirman en una escritura pública. Se origina por muchos años

de aporte de presentación de clientes, de comisiones y cambio de boletos de compraventa porque le pagaba con terrenos, con boletos que después iban cambiando por otros mejores y cuenta de qué manera fue eso, por eso no es una deuda personal, es una deuda comercial, es una deuda que tiene otros fines más allá del vínculo de amistad entre ellos. Los jueces lo toman como una deuda personal para justamente atacar esto. De hecho Boudourian lo dice: "Di Tullio se presentaba como un banco de tierra", como sus empresas, entonces, durante todos estos años de amistad y de diversas interacciones se fue generando esa deuda que nosotros acreditamos por escritura pública, más que existía una deuda que era de más de 4 millones de dólares previo a la firma de esos boletos por los cuales Di Tullio dijo que iba a compensar 2 millones de dólares y esto está grabado "2 palos" le dijo, todos estos lotes de Solares. Entonces, no debatimos en el juicio esta afectación al Fideicomiso. De hecho, en algún momento se dice que todo esto de Boudourian fue sin contraprestación alguna, nosotros acreditamos perfectamente cuál fue la contraprestación que durante años se desarrolló, está todo acreditado.

Los Jueces dicen que Boudourian podría haber exigido que le paguen el dinero que recibió por la venta que finalmente hizo después Di Tullio a Chocofactory. Esa cesión de los derechos fue por aproximadamente 100 mil dólares de los 11 lotes, de los casi 20 mil metros de tierra que también lo mostramos en juicio que era lo mejor de Solares, palabras de Di Tullio: "lo mejor de Solares, esto vale una fortuna por eso siempre le dijo que valía 2 palos" y con la expectativa que el Sr. Boudourian le decía que pensaba recibir 400 mil dólares por cada uno de los primeros 5 lotes más el ARE, la zona esa especial. Llevamos una tasadora que expuso cuál era el valor real de esos lotes al momento en que se hizo la cesión, también al día de hoy, y están los valores que nosotros presentamos en la acusación, arriba del millón 600 o millón 700 mil dólares, cuando el Sr. Di Tullio lo cede por 100 mil a esa sociedad tan

particular. Cede por 100 mil pero nosotros acreditamos por una tasadora, un perito oficial, que esos lotes valían arriba de 1 millón 600 mil dólares, que ese era el precio de mercado, de hecho también lo dijeron testigos, pero de eso también tenemos un punto, cuando se compra la tierra en el 2014 con una sociedad de Di Tullio ¿a cuánto se compró? después imagínense que hay que ponerle calles, dividirlo, poner plazas, se va achicando toda esa tierra en la que se puede vender. Después, cuando vende en el 2021 a esa sociedad, el Sr. Di Tullio, vende por la mitad de lo que había comprado en el 2014 el metro cuadrado en dólares. Entonces cuando el juez Campana le dice: "bueno, le podría haber pedido que le devuelva esa venta de los 100 mil dólares", nos parece muy

arbitrario y contradictorio que los jueces valoren que la tierra valía eso que dijimos nosotros que valía, y que también lo dijeron los testigos, pero que le digan a Boudourian "bueno, vaya y pida la plata por la cual vendió el sr. Di tullio los 100 mil pesos", eran pesos en ese momento, vendió por pesos.

Otras contradicciones entre la valoración de la evidencia que se llevó a debate, los valores de los lotes y las conclusiones a las que arriba. Por ejemplo, voy a dar lectura para demostrar las contradicciones: En la pág. 288 de la sentencia el Dr. Campana dice: "Es cierto que en las conversaciones posteriores se habla de la posibilidad de escriturar, que todo indica que en un momento fue la intención del querellante, se pide escriturar, pero también a la par, en conversaciones con Di Tulio, siguen conversando de venta, incluso sobre cuál era el precio posible de venta, lo difícil del mercado en aquel entonces, ver al respecto el chat de fecha 24/07/2021 según transcripción en el folio N 029323989, Bourdurian dice: 'te puse 1 palo por esto hace cuatro años y medio', Di tulio responde: 600 metros en la Colina para hacer una casa común valen 100.000 dólares... y Boudourian responde ese mismo 24 de julio 'si salen en los próximos meses en cuatro gambas cada lote estará ok', con lo cual parecía que hasta allí y los meses siguientes que la idea principal era la venta". En la pág. 300 el Dr. Campana dice: "Es cierto que los lotes tenían un valor por encima de lo acordado en los boletos y por encima del valor fiscal, quizás puede que sea el que indicó la Perito Pérez Lavayén u otro bastante menor en virtud del avance del desarrollo, pero sin dudas muy por encima de lo consignado en los boletos y las cesiones". Párrafo siguiente dice: "Di Tulio cedió esos lotes por una suma de dinero que duplica el precio de venta consignado en los boletos, no obstante ser muy inferior al mercado pero el mandato lo permitía". Y ahí encontramos la contradicción que es ésta: Di Tullio sabía que Boudourian pretendía 400 mil dólares por cada lote de estos 5 del segundo Boleto, incluso Di Tullio le había dicho antes de ceder los lotes que un lote en la colina, un barrio cercano en Bariloche de la mitad de metros, valía 100 mil dólares. Por los 11 lotes 21 mil metros de tierra lo cedió a Chocofactory, sociedad vinculada por 100 mil dólares, los 11 lotes. Y acá en comunicación le había dicho que un lote en la colina de menos de 400 metros cuadrados valía 100 mil dólares. También tuvo por válido el Dr. Campana que el valor real de los lotes era mucho mayor al consignado en los boletos y en las cesiones, pero en absoluta contradicción entiende que, aunque vendió por un precio inferior al de mercado, al duplicar el precio de compra consignada en los boletos no hay delito porque el poder lo facultaba para hacerlo. El mandato obliga, y este es uno de los ejes centrales del fallo en

disidencia del Dr. Joos que le solicitamos que lo lean porque es muy adecuado en la valoración de la prueba y la aplicación del derecho en la tesis acusatoria, dice: "que el mandato y el Código Civil establece que obliga al mandatario a obrar como un buen hombre de negocios, y a obrar con la diligencia suficiente como si el negocio fuera propio". Esto es uno de los fundamentos centrales que planteamos y valoramos, fue ignorado deliberadamente por los dos jueces en mayoría. El Dr. Joos dijo en su voto, respecto de los valores, en la pág. 314: "Cabe preguntarse si Di Tullio hubiese vendido estos once lotes o 21000 metros de tierra en 99000 usd (valor oficial al 30/9/21 de \$97 pesos) o 55000 usd que era el valor a esa fecha o 53000 (valor dólar informal \$182 pesos al 30/09/2021) si hubiesen sido propios, recordando que el apoderado debe conducirse con el cuidado que pondría en los asuntos propios". Esto que valoró adecuadamente el Dr. Joos fue omitido completamente por los dres. Campana y Alvarez Melinger, y ahí está la contradicción, porque tuvieron para sí que los valores de mercado eran muy superiores a los valores consignados pero que como el poder lo facultaba para obrar como lo hicieron, no importaba el valor de los lotes, como si no hubiera una obligación legal para el mandatario dispuesta por el ordenamiento jurídico, expresamente por el Código Civil. El Dr. Campana de hecho entendió que como los lotes debían venderse por el mínimo legal por el valor fiscal, Di Tullio se encontró dentro de sus facultades, lo hizo sobre ese piso, y a pesar de que el propio sentenciante párrafos antes de los que ya cité, tomó que los valores de mercado eran mucho mayores, de forma completamente contradictoria sostuvo: "Es cierto que los lotes tenían un valor por encima de lo acordado en los boletos y por encima del valor fiscal. Di Tullio cedió esos boletos por una suma de dinero que duplica el precio

de venta consignado en los boletos, no obstante ser muy inferior al mercado". En la pág. 296 también encontramos otra contradicción por cuanto el Dr. Campana dice: "Hubo una desavenencia entre las partes que motivó la ruptura social y comercial".

Esta afirmación entendemos que también es arbitraria porque jamás se dijo en debate, no lo dijeron los testigos que declararon, que el acusado y Boudourian hubieran sido socios. Lo que sí hubo es una ruptura en el vínculo de amistad y esa ruptura fue unilateral por parte de Di Tullio, esto lo dijeron al declarar el Sr. Boudourian, la Sra. Ileana Mayeret, que es la esposa de Boudourian, que conocía perfectamente el vínculo porque fue al casamiento de Di Tullio, pasaron navidades y fiestas juntos, tenían un vínculo familiar, fueron al bautismo de hijos en común, y también lo confirmó un testigo, Carlos Martínez Rolón, quien es completamente imparcial, trabaja en una

inmobiliaria y dijo que Di Tullio le dijo a él en una conversación que tuvieron respecto de Fernando Boudourian, y respecto de los lotes: "si vamos a conflicto en la Herradura, refiriéndose al Sr. Fernando Boudourian y a otro desarrollo del Sr. Di Tullio, aunque en el juicio lo negó, no sé si tiene Solares", haciendo entender que los lotes de Solares no sabía si Boudourian los iba a tener. Por último, dentro de las contradicciones se tomó un párrafo expresamente para contestar los argumentos del Dr. Joos que votó con posterioridad, expresamente dice en la pág. 300 del voto del Dr. Campana: "Es posible que Di Tulio defraudó las expectativas de Boudourian sobre los negocios que ellos realizaban, es más, las cesiones que realizó el acusado y los negocios posteriores que se hicieron con los boletos, involucran circunstancias cuanto menos sospechosas que han sido expuestas en el voto del Dr. Joos, pero a mi entender el perjuicio cierto y la pérdida de una expectativa válida debe examinarse a partir de la causa de adquisición que por voluntad de la querrela se introdujo en el hecho de la acusación y luego se cambió". Y también hay contradicción cuando dijo: "No pudo acreditar la existencia de un perjuicio patrimonial cierto, dado que Boudourian no pagó suma alguna por los inmuebles". Nosotros entendemos que sí hubo un perjuicio concreto, porque como dijo el Dr. Joos, y nosotros señalamos en la acusación, aquel 18 de febrero los derechos de esos lotes ingresaron al patrimonio de Boudourian, entonces, con aquella cesión que se realizó con posterioridad por un valor muy inferior al precio de mercado y por debajo de las expectativas que el propio Boudourian tenía y le había comunicado en fecha cercana a Di Tullio en las comunicaciones que fueron en extracción forense y llevadas a juicio por la escribana Carla Andrea, por el perito Pardal, por el propio querellante Fernando Boudourian, dan cuenta de que generó un perjuicio patrimonial, que fue cierto y real, que el propio Di Tullio le había prometido y le había dicho que eso valía 2 palos, por 2 millones de dólares, que era lo mejor de Solares, que son los únicos lotes que tienen vista al lago, que valía una fortuna, sin perjuicio de lo cual lo cedió a una sociedad vinculada por un precio irrisorio generando un perjuicio. En la pág. 286 el Dr. Campana, cuando habla una vez más de esa compraventa o la forma de adquisición de los lotes, dice: "el primer elemento no fue acreditado", es decir, la causa de la supuesta adquisición. Nosotros acusamos por administración infiel, no desbaratamiento de derechos donde se discute la causa de adquisición de esos derechos. Acá hay alguien que utilizó un poder para esto, no es un elemento del tipo la manera de adquisición de esos derechos, no se tiene que discutir eso, porque aparte no se discutió.

Campana hace un desarrollo grande en relación a si la voluntad de Fernando era o no escriturar los lotes, porque después la defensa dijo que también quería que los venda, sí, pero Fernando lo dijo a esto en su declaración, él quería o que se vendan y después cuando empezó a sospechar que algo más iba a pasar, quería que se los escrituraran para asegurarse. Hay directivas claras de escriturar y también hay negociaciones sobre eventuales y posibles ventas ¿en que cambia eso? ¿en que cambia para el tipo penal? no cambia en nada cual era la voluntad clara y sin ninguna duda de Fernando. Fernando quería poder ejercer esos derechos que tenía, poder tenerlos al precio que se le había prometido y que habían convenido, al precio de mercado, no a cualquier otro precio. Entonces ¿en que cambia si algunos lotes Fernando los quería escriturar u otros los quería vender? eran de Fernando, él podía hacer lo que él quisiera. Entonces el Dr. Campana también entra en todo esto. El poder decía que podía escriturar, el poder decía que podía vender, no hubo contradicción sobre ese punto, de hecho, se leyó el poder y lo facultaba, el poder lo facultaba para vender a Di Tullio, a ceder los derechos, sí lo facultaba pero bajo ciertas previsiones. Y no dejemos de tener cuenta que durante todo el desarrollo, existieron comunicaciones permanentes entre Fernando y Di Tullio, de qué iba a pasar con esos lotes, y sorpresivamente el día en que cede los derechos no le avisa nada, ni a quien, ni el precio, ni le pidió su conformidad ¿Era un requisito legal en el poder pedir la conformidad? no, ¿Formaba parte del vínculo de amistad entre ellos y las directivas que le había dado Fernando y que nosotros acreditamos? si, eso está acreditado.

Los jueces valoraron información que no fue presentada en el juicio. Cuando nosotros hicimos extracciones forenses, la comunicación con los mensajes de whatsapp se hizo por extracción forense, con un perito informático que declaró, con una escribana que dio cuenta, y toda esta información la oralizaron los testigos en juicio, no todas porque era un montón, se fueron oralizando las partes que nosotros consideramos adecuadas para nuestra teoría del caso. Todo eso quedó en el documento de la escribana porque hizo la transcripción de todo lo que nosotros le fuimos pidiendo, la defensa pudo haber hecho lo mismo, pedirle que oralizara las partes que a él le parecían adecuadas, no hubo controversia sobre eso pero después los jueces fueron a la escritura y valoraron partes que no fueron oralizadas, y con esto quiero decir que nosotros podíamos explicar cuál era el sentido de las palabras que allí figuraban, no lo hicimos porque no formaba parte de nuestra teoría del caso y porque era mucha información, pero los jueces lo extrajeron y Campana lo valoró. Entonces, ustedes ya lo han dicho en varias sentencias y comparto

por supuesto: lo que no se produjo en la sala de audiencias no existe porque viola el principio de contradicción, de publicidad y oralidad, el juez Campana y Alvarez Melinger valoraron esta información que no fue oralizada. Yo detallé allí cual era cada uno. Está en la página 287 segundo párrafo: "fue el mismo Boudourian el que pide figurar soltero en los boletos", ahí hace todo el desarrollo, "volviendo al chat con Fato, es Fernando Boudourian el que trata el tema de los boletos", toda la página 287, nada de eso pasó en el debate, no se oralizó, nosotros aportamos la escritura porque cuando se introdujo la prueba la escribana la trajo, se aportó la escritura para que pueda la defensa ir chequeando. En página 288 también valoran información que no fue presentada. Lo detallé en el escrito pero hacen toda esa valoración de las comunicaciones con Fato, de hecho, la declaración de Nadia D'Andrea, que es la que oraliza estas partes que nosotros le pedimos, a la hora 2:26 del debate primera jornada está lo que declaró la escribana, que no es esto, oralizó otros fragmentos de la extracción forense, no estos, pero el juez lo tomó y lo valoró. Nosotros podríamos haber explicado cuál era el sentido de eso, no lo hicimos porque teníamos que ser breves y ser bien concisos, pero el juez toma y lo valora de una manera arbitraria porque nadie se lo explicó y no se presentó eso en juicio.

Quedó acreditado que aquel 18 de febrero del 2021 ingresaron al patrimonio de Boudourian los derechos de estos 11 lotes del Fideicomiso Solares de Bariloche que se adquirieron mediante la suscripción de los boletos de compraventa suscriptos por el Sr. Di Tullio en carácter de representante de Di Tullio Emprendimientos S.A.S., este dato no fue controvertido por las partes, hubo abuso de poder el 30 de septiembre del 2021 Di Tullio, valiéndose del poder que Boudourian le otorgó porque tenía facultades para administrar y disponer, cedió sin aviso, sin autorización los derechos de Boudourian por un monto irrisorio y a persona vinculadas directamente a él: Burgos, Sentena, Chocofactory S.A.S, configurando un acto de administración infiel. Perjuicio patrimonial comprobado, la cesión fue por 9 millones 600 mil pesos, fue a conforme la valoración del Dr. Joos dependiendo de la cotización del día que se tomaba, teníamos en ese momento dólares dispares, ronda entre 99 mil dólares y 55 mil dólares cuando los lotes valían 1 millón 500 mil dólares, 1 millón 600 mil dólares conforme las tasaciones de Laura Pérez Lavallen. El Dr. Joos señaló en su sentencia que Di Tullio jamás hubiera vendido a ese precio si fueran bienes propios, lo que prueba el dolo y el abuso de confianza. Hubo una violación al deber de fidelidad y de lealtad, el apoderado debe obrar conforme el art. 1324 del Código Civil y Comercial, y según el art. 372 con el

cuidado de un buen hombre de negocios. La falta de consulta, información y transparencia vulneró el deber de fidelidad y configuró la administración fraudulenta, y una frase que nos quedó remarcada del Dr. Joos en su voto fue: "un poder no es una carta blanca". Di Tullio actuó a espaldas de su mandante, tenían comunicaciones fluidas, constantes, permanentes, en julio hablaban de los valores de los lotes, en agosto cedió los lotes, los desbarató y en ningún momento le informó nada. Sin informar, sin rendir cuentas y quebrando un vínculo de amistad que tenían, lo que agrava el carácter fraudulento de la maniobra.

Pedimos que den lectura al voto en disidencia del Dr. Joos, entendemos que es el examen adecuado y la valoración adecuada de la plataforma fáctica que presentamos en el debate, de la valoración de la prueba y de la acusación, entendimos que es un voto que se ajusta a derecho y que es lo que acredita la responsabilidad de Gabriel Di Tullio en el tipo penal conforme acusamos.

Pedimos que se acepte el recurso de impugnación presentado, que se haga lugar y que se declare la responsabilidad del Sr. Di Tullio sin necesidad de un reenvío, porque consideramos que la información es suficiente para tenerlo por acreditado en función del art. 240 tercer párrafo del CPP. En el escrito presentamos jurisprudencia y doctrina aplicable a nuestros planteos.

Palabra del señor Boudourian

No tengo nada más que agregar.

Responde de la Defensa

Voy a solicitar se confirme la sentencia absolutoria dictada. Entiendo que no hay arbitrariedad ni tampoco errónea aplicación de la ley. El fallo no es visiblemente injusto y las supuestas arbitrariedades no contienen una entidad destructora, tal como fue marcado como elemento por el TI en el fallo Quintana, que destaca estas dos cuestiones que son importantes al momento de analizar arbitrariedades. Sí vemos un disconformismo que es lógico y entendible, pero si analizamos el fallo y la acusación en su totalidad vemos que el mismo es ajustado a derecho, que cumple con lo que establece la Constitución Provincial en el art. 200, es decir, está debidamente fundamentado y motivado, también cumple con lo que establece tanto nuestra ley de rito como la Constitución Nacional en el art. 18.

El acusador en su disconformismo, antes de comenzar la expresión de agravios, fija lo que supuestamente son hechos que no fueron controvertidos, fija la acusación nuevamente cómo fue llevada a cabo y qué es lo que fue probado, pero lo hace de

manera incompleta, destacando algunas cuestiones que entiende fueron parte de la estructura del hecho investigado y que no fueron controvertidas. Como abogado defensor la respuesta mía es ante la tesis de la acusación, uno contesta por lo que se acusa, y hay hechos que surgieron en el debate, por la dinámica del debate, por la misma prueba que se va produciendo, que no formaron parte de la acusación y que el juez Campana en su voto rector dice que es muy importante en este tipo de delitos.

En la acusación, ya sea en la denuncia, como en la formulación de cargos, como en el control de acusación y como también en los alegatos de apertura por parte del acusador privado, se describen hechos, situaciones, se denuncian cuestiones que apuntan a la compraventa, a la firma y a la suscripción de dos boletos de compraventa y puntualmente se denuncian algunas cuestiones que hábilmente entiendo no son mencionadas en este momento por la querrela pero que formaron parte de la acusación, que fueron hechos introducidos y que no se pudieron acreditar. Se hizo creer que esta era una operación de compraventa normal en donde se pagó un precio, en donde había una obligación de escriturar a nombre de Boudourian y después se dijo que se actuó en contra de los alcances del poder.

Eso fue el eje de la acusación, y la antítesis giró en torno a esa situación, entonces obviamente la defensa lo primero que hace es atacar la acusación teniendo en cuenta la vigencia del poder, los alcances del poder y las cláusulas que tenía el poder para realizar el sr. Di Tullio lo que hizo.

El Dr. Campana antes de llegar a la conclusión absolutoria se hace cinco preguntas. Está bien que es una prerrogativa del propio interés de la querrela dedicarse a contestar una sola o dejar de lado las otras, pero el Dr. Campana no funda su fallo solamente en esta simulación o este hecho que no fue denunciado y que ha formado parte de la causa fuente de la obligación, sino que hace otras ponderaciones. Hace ponderaciones con respecto al alcance del mandato y con respecto al in dubio pro reo porque le genera muchas dudas estos hechos que se describen de una forma y terminan siendo de otras. Es decir, se llega a la conclusión absolutoria dando verdaderos motivos, completos motivos por los cuales no se puede declarar la responsabilidad, y estas cuestiones que son importantes no fueron mencionados por la acusación.

Contestando el primer agravio, se equivoca la querrela al decir que no controvierto como defensor en ningún momento la simulación o que no era un boleto de compraventa, ¿por qué no fue controvertido en ninguna parte del juicio? porque yo me entero con la declaración de Boudourian. El Sr. Boudourian es el que en su declaración

dice: "no hubo dos boletos de compraventa, no se pagó ningún precio, en realidad era por una deuda que tenía con el Sr. Di Tullio", y reconoce la simulación. El Dr. Campana destaca esta situación porque en un delito de contenido patrimonial, es muy importante para el defensor conocer la causa fuente de la obligación, la generadora de estos supuestos daños y perjuicios, porque no es lo mismo una dación en pago que un boleto de compraventa, por más que le quite importancia y diga el querellante que no tiene nada que ver. No es lo mismo decir que se pagó por esos lotes a decir que en realidad no se pagó nada. Todas estas cuestiones eran conocidas por Boudourian. No le achaco esta situación al querellante porque hay cuestiones entre Boudourian y Di Tullio que nosotros como operadores del derechos nunca lo vamos a saber.

Juez Cardella: el juicio se inicia por una administración infiel, y la defensa habrá tenido su teoría del caso de decir porqué no hay una administración infiel.

Ahora nos dice que cuando declara en juicio Boudourian dice "no compré nada, hicimos un papeleo y vos me debés unos lotes" ¿eso está diciendo ud?

Defensa: si, exactamente. Y se introduce en la acusación cuestiones puntuales. Es decir, no se habla de administración infiel en general o de obligación del mandato en general relacionado con eso, sino que se introduce por ejemplo que siempre era intención de Boudourian de escriturar a su nombre, y la cuestión del poder era por una situación de viaje muy puntual y de imposibilidad puntual de ir a escriturar, se introduce también que fue en contra de los alcances del poder que se llevaron a cabo las operaciones.

Juez Zimmermann: Ud. mencionó, a preguntas del Dr. Cardella, que se enteró en juicio de que esto era una simulación ¿su asistido no sabía que eso era una simulación?

Defensa: hay muchas situaciones en esta relación entre el Dr. Di Tullio y Boudourian, por eso no le achaqué a la querella puntualmente el hecho de no haber denunciado esta cuestión, que solo las saben el Sr. Boudourian y el Sr. Di Tullio.

Juez Zimmermann: le estoy preguntando si Ud. como defensor lo sabía o si está hablando por su asistido, que su asistido no sabía.

Defensa: el trabajo que realiza la defensa es en base a la acusación, y ni en la formulación, ni en el control de acusación, ni en los alegatos de apertura dice el acusador "mire, en realidad esto no era dos boletos de compraventa. En realidad esto era una deuda personal"

Juez Zimmermann: pero Ud. estaba diciendo recién que no lo sabía, que su asistido no lo sabía o que ud., no le entendí bien.

Defensa: no formó parte de la antítesis de la defensa por desconocimiento de esta parte.

Juez Zimmermann: su asistido no sabía que firmó unos boletos en simulación ¿eso está ud. diciendo?

Defensa: no sabía porque la acusación no lo plantea que el argumento iba a ir por ese lado.

Juez Zimmermann: me queda claro que Ud. está diciendo que eso es una situación que no está descripta, y por otro carril totalmente diferente está Ud. diciéndome que su asistido no conocía esa situación.

Defensa: yo hay situaciones que desconozco, si eso es lo que entendió Ud. me expresé mal, pido disculpas.

Juez Zimmermann: porque Ud. lo planteó como una situación importante, por eso es que le pido la aclaratoria, y Ud. dijo "nos enteramos con lo que dijo el Sr. Boudourian", o sea no me quedó claro si "nos" es Ud. defensa o está hablando por su asistido también, o es estrategia de la defensa.

Defensa: la estrategia de la defensa porque la antítesis va de la mano de la tesis acusatoria. En base a lo que fuera la formulación de cargos y los alegatos de clausura es que llevo adelante la prueba tendiente a poner en duda a la acusación

Juez Zimmermann: ya que está con esta cuestión de la teoría del caso de la defensa, le pregunto ¿la teoría del caso de la defensa fue negar los hechos de la acusación o la teoría del caso de la defensa tuvo un desarrollo?

Defensa: tuvo un desarrollo y Ud. lo va a entender si ve la diferencia entre los alegatos de apertura de la defensa y los alegatos de clausura. Es decir, son totalmente distintos y en los alegatos de clausura marco esta situación novelada y contradictoria que entiendo que afecta a la defensa del Sr. Di Tullio. Por supuesto subjetivamente esa declaración de Boudourian es un elemento importante al momento de marcar esta incongruencia.

Juez Cardella: justo en este contexto que plantea el defensor en cuanto a la propuesta que le hizo al tribunal cuando toma su decisión. Si el juicio comienza por una administración infiel donde dice el defensor que tiene su estrategia de defensa, luego aparecen nuevos hechos presentados por el querellante, le pregunto si en el alegato final le propuso al tribunal qué elementos tenía de estas hipótesis de simulación para que Campana pudiese resolver. Si esta simulación que él habla ahora fue controvertida, fue discutida, fue contradicha entre las partes. Lo que dice la querella es que esto no se discutió en juicio y ahí habría una violación del principio de congruencia.

Defensa: fue destacado por la defensa que en realidad la causa fuente era otra. Esta mutación, este cambio y estos nuevos elementos fueron destacados por la defensa en los

alegatos de clausura y como elementos también al momento de pedir la absolución.

Juez Cardella: la querrela dice que el tema simulación no hubo contradicción, no hubo ni prueba, ni contraprueba ni testigos que hubiesen hablado de contradicción, entonces ¿que material tiene el tribunal para resolver? hacen apoyatura al principio de congruencia ¿es correcto?

Defensa: entiendo que este elemento de la simulación tendría que haber formado parte de la acusación, y tendría que haber sido uno de los elementos destacados dentro de la acusación. Luego en los alegatos de clausura yo destaco esta mutación y esta no información dada a las partes porque hubiera servido como otro de los elementos para plantear la antítesis.

Quería destacar también, que no menciona el querellante, cuestiones que son muy importantes, por las cuales entre otras cosas el MPF decide apartarse y desistir de su acción, una de ellas es el ofrecimiento de rendición de cuentas que fue reconocido por el propio Bourdourian, es decir, el propio Bourdourian dice que fue citado a las oficinas del señor Di Tullio a los efectos de rendir cuenta, y si ustedes ven su declaración dice que él no concurrió porque no tenía porqué ir a las oficinas de Di Tullio. Esta situación me parece que es importante y fue valorada también tanto por el fiscal como por los jueces que resolvieron la absolución.

Nosotros coincidimos con el Dr. Campana al establecer que esta simulación afecta el principio de congruencia y también coincidimos, si bien no fue planteado puntualmente por la defensa en los alegatos de cierre, lo de las personas distintas, es decir, entre Bourdourian, Di Tullio y el Fideicomiso. La defensa no comparte el agravio del querellante en el sentido que claramente nosotros entendemos que el Fideicomiso es una persona distinta a las personas físicas y esta simulación podría ser una simulación ilícita, si bien no fue parte de la antítesis de la defensa, existe esa posibilidad. No es una sociedad, puede ser un contrato pero el Fideicomiso es una persona jurídica distinta. Yo he actuado como abogado de Fideicomisos en juicio y justamente, tanto como actor como demandado, y dentro del Fideicomiso está el fiduciario, el administrador, el fiduciante, están los beneficiarios, es decir, son personas distintas y la deuda que mantenía Boudourian no era con el Fideicomiso. Por lo tanto, lo que expone el juez Campana es un dato de la realidad y obedece a la respuesta a una de las cinco preguntas que se hace.

La incongruencia también está marcada porque cuando hago la defensa, lo hago teniendo en cuenta estos boletos de compraventa en donde Boudourian dice que no pagó

absolutamente nada, que en realidad era una deuda que tenía su origen en 4 millones de dólares, esto no es un cambio sutil sino que es un cambio importante sobre todo al analizar que en este tipo de delitos se tienen en cuenta los daños patrimoniales, la pérdida de expectativas y demás. El razonamiento que hace Campana es cierto en el sentido de si reconoce que no pagó nada, no los compró.

Es decir, todas estas situaciones eran conocidas por Boudourian, hay muchas situaciones que son conocidas solo entre Boudourian y Di Tullio, si vamos a lo que son los alcances y la vigencia del poder, es otra de las respuestas que hace Campana en la cual funda la sentencia. Estaba vigente el poder y actuó dentro de los alcances que establecía. El poder establecía precios, establecía situaciones muy puntuales las cuales el Sr. Boudourian, después cuando se le preguntó, dijo que no sabía lo que firmaba, que en realidad no le habían leído el poder, no supo que firmaba boletos de compraventa.

Esto se contrapone un poco, por un lado tenemos un hábil hombre de negocios, un empresario, y por el otro lado tenemos esta persona que dice desconocer que es lo que firmó. Me parece que también esto fue valorado al

momento de absolver a mi defendido y el acusador debió haber marcado estas circunstancias desde un comienzo, entiendo que esta mutación, al igual que lo estableció el Dr. Campana, afectó la legítima defensa. Que él otorgó el poder para escriturar a nombre de él es un dato falso, equivocado, es un dato que no se corresponde con la realidad, el poder había sido otorgado claramente no para escriturar. Actuó dentro de los alcances del poder, se ofreció la revisión de cuenta, entonces todas estas cuestiones también fueron valoradas por el Dr. Campana.

Si las partes acordaron entre sí consignar un valor que no era el real y establecieron cláusulas especiales ¿por qué se habla de las reglas del mandato general del buen hombre de negocios? cuando son las mismas partes las que

consignaron o acordaron establecer cláusulas especiales de venta, quién sabe, por las relaciones anteriores, se aplican las reglas del mandato general cuando hay cláusulas muy específicas inclusive con respecto a la forma en que se va a vender, el precio de venta, entonces estas cuestiones ponen un cúmulo de dudas en los juzgadores, y todas estas dudas hacen la aplicación del art. 8 de nuestra Ley de rito, que también fue motivo de absolución y fue motivación o fundamento del fallo absolutorio.

¿Por qué se fija la cláusula de precio de venta si después debían regir los precios de mercado? eso se tendría que haber hecho de otra forma o tendría que el poder haber establecido los alcances que después se quisieron pretender. Y la pregunta que hace la

defensa es ¿por qué no se denunció la realidad de los hechos? La cuestión es que se tendrían que haber denunciado todas estas cuestiones desde un comienzo. Todo este sin fin de cuestiones, de elementos y demás que nosotros o la defensa a través de la antítesis desconocía y que no formó parte ni de la denuncia, ni de la formulación de cargos ni tampoco del debate hasta la declaración de Boudourian.

En síntesis la causa de adquisición que se introdujo luego cambió y entiendo que así como también lo entendió el fiscal y como fue el 90% de la locución de la querella, estamos hablando del fuero civil y debe aplicarse los principios de última ratio. Más allá de eso entiendo que el Dr. Campana valoró todas estas cuestiones, fueron valoradas también por Alvarez Melinger y se llega a la conclusión absolutoria, sin arbitrariedad y sin haber sido violada la ley como denuncia la querella, por lo que solicito se confirme la absolución. Hay una cláusula específica con respecto al valor de venta que fue acordada por las partes y que está en el mandato, está en el poder; que se tenía que vender por encima del valor fiscal, entonces para unas cosas sirven las cláusulas especiales y para otras no.

#### Querella

En la audiencia de control de acusación del 22 de octubre del 2022, hora 12:09 planteamos e informamos esta existencia de la deuda anterior y de qué manera se iba a probar, esto no pasó en el debate, se planteó en el control de acusación y en el alegato de apertura.

Después, Boudourian nunca dijo desconocer lo que había firmado como recién mi colega dijo. Escuchen la declaración de Fernando, donde él explica de qué manera firmó esos boletos, cuál fue la lectura que les dio, cómo eran las circunstancias que rodearon todo esto, no dijo que desconocía que había firmado.

Esta palabra "simulación" solo figura en la sentencia, no fue nunca presentado por ninguna de las partes en todo el debate.

#### Defensa

Solicito que lean la acusación, el control de acusación y los alegatos de clausura en donde se hablan de cuestiones, como por ejemplo, que la obligación era escriturar a nombre de Boudourian. Se habló de que se habían quitado los boletos o retirado los boletos en contra de la voluntad de Boudourian y se habló de dos boletos de compraventa, fue clara la acusación, es decir, compró tantos lotes y se habla de boleto de compraventa.

Ustedes al escuchar la declaración de Boudourian van a apreciar la situación tal cual

como yo la he planteado.

Palabra del señor Di Tullio

Manifiesta que está de acuerdo con lo dicho con su defensor.

HABIENDO SIDO ESCUCHADAS TODAS LAS PARTES, el Tribunal se encuentra en condiciones de dictar sentencia (artículo 240 del CPP). Luego de nuestra deliberación sobre la temática del fallo, se transcriben nuestros votos en conformidad con el orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes CUESTIONES A RESOLVER: Primera: ¿Qué solución corresponde adoptar? Segunda: ¿A quién corresponde la imposición de las costas?

#### VOTACIÓN

A la primera cuestión el Juez Adrián Fernando Zimmermann, dijo:

1) La descripción de los hechos reprochados al inicio del juicio -conforme el control de acusación- los podemos sintetizar -en lo pertinente- de la siguiente forma: El 18 de febrero de 2021 ... Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado en carácter de socio administrador de “Di Tullio Emprendimientos SAS” y actuando como representante de la sociedad fiduciaria del Fideicomiso Solares de Bariloche, le vendió a Fernando Boudourian, once lotes... En esa misma oportunidad Fernando Boudourian firmó y otorgó un poder especial... a favor de Gabriel Di Tullio Honrado para que escriturara los lotes a su nombre... Este poder facultaba a Di Tullio Honrado de manera amplia para que -en lo sustancial-, en su nombre y representación, pero con previa autorización y manteniéndolo informado a Boudourian de todas las gestiones que fuera a realizar en su nombre, escriturara los lotes, ceda derechos y acciones sobre boletos de compraventa, firme instrumentos públicos y/o privados y venda los lotes indicados. Los dos boletos de compraventa originales y el poder especial quedaron en resguardo del Escribano Fabrizio Fato...

para que luego el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado pudiera llevar adelante la escrituración de los lotes a nombre del Sr. Fernando Boudourian... En fecha no determinada con exactitud pero que puede establecerse entre el 22 de julio y el 30 de septiembre de 2021, el Sr. Gabriel Di Tullio Honrado retiró los dos boletos de compraventa... El 30 de septiembre de 2021, Gabriel Di Tullio Honrado se presentó en la Escribanía de Daniela Chavez... en compañía de Ariel Guillermo Burgos, con los boletos, el poder especial y dos cesiones de derechos para certificar firmas. Allí Di Tullio Honrado perjudicó intencionalmente los intereses confiados por Boudourian y cedió en su representación y sin su conocimiento ni conformidad los derechos sobre los mentados boletos de compra

venta a Guillermo Burgos quien actuó en gestión de negocios, sin precisar a favor de quien. Gabriel Di Tullio actuó con mala fe y de manera subrepticia... La venta se concretó a través de una cesión de los derechos de los boletos de compraventa y en definitiva de los lotes, por parte de Di Tulio Honrado, consignando que recibía como pago la suma de pesos argentinos un millón seiscientos mil (\$1.600.000) por el primer boleto de un lote... que en dólares estadounidenses equivalía a aproximadamente a dieciséis mil al valor oficial (US\$ 16.000) y ocho millones de pesos argentinos (\$ 8.000.000) por el otro boleto de los diez lotes que equivalía a aproximadamente ochenta mil dólares estadounidenses (US\$ 80.000), al valor oficial. Este valor resultaba muy inferior al precio del mercado... El lote denominado... tenía, al 30 de septiembre de 2021, un valor de mercado de aproximadamente trescientos cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$ 350.000), provocando así intencionalmente un perjuicio patrimonial de aproximadamente trescientos treinta y cuatro mil dólares estadounidenses (US\$ 334.000). Los otros diez lotes, tenían al 30 de septiembre de 2021, un valor de mercado de aproximadamente un millón doscientos setenta y cinco mil doce dólares estadounidenses (US\$ 1.275.012), provocando así un perjuicio patrimonial de aproximadamente un millón ciento noventa y cinco mil doce dólares estadounidenses (US\$ 1.195.012)...

Los párrafos subrayados, como dijo la Defensa, no se corresponden con la realidad y por lo tanto no se tienen en cuenta. Esta circunstancia carece de la trascendencia pretendida por la Defensa y señalada por el voto de la mayoría en cuanto a que afecta la descripción de los hechos que encuadran en la conducta típica en cuestión porque no afectan lo sustancial del tipo penal por lo cual no existe variación ni modificación sustancial del reproche.

2) Luego de la revisión integral, no está controvertido que: - El 18 de febrero de 2021 se firmaron dos boletos de compraventa por once lotes; en ellos consta que firmaron: por la parte vendedora Domingo Nicolás Gabriel

Di Tullio Honrado (en carácter de socio administrador de “Di Tullio Emprendimientos SAS” y actuando como representante de la sociedad fiduciaria del Fideicomiso Solares de Bariloche), y por la parte compradora Fernando Boudourian.

- En esa misma oportunidad Fernando Boudourian firmó y otorgó un poder especial a favor de Gabriel Di Tullio Honrado mediante el que lo facultaba de manera amplia para que -en lo sustancial-, en su nombre y representación, escriturara los lotes, ceda derechos y acciones sobre boletos de compraventa, firme instrumentos públicos y/o

privados y venta los lotes indicados.

- Los dos boletos de compraventa originales y el poder especial quedaron en resguardo del Escribano Fabrizio Fato que entre el 22 de julio y el 30 de septiembre de 2021 Gabriel Di Tullio Honrado retiró.

- El 30 de septiembre de 2021, Gabriel Di Tullio Honrado se presentó en la Escribanía de Daniela Chavez en compañía de Ariel Guillermo Burgos, con los boletos, el poder especial y dos cesiones de derechos para certificar firmas,

cediendo en representación de Boudourian los derechos sobre los mentados boletos de compraventa a Guillermo Burgos quien actuó en gestión de negocios. La venta se concretó a través de una cesión de los derechos de los boletos de compraventa y en definitiva de los lotes, por parte de Di Tulio Honrado, consignando que recibía como pago la suma de pesos argentinos un millón seiscientos mil (\$1.600.000) por el primer boleto de un lote y ocho millones de pesos argentinos (\$ 8.000.000) por el otro boleto de los diez lotes.

3) Adelanto que voy a proponer al Acuerdo revocar la decisión en crisis y declarar la responsabilidad penal del encartado porque la conducta imputada es perfectamente diferenciable, en lo concreto e individual, respecto del análisis global y extendido en el tiempo de la relación y vinculación entre acusado y acusador que realiza el voto de la mayoría.

En este sentido, es cierto que mientras la relación comercial y personal -que duró años- iba bien no hubo problemas en las “formas” utilizadas, las que seguramente tuvieron irregularidades por no siempre reflejar la realidad de las circunstancias.

4) En el caso concreto, el a quo sostiene que la compraventa de los lotes fue un negocio simulado ilícito que afectó el orden público porque se perjudicó al Fideicomiso Solares de Bariloche -quien no recibió dinero- cuando Di Tullio actuó en su representación cediendo a Boudourian el derecho sobre los lotes en compensación de una deuda personal (o sea, una deuda de Di Tullio y no del Fideicomiso -su representada-).

Recordemos que en la descripción de los hechos acusados no se menciona que las compraventas fueran simuladas, estas cuestiones las relata Boudourian al declarar en juicio. Por su parte, Di Tullio en el juicio declaró que sí existieron las compraventas. Pero lo concreto es que durante el juicio oral no se ventilaron pruebas ni discutieron circunstancias ni motivos sobre porqué se hicieron esos boletos de compraventa.

Mas allá de esto último, el voto de la mayoría pone en crisis la viabilidad legal de la acusación porque entiende que es la misma parte acusadora quien reconoció una causa

simulada e ilícita en las compraventas y por lo tanto inviables como actos en base a los cuales se pretenda una protección o consecuencia legal.

5) En nuestra audiencia, la parte Querellante se agravió diciendo que en Juicio no se discutió sobre los motivos por los que se hicieron los boletos de compraventa, y adujo que los boletos de compraventa no tienen causa ilegal en razón de que, en realidad, la sociedad fiduciaria del Fideicomiso Solares de Bariloche pagó por subrogación la deuda personal de Di Tullio quedándole el crédito (al Fideicomiso) contra Di Tullio.

La Defensa abroqueló su respuesta a que hubo una mutación en el relato de la acusación defendiendo así la sentencia absolutoria. En este sentido, no advierto indicios de que no sea una situación válida y legal la referida por la Querella.

Así, Di Tullio podría haber sido deudor de Boudourian (sin que exista prueba suficiente sobre la causa y monto de esa deuda). “Di Tullio Emprendimientos SAS” y “Fideicomiso Solares de Bariloche” podrían haber pagado con imputación a esa deuda cediéndole a Boudourian once lotes (operación simulada mediante la firma de dos boletos de compraventa). Luego Di Tullio -en representación de Boudourian- cedió los derechos de los boletos a terceras personas quienes realizaron las escrituras traslativas de dominio.

Las partes nada informaron sobre denuncia penal o reclamo civil de “Di Tullio Emprendimientos SAS” y/o “Fideicomiso Solares de Bariloche” contra Gabriel Di Tullio por perjuicio derivado de los boletos de compraventa. Tampoco que se hayan presentado a verificar créditos en el concurso de acreedores de Gabriel Di Tullio.

De esta forma, y en los límites de los dichos de la parte acusadora, se observa: (a) una obligación dineraria válida; (b) el pago por tercero es válido; (c) la forma de pagar mediante boleto de compraventa es válida aun siendo indicativa de simulación relativa; (d) las cesiones a terceras personas son válidas sin perjuicio de que no sanean los vicios del acto original siendo inoponibles a terceros; (e) si se escrituró por un valor notoriamente inferior al real podría presumirse simulación. Así, no advierto actos jurídicos de nulidad absoluta, y la posible violación de normas tributarias -en principio- solo generarían la inoponibilidad al fisco.

6) Analizando la congruencia procesal de la acusación por el delito de defraudación por administración fraudulenta (art. 173 inc. 7 del CP), no es un hecho sustancial la causa o fuente de los boletos de compraventa. Lo determinante es, como señaló el Juez Joos, que “ingresó al patrimonio de Boudourian este derecho a los once lotes. Este dato no

está controvertido por las partes. No mereció objeciones ni cuestionamiento alguno” (pág. 303).

Este último Juez también recordó que el tipo penal seleccionado por la acusación es “un tipo de estafa que esencialmente se comete mediante abuso de confianza. El autor, encontrándose a cargo de la administración o manejo de bienes o intereses pecuniarios ajenos, defrauda la confianza depositada en él con perjuicio del mandante. Esta es la esencia de la figura penal. En su obra *Doctrina Derecho Penal*, parte especial, Tomo II-B, Edgardo Donna trata la figura penal como defraudación por deslealtad en el manejo de bienes ajenos, calificándolo como un supuesto de abuso de confianza pues el autor defrauda abusando de la situación que tiene frente a los bienes ajenos que se le han confiado, con un determinado fin.

Considera que la esencia de este delito es el doloso perjuicio de un patrimonio ajeno, causado desde adentro de éste, ya que es llevado a cabo desde una posición legal de poder, mediante la utilización, de una manera infiel, de la protección que se tenía de esos bienes, que lleva a causar perjuicio a su titular. (pags. 468/469)” (págs. 323/324).

7) Establecido lo anterior, considero que corresponde declarar la culpabilidad penal conforme los fundamentos del Juez Joos quien analizó las posturas de las partes y tuvo por acreditados los hechos de acusación desechando los argumentos de la defensa.

En este sentido, siguiendo los requisitos típicos del art. 173 inc. 7 del CP, no está cuestionado que Di Tullio es sujeto activo del delito y tenía asignado el cuidado del patrimonio ajeno (sujeto pasivo: Boudourian) por un un acto jurídico (mandato).

Tampoco está controvertido que el objeto del delito son los intereses pecuniarios (ajenos a Di Tullio) derivados de los boletos de compraventa por los once lotes.

En cuanto a la acción típica y elementos subjetivos del tipo penal (dolo, lucro indebido), me remito al pormenorizado análisis que realizó el Juez Joos, el que hago propio y transcribo a continuación:

“Debemos analizar si la gestión que hizo Di Tullio fue dentro del ámbito y facultades del poder como así lo afirma el acusado, o si por el contrario lo hizo de manera abusiva con perjuicio para el denunciante. Este es el eje, el núcleo de este caso. Hay varios aspectos que me llevan al convencimiento que Di Tullio actuó de manera abusiva. En primer término porque el mismo señaló que Boudourian en agosto se encontraba gestionando una venta de los lotes, a tal efecto refirió unas comunicaciones por whatsapp, en que también Boudourian refería que esperaba un precio de 200 gambas por lote. Aquí debemos señalar que 200 gambas obviamente son 200,000 y dólares, pese a

que al ser preguntado Di Tullio al respecto eludió la respuesta, señalando que podían ser pesos, reales. Claramente no podían ser pesos porque sería un precio absurdo. Doscientos mil pesos de julio de 2021 serían aproximadamente cinco millones de pesos al día de hoy. Todos quienes se refirieron en el debate hablaron que los precios en las operaciones inmobiliarias son en dólares. Además, es un dato que es público, notorio, y basta con buscar inmuebles en una inmobiliaria o en alguna plataforma de venta, etc, todos los precios son el dólares. Es un dato incontrovertible. Volviendo a agosto de 2021 Boudorian estaba comunicándose con Di Tullio para vender los lotes consultando precio, considerando interesados, y al mes siguiente, sin haber sido consultado, sin haber sido informado Boudorian, fueron vendidos los lotes. Resulta necesario destacar las obligaciones que impone el mandato y la representación, algunas de cuales destacó el testigo Andres Piermattei, inspector de escribanos. El testigo en primer término se refirió al poder, señalando que este poder general amplio es un poder común, habitual. Explicó que con el cambio de código, todos dicen código nuevo, ya tiene 10 años, cuando se modificó el código, era muy común el poder general amplio de administración y disposición, que era dado en confianza, o sea, si le preguntan a él, se lo da a su padre o a un amigo de mucha confianza, ya que no tiene muchas delimitaciones, o sea, muchos límites, se puede vender a cualquier precio. Le falta la individualización de los lotes, consideró medio arriesgado dar ese tipo de poderes por el tema de tener que dárselo a alguien de mucha confianza. Concluyó que el poder era válido, y que el error en el epígrafe no lo hace inválido, porque debe estarse al contenido del poder. También explicó que cuando alguien otorga un mandato es en beneficio propio, el mandante, o el poderdante, es quien otorga el poder, no el que ejerce los actos, porque el que ejerce los actos los ejerce el hombre de la otra persona. En este caso el señor Fernando Boudourian es quien otorga el poder para que el señor Ditullio realice ciertos actos a su favor. Esa es la definición de mandato. Fue consultado si en esa definición de mandato del Código Civil hay alguna previsión de cómo tiene que llevarse adelante ese mandato, alguna obligación, respondiendo que si. Indicó que se dice que debe llevarse como el buen hombre de negocio, así se dice, llevarlo como si fueran negocios propios. Afirmó que si honestamente uno le da un poder a alguien es que se tiene confianza o se cree que la persona lo puede llevar adelante por sus capacidades o por su profesión o demás. Si uno de da poder a alguien que es algún profesional es para que haga cierta actividad en base a su profesión. Si se da, dijo el testigo, por ejemplo, un poder judicial, se lo da a un abogado porque uno sabe que va a actuar de acuerdo a su profesión, como corresponde,

con previsión, con buena predisposición, previsión, ejerciendo bien el poder. Piermatte también hizo referencia a las obligaciones legales, y así, cabe señalar que el art.372 del C.C.C al señalar las obligaciones y

deberes del representante, indica entre otras las siguientes: a) de fidelidad, lealtad y reserva; b) de realización de la gestión encomendada, que exige la legalidad de su prestación, el cumplimiento de las instrucciones del representado, y el desarrollo de una conducta según los usos y prácticas del tráfico; c) de comunicación, que incluye los de información y de consulta, y el art. 1324 al regular las obligaciones del mandatario refiere: a) cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y a la naturaleza del negocio que constituye su objeto, con el cuidado que pondría en los asuntos propios o, en su caso, el exigido por las reglas de su profesión, o por los usos del lugar de ejecución; b) dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instrucciones o ratificación de las anteriores, y adoptar las medidas indispensables y urgentes; c) informar sin demora al mandante de todo conflicto de intereses y de toda otra circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato; dar aviso al mandante de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición de aquél; ci) Conflicto de intereses. Si media conflicto de intereses entre el mandante y el mandatario, éste debe posponer los suyos en la ejecución del mandato, o renunciar. El acusado dijo que no tenía la obligación de informar al denunciante. Claramente ello no es así. La comunicación la impone no solo la ley, sino el sentido común, estamos hablando de once lotes en una zona privilegiada en el ingreso a la ciudad de Bariloche, lotes de un tamaño importante, lotes sin duda valiosos, que fueron cedidos por Di Tullio de manera totalmente inconsulta. Y

estamos hablando de dos personas que eran amigos, que han hecho negocios conjuntamente, que tenían diálogo. Aparece inentendible que un mandatario haya afrontado una operación de esta envergadura, repito once lotes cuyo valor luego analizaremos, por una superficie total de 21000 ms<sup>2</sup>. Lo menos que se podría esperar en una situación así, máxime que el poderdante tenía una expectativa de venta de no menos de 1 millón de us. –si estamos a los cinco lotes que referían los whatsapp que aportó Di Tullio y el valor que consideraba Boudorian-, es que el apoderado informe y consulte. Dicho de manera común, Fernando me ofrecen 100000 dólares por los once lotes, que te parece, los vendemos? O esperamos que aparezcan compradores por Us. 200000 por

cada lote? O bien, no Fernando, el precio que me referís no es el adecuado o ajustado al mercado actual, no podemos vender estos lotes a mas de xxx dólares. Y así, podría seguir señalando distintas alternativas para poder avanzar y legitimar el negocio. De acuerdo a los whatsapp aportados por ambas partes, la querella a través del perito informático Damián Pardal, el acusado en su declaración, estas comunicaciones, hasta una fecha cercana a la cesión cuestionada, eran frecuentes, sea para vender los lotes, sea para escriturar. El perito fue leyendo partes de las comunicaciones, puedo destacar estas:”Fernando Boudodrián dice “los 10 lotes solares los voy a poner a la venta de inmediato el último 207 2021” Gabriel Ditulio que dice “ya podés instruir a Fato a escriturar solares” y que responde “ok, buenísimo, lo organizó para la semana” ese vídeo ese 20 07, ¿qué es eso? El vídeo. “el vídeo quedó muy bien abrazo y feliz día amigo” y que contesta Di Tullio “feliz día, abrazo”. ese mensaje en amarillo “ los pinos que están abajo están dentro del loteo”. Gabriel de Tulio dice “20.000 metros, no te dije si es un múltiple familiar de 4.000 metros de la entrada se puede construir 1.600 metros cuadrados en estos lotes se pueden construir unos 4.000 metros cuadrados de obra y algo más pidiendo permiso, por eso siempre dije que valían dos palos”. Seguí bajando, el último, el que sigue, el de las 1559, Gabriel de Tulio dice “20.000 metros de tierra” son la “24.07 20.21 16.00 de Fernando”, el último “pero si saco dos palos por estos 5 lotes estará bien”, “24.07 amarillo 20.21 16.09 de Fernando, va a haber que remarla bastante para vender a 4 gambas cada lote” y después “que más, ok ok departamentos, pero 8 como máximo o menos, que sigue, lee todo eso, voy a pedir que me armen un anteproyecto, sí la ubicación es buena y el barrio me gusta mucho, pero sacar dos palos por estos 5 lotes vamos a tener que esperar bastante, me da la impresión todo está bien”, el verde de las “16 17 de Gabriel de Tulio, 600 metros en la colina para hacer una casa común vale 100.000 dólares, no en aldea del este”, como contesta una vez que se empiecen a vender “vemos el lugar es excelente, veremos los valores si salen en los próximos meses, en 4 gambas cada lote estará ok, lo veo duro para colocar por el importe más que el producto, pero veremos”. El acusado al prestar declaración, también se refirió a

distintas comunicaciones con el querellante. En este sentido, dijo Di Tullio que en el mes de agosto del 2021, luego de una serie de intercambios, primero el 3 de agosto Fernando le pregunta si le puede pasar copias de los boletos, boletos que él dice que él no sabía que tenía, pero sin embargo el 3 de agosto le mandó a su teléfono la foto de los boletos que estaban en su poder. El 3 de agosto le manda la foto a Boudourian de que

tenía los boletos en su poder y está acá. Continuó Di Tullio señalando que este mismo 3 de agosto cuando continúa ese intercambio, Boudourian le dice que necesita poder ubicar los lotes dentro del plano general y mostrarlos a este grupo de jugadores de River con los que está en conversaciones.

Y saber exactamente qué se puede hacer y en qué condiciones si hay código o lo que marque indicadores, si es que ya están aprobados o en vías de hacerlo. Con lo cual, sabía que no estaban aprobados los indicadores. Manifiesta su intención de querer vender esos lotes a este grupo de jugadores de fútbol que venían a Bariloche. Le manda una foto del plano, de los lotes como quedarían, a lo que él le hace una referencia marcando un espacio que queda entre los lotes y ese famoso espacio K01 que se estuvo charlando de qué era. Le pone, ¿son estos y este triángulo que está del otro lado? Le contesta que el triángulo no, eso es un espacio verde, solo lo que marcaste. Ok, le pone. Dice Di Tullio que vuelve a enviarle la foto de los lotes, de cómo quedan conformados y qué superficie tienen. Le dice que lo llamen y los llevo a verlos. O sea, se ofrece para llevar a esa gente que venía a ver estos lotes para adquirirlos a verlos al loteo. Luego continuó haciendo referencias a otros aspectos de los lotes, de la superficie que se podría construir. Boudourian le escribe en determinado momento” Así ya lo voy pasando a los representantes de

estos ñatos que es amigo de Jorge. Entiende Di Tullio que se referencia a Jorge Brito, que era su empleador en ese momento, su ex empleador. Viene por ahí el tema. Eso no puede patinar, le pone. Cualquier cosa, solo lleva a mostrarlos. Le reitera su ofrecimiento para llevar a esta gente para que vaya a ver esos lotes. Le pidió la información y si están para avanzar se los manda le escribió. Boudourian le responde “Por ahora están pidiendo la data. Interés hay y de una forma o de otra los voy a vender. O por cash o por metros. Veremos qué me sirve más. Pasame algo donde esté escrito el acuerdo con la municipalidad”. El intercambio referido por Di Tullio continúa, hablan de los lotes, la superficie, distintas opciones. Al respecto quiero señalar que estos whatsapp si bien merecieron algunas observaciones, en el caso de Di Tullio que no se había consignado el teléfono, lo cierto es que no hubo información en contrario, al igual que los whatsapp que refirió Di Tullio sobre el final del juicio. Cada parte aportó aquellas comunicaciones que hacían a su teoría del caso, fueron objeto de consultas por los abogados, y en mi opinión ambas resultan creíbles. Tanto aquellas aportadas por el denunciante, en las que se observa interés y participación en la gestión de estos lotes, sea para venta, sea para escrituración, como aquellos que aportó Di Tullio y que fueran

mencionados. En relación a otros mensajes no leídos por Pardal tampoco fueron pedidos por la defensa en el contraexamen [...] Esta fluída comunicación aportada por sus protagonistas, pone en evidencia esta inexplicable ausencia de información sobre la operación que Di Tullio en nombre de Boudorian efectúa poco tiempo después, la cesión del 30 de septiembre. En conocimiento Di Tullio del interés de Boudorian en la venta de estos

lotes, en este caso, potenciales compradores futbolistas, a valores importantes, significativos, imprevistamente efectúa esta cesión inconsulta. Esta ausencia de información y comunicación por parte del apoderado al poderdante respecto de la posibilidad de efectuar este negocio, sus montos, etc, también se extendió luego de realizarlo, en tanto Boudorian no fue informado ni notificado de la operación que realizó Di Tullio en su nombre, tampoco le preguntó como quería cobrar esta suma de dinero, en fin, anoticiarlo de lo ocurrido. Boudorian dijo que se enteró mucho tiempo después de esta cesión, sobre este punto no fue contraexaminado ni cuestionado. Luego en su declaración final Di Tullio habló de un intercambio de cartas documentos del mes de octubre en el que se lo invitaba a Boudorian a concurrir a la inmobiliaria, siendo rechazado. Pero dentro del marco de confianza que se desarrollaba la relación, incluso durante los meses de julio y agosto, la falta de noticias fue notable. Concretamente no hay comunicación alguna informando al 30 de septiembre sobre la cesión que Di Tullio hizo en nombre de Boudorian. Por otra parte, el poderdante es un hombre de negocios, conoce de finanzas, de operaciones comerciales, posiblemente menos que el acusado que invocó tener una expertiz desde joven sobre el mercado inmobiliario. Con esto quiero subrayar que el denunciante, sin perjuicio de haberle dado este poder a Di Tullio para que administre o disponga de los lotes, sin duda es una persona con la experiencia e información suficiente para poder decidir que negocio le resultaba conveniente respecto de SUS LOTES. La dación del poder no implica un vía libre. Cabe preguntarse si Di Tullio hubiese vendido estos once lotes o 21000 mts.2 en 99000 us (valor oficial al 30/9/21 de \$97) o 55000 uss (valor dólar mep de \$175) o 53000 (valor dólar informal \$ 182) ) si hubiesen sido propios, recordando que el apoderado debe conducirse con el cuidado que pondría en los asuntos propios . Di Tullio dispuso de estos lotes ajenos a espaldas de Boudorian, de manera subrepticia, lo que ya resulta un dato indicador de este abuso de confianza. Modo que afectó antes, durante y después a la operación del día 30/9/21. Venta que además no está justificada ni en apuros económicos, o alguna circunstancia que hubiese motivado a Boudorian a liquidarlos en este monto. Menos

cuando el denunciante estaba viendo como ofrecerlos a estos clientes potenciales que menciona en los mensajes que repito, indicó el propio Di Tullio. Sobre este tema, agrego que la generalidad y amplitud del poder, que incluso mereciera alguna observación del escriban Piermattei, obligaba con mayor razón a Di Tullio a consultar, pudiéndolo hacer, al poderdante. Si el poder hubiese sido muy específico, concreto, detallado se podría aceptar cierto margen de maniobra siempre dentro de las limitaciones y obligaciones establecidas por las reglas del mandato y la representación. Pero a esta circunstancia se suma otro dato relevante. A quien y como se transfirieron los lotes. Para comenzar, con una gestión de negocios que protagonizó Guillermo Burgos, quien en juicio nos explicó que Sentena le pidió que fuera a firmar unos documentos, que pensó que era una seña. Cabe preguntarse, cual era el apuro para que aparezca Burgos invocando una gestión de negocios, por si fuera poco sin decir a favor de quien. Y quien nos dijo que pensó que iba a firmar una seña. Una semana después de este acto en el Boudorian representado por Di Tullio cede a Ariel Guillermo Burgos, quien lo hace en gestión de negocios, los dos boletos de compraventa citados por un total de 9.600.000 pesos compareció el 7/10/21 ante la escribana Daniela Chavez el nombrado Ariel Guillermo Burgos declarando que adquiere por gestión de negocios para la razon social Chocofactory S.A.S. Representada en dicho acto por Juan Ramón Sentena, quien ratifica la compra en gestión y acepta la misma. Luego se acreditó una cesion de derechos del 22/4/22 de Chocofactory representada por Juan Ramón Sentena en favor de Juan Ramón Sentena sobre boletos de compraventa celebrados por Di Tullio Emprendimientos S.A.S. Como fiduciaria de Solares de Bariloche I. y que incluye el lote F.Aree Servicios. Y con referencia expresa a los dos boletos de compraventa del 18 de febrero de 2021 por un precio de 10 millones. Sobre estas transferencias declaró la testigo y escribana Daniela Chavez. Son datos no controvertidos. Estas operaciones fueron realizadas a personas allegadas al acusado, en tanto Sentena y de acuerdo a la información aportada integra la Compañía Argentina de Alimentos S.A.S. Junto al acusado Di Tullio, fue inscripta el 6/8/21 , ambos con domicilio en Palacios 156 2do. B. Di Tullio Emprendimientos S.A.S. Inscripta el 2171/19 administrada por Di Tullio y administrador suplente Sergio Rodolfo Burgos. Se trata de una sociedad por acciones simplificada unipersonal, con domicilio en Palacios 156, 2do B. Chocofactory S.A.S. Es una sociedad por acciones simplificada y tiene como socio y administrador titular a Juan Ramón Sentena y administrador suplente Ignacio Burgos, tiene domicilio en Palacios 156 2do B. inscripta en agosto de 2019.

Fiduciaria Patagónica de Tierras S.A.S. Se constituyó el 15 de agosto de 2021 integrada por Di Tullio con domicilio en Palacios 156 2do. B., tiene como administrador titular a Di Tullio y como suplente a Juan Ramon Sentena. Esta información fue debidamente incorporada al juicio por la querella, habiendo sido introducida como prueba suficientemente estandarizada, no controvertida. De acuerdo a estos datos, los domicilios de estas firmas son todos en el mismo lugar.

Boudorian agregó que Sentena era concuñado y empleado de Di Tullio, Yanina Soto, contadora que trabajaba en el estudio contable de Barriga, que es el contador de Gabriel Ditullio dijo que era cadete del acusado. Carlos Martínez Rolón, agente inmobiliario, fue preguntado sobre quienes trabajan o hayan trabajado con Gabriel de Ditullio en su oficina, y señaló que conocía a Sergio Burgos y Juan Sentena. El agrimensor Alis Anuar al ser consultado por el vínculo entre Juan Ramón Sentena y el señor Ditulio dijo que si, que tenían un parentesco, según le dijo Sentena. Creía que era el cuñado. La esposa del acusado Anuera Lys indicó que varias veces lo acompañó a la herradura y a otros desarrollos, a Sentena, a identificar lotes que vendían porque no sabían bien qué lotes estaban vendiendo. El vínculo es innegable. Indisimulada la operación. No se trata de un comprador genuino, un tercero que se interesa en los lotes para un emprendimiento propio. Se trata de una secuencia de cesiones que muestra una aparente venta. Sin consideramos alguno de los destinatarios final de los lotes como Tanco, quizá encontremos algún sentido a toda esta maniobra, quizá Di Tullio debía resolver alguna situación con el titular original de este predio, lo que motivó toda esta súbita, repentina y subrepticia gestión, claramente contraria a los intereses del poderdante. Sobre este punto, la querella con el testimonio de la abogada de ARCA Silvia Gabriela Tramontini, la contadora Roxana Yanina Soto y especialmente la contadora María Laura Fogaroli quien realizó un informe sobre la capacidad económica de la firma Chocofactory, indicó que no generaba un presupuesto de fondos objetivos que le permitiera afrontar este pago en el periodo analizado, afianzando esta convicción que la cesión fue simulada. Bien, hasta aquí tenemos esta gestión inconsulta, con una dudosa trayectoria de cesionarios y cedentes, de manera totalmente contraria no solo a las reglas del mandato sino a principios que hacen a la confianza y seguridad que

brinda un vínculo de amistad, que era el que unía a los protagonistas de este caso.

Que desconocemos porque se quebró, que pasó después del día del amigo, en el que todavía se saludaron, que en agosto todavía los tenía comunicados por whatsapp, para que poco tiempo después terminara en este conflicto. Pero solo esta confianza que da un

vínculo cercano como la amistad puede justificar o entender la extensión de este poder tan amplio, tan indeterminado, diría indefinido otorgado por un avezado hombre de negocios a otro experimentado hombre de negocios. La confianza era sin duda enorme por parte de Boudorian a Di Tullio, de ahí la firma sin mayores miramientos del poder amplio otorgado en el hotel. Poder sobre el que se expidió también Andres Piermattei, señalando que este poder general amplio es un poder común, habitual. Explicó que con el cambio de código, todos dicen código nuevo, ya tiene 10 años, cuando se modificó el código, era muy común el poder

general amplio de administración y disposición, que era dado en confianza, o sea, si le preguntan a él, se lo da a su padre o a un amigo de mucha confianza, ya que no tiene muchas delimitaciones, o sea, muchos límites, se puede vender a cualquier precio. Le falta la individualización de los lotes, consideró medio arriesgado dar ese tipo de poderes por el tema de tener que dárselo a alguien de mucha confianza.

Concluyó que el poder era válido, y que el error en el epígrafe no lo hace inválido, porque debe estarse al contenido del poder. Pero Di Tullio pudo haber actuado de este modo y no ser merecedor de reproche penal alguno, si esta cesión hubiese sido a valores razonables de mercado, aún cuando Boudorian pudiera tener más ambiciones” (págs. 305/319).

La extensa transcripción precedente se justifica en que el Magistrado abordó todos los argumentos de la acusación y de la defensa y los ponderó en función del plexo probatorio ventilado en juicio. Y en nuestra audiencia una de las pretensiones de la Querrela fue receptar el voto del Juez Joos en línea a los argumentos que desarrolló, mientras que la Defensa contestó en línea al voto de la mayoría (al inicio de este voto señalé los errores de esta decisión) y su teoría del caso que fue motivadamente desacreditada por el Juez Joos.

A igual conclusión arribo respecto del perjuicio ocasionado a Boudourian destacando aquí que los tres Jueces del Tribunal de Juicio (ver pág. 289 del voto de la mayoría) coincidieron en la desproporción del valor de venta “acordado” por Di Tullio y las terceras personas respecto del valor real de los lotes.

En el marco del devenir de las conductas antes mencionadas carece de trascendencia -a los fines de este proceso- el valor “acordado” por Di Tullio (en las representaciones aludidas) y Boudourian al momento de firmar los boletos de compraventa de los lotes. Ese valor “acordado” puede tener muchos motivos, pero conociendo Di Tullio el valor real de los lotes (imposible que esto no ocurriera en función de que toda la vida se

dedicó a trabajos inmobiliarios en las zonas y ciudad en cuestión) en nada hubiera perjudicado a Boudourian si los hubiera vendido a cualquier otro valor con su previa conformidad o indicación o no hubiera desaparecido el derecho económico sobre tales lotes.

En esta línea de ideas, también hago propio el resto del voto del Juez Joos y lo cito:

“Aquí entramos a considerar el perjuicio, que constituye sin duda el requisito o elemento fundamental para que podamos estar en presencia de una maniobra fraudulenta. El acusado sostiene que el monto de la cesión hecha en nombre de Boudorian se ajusta al poder, que en relación a ello solo refiere que debía ser superior al fiscal, y que el precio obtenido, 9600000 y/o 100000 us, era el doble que aquel de la cesión venta de febrero. La querella sostiene que este valor es irrisorio, absolutamente alejado de los precios de mercado. Al respecto podemos señalar, en primer lugar, que no se trata de un monto que el denunciante hubiese aceptado de haber sabido de la operación, y como dije, podría conjeturar que ni el propio acusado hubiese cedido estos lotes de haber sido propios, cuyas características adelanté, en este monto de 99000 us (valor oficial) o 55000 uss (valor dólar mep).

Según refirió Boudorian su expectativa era vender estos lotes en unos 1,6 millones de dólares, en algún momento de intercambio de whatsapp con Di Tullio habla de dos palos, evidentemente dos millones y no de pesos. El perito informático Damian Pardal, entre otros mensajes de whatsapp que surgieron de la extracción forense, hizo referencia a un video donde se habla de dos palos, o que había que remarla para vender a 400000 cada lote. Cabe aclarar que en ese momento se hablaba de una delimitación en cinco lotes. Di Tullio refiere que en el Barrio La Colina, pedían 100000 dólares por un lote de 600 metros cuadrados. La martillera Perez Lavayen explicó que para el año 2021 considerando la zona como muy buena, estratégica, con vista al lago, entendía que un valor de 63 o 65 uss el m<sup>2</sup>, al año 2021, era razonable. Estimó que el Are podía valuarse en unos 350000 us. Dijo que a la fecha un lote de esos hoy vale unos 200000 us, a septiembre de 2021 lo estimó entre 122000 a 132000 uss. Otro agente inmobiliario Carlos Martinez Rolon, quien calificó de lotes s privilegiados por la vista, dijo que los valores al 2021 serían de 300000 uss cada lote, dijo que al día de hoy, un lote de 1.200 metros cuadrados con esa ubicación y esa vista al lago, ¿qué valor tiene? Para ser una casa puede valer entre 150, 130 tranquilamente. Y para multifamiliar, sí, hoy podría valer más, de 300, 400 tranquilo. Di Tullio dijo que Boudorian hablaba de dos palos pero en ninguna de las comunicaciones existe la palabra dólares, agregando que no se

efectuó ninguna operación en los trescientos lotes que tiene Solares por un precio de 130000 o 200000 uss y menos en 1.350000 uss. Pero este cuestionamiento no refuta adecuadamente el hecho que estos lotes evidentemente no valían ni los 9600000 de la cesión de septiembre que fue por los mismos lotes que la cesión de febrero de 2021, en tanto en dólares, si dividiéramos estos 93000 us (tomo el mejor valor del dólar) por el metro cuadrado, nos daría un valor de 4,22 uss. monto incluso inferior al que se pagó en 2014/2015 por el predio a la empresa Tanco. La martillera Perez Lavayen tuvo a su vista las cesiones iniciales del predio por parte de Tanco S.A. a y ditullio, en 2014 unas 26 hs por unos 2.015000 Uss, que daría unos 6,7 us. El metro, la otra operación por unas 16 hs. a unos 982000 Us, que daría unos 7,23 uss el metro. Estas operaciones fueron la adquisición inicial en estos años 2014/2015 mucho antes que se diera inicio al desarrollo inmobiliario. Pero permiten observar que el precio obtenido en la cesión del 30/9/21 fue por un valor manifiestamente inferior al valor de mercado y con mayor razón, a las aspiraciones económicas del denunciante. Y si estamos a esta mención de Di Tullio de un lote de La Colina, de unos 600 metros cuadrados a 100000 dólares podemos concluir que el perjuicio económico denunciado por Boudorian, sin duda está cercano al valor imputado.

Claro que no es este el ámbito donde habrá de determinarse con mayor precisión este valor, pero nos permite asegurar que el daño causado a Boudorian al efectuar esta cesión en su nombre fue relevante, significativo. De acuerdo a esta información, no cabe duda de la diferencia notable entre lo obtenido por esta cesión y el valor de mercado al momento de este suceso. Si estamos al valor consignado en la cesión del 30 de septiembre, esto es, un valor de 55000 us dólar mep, o 99000 us dólar oficial la diferencia con los datos suministrados por los distintos testigos, o el propio Di Tullio que se refirió al lote en la Colina de 600 mts. a un valor de 100.000 uss, es enorme. Si estamos al valor de la testigo Perez Lavayen estaríamos a montos dieciseis veces inferiores, a cualquiera de las estimaciones que se hicieron en el juicio estamos hablando de valores absolutamente irrisorios. Resulta oportuno

destacar que el profesional inspector de escribanías, Andres Piermattei al ser consultado sobre que es una valuación fiscal, indicó que es el valor que pone Rentas de la Provincia para el cobro de impuestos, es un valor de referencia, obviamente no es el valor de mercado, ¿no? ¿Por qué obviamente no es el valor de mercado? Porque son muy bajas y solamente para el cobro de impuestos, incluso renta nos da una evaluación para sellos también que es un poco más alta que la evaluación fiscal. Tampoco tiene relevancia

para el análisis de este aspecto del hecho, ese valor figurativo que se consignó en la cesión inicial, tan es así que Boudorian explicó porque no lo pagó, para a partir de ese monto afirmar que no hay perjuicio porque se vendió al doble de ese valor. Boudorian incluso pudo haberlos recibido por donación, por un regalo del amigo, una compensación por gestiones anteriores, hasta diría de un tercero. Lo que importa es que estos lotes eran de su propiedad, y que tenía una expectativa real y concreta de obtener una importante suma de dinero por ellos. O en todo caso, escriturarlos a su nombre y luego ver que haría con ellos. Lo que sin duda no quería Boudorian era liquidarlos en estos valores. En este caso las partes han dado validez a dicho acto jurídico, y de tal manera, al momento en que ingresaron al patrimonio de Boudorian esos inmuebles, estaba en todo su derecho de obtener el máximo de beneficio. Lo que decide este caso es si Di Tullio actuó en los límites de su mandato y si causó daño en el patrimonio de Boudorian incurriendo así en una defraudación en la modalidad de administración fraudulenta. La defensa hizo referencia a que se trata de un conflicto de naturaleza civil, siguiendo de alguna manera la posición de la fiscalía al momento de desistir de ejercitar la acción penal. Todos los delitos previstos en los arts. 172 y 173 del C.P.P. afectan la propiedad. Y en la mayoría de ellos entran en juego disposiciones regulatorias de naturaleza civil. [...] El acusado y su defensa hicieron especial referencia a que se había actuado en base a un poder válido, amplio y de acuerdo a las facultades allí establecidas. Eso no está en discusión, no es materia de debate. Lo que resulta crucial aquí es analizar si hubo abuso de este mandato.

“El abuso presupone siempre que se tenga facultad de uso, en este caso, la facultad de obligar al administrado. Consiste en que el autor, violando sus deberes, disponga patrimonialmente u obligue, con exceso, al titular de los intereses patrimoniales que se la han confiado, mediante un acto jurídico, o negocio jurídico, venta, locación”, señala el autor citado en pág. 478.- En su faz subjetiva, requiere que el autor conozca que excede las facultades de su actuar respecto del patrimonio ajeno, y este aspecto de la conducta reprochada se patentiza en la existencia de numerosas comunicaciones entre los protagonistas del hecho, relativas a la posibilidad de escriturar y especialmente vender estos lotes, a valores significativamente superiores al que finalmente se llegó. Estas comunicaciones e interés del poderdante obligaban al apoderado a informar sobre las opciones de venta posibles, montos, cantidad de lotes, etc. .En estos tiempos en los que comunicarse resulta tan fácil, de hecho Boudorian, Di Tullio, el escribano Fato en un inicio, lo hicieron frecuentemente. Por ello no tiene ninguna explicación válida la

súbita y subrepticia

operación de venta realizada sin conocimiento del denunciante. Y como ya señalara, de una importante propiedad, cuyos valores en mas o en menos resultan significativos. La secuencia de la operación realizada en nombre de Boudorian, cediendo los boletos con una intervención de Guillermo Burgos como gestor de negocios, la cesión a Chocofactory representada por Sentena, la posterior cesion al propio Sentena, quien claramente tenía un vínculo estrecho con el acusado, también es demostrativa de este accionar doloso. Finalmente, entiendo que se han probado todos los extremos fácticos que hacen a la configuración del delito por el que viene acusado Di Tullio”.

Reitero una vez mas que las extensas citas del Juez Joos -voto en disidencia del Tribunal de Juicio- se basan en que, demostrado el error fáctico y jurídico de enfoque y análisis del voto de la mayoría, tiene plena validez y da total respuesta a las partes, incluyendo a los planteos de esta instancia.

Por ello concluyo que la Querella demostró su acusación mas allá de toda duda razonable, y por lo tanto propongo al Acuerdo revocar los puntos I) y II) de la sentencia en crisis; declarar la responsabilidad penal de Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO en orden al hecho materia de acusación, calificándolo como defraudación por administración fraudulenta, de conformidad a los arts. 45 y 173 inc. 7 del Código Penal; imponer las costas del proceso hasta la etapa del Juicio Oral (inclusive) al imputado a tenor de lo dispuesto en el art. 266 del CPP; y reenviar al Tribunal de origen a los fines de que se cumpla con la etapa de cesura. ASÍ VOTO.

A la misma cuestión el Juez Miguel Angel Cardella, dijo:

Adhiero al voto que antecede del señor Juez Zimmermann, por compartir íntegramente su solución, su encuadre jurídico, su valoración de la prueba y la solución condenatoria propuesta. La reconstrucción que realiza del negocio celebrado entre las partes, del alcance del poder otorgado y del modo en que el imputado dispuso de los bienes ajenos sin consulta ni justificación económica demuestra, con claridad suficiente, la configuración del delito reprochado y la necesidad de revocar la absolución.

Sin perjuicio de ello, formulo las siguientes consideraciones complementarias.

Corresponde destacar que la conducta del imputado Di Tullio Honrado no puede ser vista como un conflicto civil ni como un desacuerdo comercial. La desviación dolosa del poder conferido, en perjuicio directo del titular, excede el ámbito contractual y se inscribe en la tipicidad propia de la administración fraudulenta. El perjuicio concreto,

junto con la estructura de ocultamiento que rodeó los actos dispositivos, impiden reducir este caso a una disputa entre particulares. Ello surge de la existencia de una compraventa válida, celebrada el 18 de febrero de 2021, mediante la cual Boudourian incorporó a su patrimonio derechos ciertos sobre los lotes, con independencia de su naturaleza real o crediticia. Ese negocio es jurídicamente eficaz y su validez no fue cuestionada por las partes en ninguna etapa del proceso. Esta base delimita con precisión el marco desde el cual corresponde evaluar la conducta posterior del mandatario por parte del imputado.

La prueba producida en juicio, sin estar controvertida, demuestra que Di Tullio Honrado retiró los boletos de la escribanía, certificó firmas, efectuó cesiones por valores manifiestamente inferiores al mercado, incorporó a terceros sin justificar su intervención y omitió informar o consultar al titular, pese a que entre ambos existía un intercambio previo constante. No se acreditó ninguna razón comercial legítima que explicara este apartamiento excepcional del comportamiento habitual. Por el contrario, la secuencia de actos, su cercanía temporal, los vínculos personales entre quienes participaron y el ocultamiento deliberado hacia el mandante permiten inferir razonablemente la existencia de un plan orientado a desapoderarlo.

También se acreditó un entramado societario organizado en torno al imputado con la fecha del hecho con la creación de sociedades que intervinieron en la circulación de los lotes. Este entramado evidencia la unidad económica real detrás de las distintas denominaciones sociales y actividades de persona afines al imputado, permitieron que los lotes circularan dentro de ese mismo círculo societario, lo que demuestra que nunca salieron del ámbito de control económico efectivo del imputado.

La autenticidad del negocio celebrado entre las partes y la existencia de un derecho patrimonial en cabeza de Boudourian se reflejan, además, en los mensajes de WhatsApp incorporados al debate. En ellos, y en fechas muy próximas a la maniobra defraudatoria, Boudourian consulta la ubicación de los lotes, solicita planos, pide información sobre el desarrollo e incluso expresa su intención de comercializar algunos de los terrenos, indagando valores para posibles compradores realizada por su propia gestión. Entonces, es cuando en ese mismo momento, mientras el mandante procuraba reunir la información necesaria para comercializar los lotes, el imputado ejecutó la cesión a favor de Burgos sin aviso, sin consulta y sin causa que la justificara. Esta simultaneidad temporal. Reitero cuando la víctima intentaba comercializar los lotes y el imputado vendía en forma clandestinamente a un tercero (Burgos). Ello descarta cualquier hipótesis de error, urgencia o malentendido y muestra un apartamiento consciente y

deliberado del mandato conferido.

Según los artículos 1324 y 372 del Código Civil y Comercial, Di Tullio Honrado estaba obligado a actuar con fidelidad y lealtad, cumplir las instrucciones del mandante, informar circunstancias relevantes, consultar antes de modificar la operatoria, comunicar conflictos de intereses, conservar y custodiar los bienes del representado y restituir valores y documentación (entre otras). Ninguna de estas obligaciones fue cumplida. Mientras Boudourian pedía datos para comercializar sus terrenos, Di Tullio los cedía por su cuenta, ocultaba la intervención de sociedades vinculadas, no entregaba valores recibidos y nunca rindió cuentas. Cada una de estas omisiones contradice directamente los deberes del representante y exhibe un apartamiento intencional del marco jurídico que debía observar.

El dolo en los delitos de administración infiel surge de actos objetivamente contrarios a los intereses del titular, ejecutados con conocimiento de esa contradicción y sin causa lícita. Aquí, esa estructura se verifica plenamente. El

imputado sabía que debía comunicar y consultar cada gestión, sabía que la cesión generaba un perjuicio concreto y sabía que actuaba fuera del marco acordado. No existe en la causa ninguna hipótesis alternativa razonable que neutralice esta inferencia, porque no hay urgencia financiera, instrucciones del mandante, negociaciones previas que justificaran la cesión ni razones comerciales que expliquen el valor irrisorio de la operatoria. Ello genera la acción de provocar un daño en los intereses pecuniarios que produce un detrimento patrimonial para los intereses de la víctima. La exclusión racional de explicaciones alternativas consolida la certeza necesaria para la condena. ASI VOTO.

A la misma cuestión la Jueza María Rita Custet Llambí, dijo:

Atento a la coincidencia manifestada entre los Jueces preopinantes, me abstengo de emitir opinión. ASÍ VOTO.

A la segunda cuestión el Juez Adrián Fernando Zimmermann, dijo:

Que en razón de lo resuelto las costas se imponen a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO por resultar perdidoso (artículo 266, CPP), regulando los honorarios de los abogados particulares en el 25 % de la suma que se asignó a los respectivos roles en la anterior instancia, en razón de la naturaleza y complejidad del asunto traído a juicio, el mérito, extensión, calidad y eficacia de la labor profesional desplegada, la complejidad del caso, el resultado obtenido, las etapas consumadas y las restantes pautas de la ley de aranceles vigentes. ASÍ VOTO.

A la misma cuestión el Juez Miguel Angel Cardella, dijo:

Adhiero a los fundamentos y conclusiones del Juez que me precede en orden de votación, pronunciándome en igual sentido. ASÍ VOTO.

A la misma cuestión la Jueza María Rita Custet Llambí, dijo:

Atento a la coincidencia manifestada entre los Jueces preopinantes, me abstengo de emitir opinión. ASÍ VOTO.

Por ello,

EL TRIBUNAL DE IMPUGNACIÓN DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO  
RESUELVE:

PRIMERO: Hacer lugar a la impugnación deducida por la Querrela contra la sentencia de fecha 09/09/2025 dictada por el Tribunal de juicio de la IIIra Circunscripción Judicial, y en consecuencia, revocar sus puntos I) y II) de la parte resolutive.

SEGUNDO: Declarar la responsabilidad penal de Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO en orden al hecho materia de acusación, calificándolo como defraudación por administración fraudulenta, de conformidad a los arts. 45 y 173 inc. 7 del Código Penal, imponiéndose las costas del proceso hasta la etapa del Juicio Oral (inclusive) al Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO a tenor de lo dispuesto en el art. 266 del CPP.

TERCERO: Imponer las costas a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO por resultar perdidoso (artículo 266, CPP), regulando los honorarios de los abogados particulares en el 25 % de la suma que se asignó a los respectivos roles en la anterior instancia.

CUARTO: Reenviar al Tribunal de origen a los fines de que se cumpla con la etapa de cesura.

QUINTO: Registrar y notificar.

Firmado por los Jueces Adrián Fernando Zimmermann y Miguel Angel Cardella y la Jueza María Rita Custet Llambí.

Protocolo N°282