

TRIBUNAL DE IMPUGNACIÓN

En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, a los 22 días del mes de junio del año 2026, se constituye el Tribunal de Impugnación Provincial conformado por el Juez Miguel Ángel Cardella, la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Carlos Mohamed Mussi, presidiendo la audiencia el primero de los nombrados, para dictar sentencia en el caso “BOUDOURIAN, Fernando c/DI TULLIO, Honrado Domingo y BURGOS, Sergio Rodolfo s/ Defraudación” legajo MPF-BA-06400-2021.

En función de lo dispuesto por el artículo 239 del CPP, como consecuencia de la impugnación ordinaria interpuesta por la defensa del imputado, se convocó a las partes a audiencia oral que se realizó de manera remota a través de la plataforma Zoom, en la que se escucharon los argumentos a favor y en contra de los agravios sostenidos contra el pronunciamiento jurisdiccional. Intervinieron, por la Acusación el representante del Ministerio Público Fiscal, doctor Facundo D’apice, por la parte querellante el señor Fernando Boudourian junto a sus abogados Magdalena Zanginetti y Martin Govetto, y por la Defensa Sebastián Arrondo, en representación de Sergio Rodolfo Burgos - uien participó en la audiencia-.

En cuanto a la admisibilidad formal del recurso de la defensa, de la que no tuvieron objeciones la Fiscalía ni la parte querellante, éste es formalmente admisible habiéndose acreditado la presentación en plazo y forma con los requisitos de objetividad y subjetividad (artículos 222, 228, 230 y 233 del CPP).

1.- Antecedentes.

Mediante sentencia de fecha 26/03/2026, el Tribunal de Juicio del Foro de Jueces de la IIIra. Circunscripción Judicial de la provincia, resolvió “I.- Declarar a Sergio Rodolfo Burgos, cuyos demás datos obran en el Legajo, autor penalmente responsable del delito de desbaratamiento de derechos acordados (catorce hechos en concurso real), conforme a los artículos 45, 55 y 173 inciso 11° del Código Penal. II.- Condenar a Sergio Rodolfo Burgos a la pena de cuatro años y seis meses de prisión y seis años de inhabilitación especial para para administrar bienes ajenos, para actuar como fiduciario en fideicomisos, para realizar operaciones inmobiliarias o de corretaje y también para integrar órganos de administraciones societarias, con accesorias legales y costas -arts. 12, 20 bis, 40 y 41 del C.P.”

Consta en la sentencia que se acusó y condenó al imputado por los siguientes hechos: “La Fiscalía acusó sosteniendo que traía a debate a Sergio Rodolfo Burgos -en su carácter de Fiduciario del fideicomiso inmobiliario “La Herradura”- por catorce (14)

hechos ocurridos en la ciudad de San Carlos de Bariloche mediante los cuales desbarató los derechos que previamente habían sido acordados al Sr. Fernando Boudourian, al vender y transferir lotes que le pertenecían por venta, cesión y adjudicación previa.

El 24 de julio de 2017, Juan Pablo Malleret y Marcela Andrea Caferina Albornoz suscribieron en San Carlos de Bariloche con Sergio Rodolfo Burgos, la adquisición de 50 lotes/unidades funcionales a constituirse en el Fideicomiso Inmobiliario “La Herradura” sobre el inmueble designado catastralmente como 19-3-D-009-02 matrícula 19-39052 de una superficie de 134.309,70 m², mediante la firma de 50 contratos de Adhesión fiduciaria al

“Fideicomiso La Herradura” del cual Burgos es fiduciario.

Ese mismo día, Burgos en carácter de Fiduciario del referido Fideicomiso les otorgó a Malleret y Albornoz, mediante escritura n° 200 del Registro notarial N° 49 de Fabrizio Fato, un poder especial con facultades de administración y disposición de los lotes del Fideicomiso. Dentro de las facultades que tenían conferidas por dicho instrumento público estaban las de vender, ceder derechos, otorgar escritura, otorgar posesión, entre muchas otras.

El mismo 24 de julio de 2017 Malleret, Albornoz y Fernando Bourdourian dejaron asentado por instrumento privado que el comprador de los 50 lotes era éste último, en tanto los primeros habían efectuado una compra en comisión, en favor de Boudourian. Luego, el 10 de octubre de 2017, perfeccionaron un contrato de cesión de derechos sobre estos lotes en favor de Boudourian, de conformidad con las facultades conferidas por el poder referido.

Luego de ello, Sergio Rodolfo Burgos, actuando como fiduciario del fideicomiso La Herradura, en San Carlos de Bariloche, vendió y transfirió nuevamente 28 lotes del referido loteo que le pertenecían a Boudourian a otras personas, en diferentes fechas y distintas operaciones, siempre con intervención del Escribano Fato, del Registro Notarial N° 49 en las citadas escrituras, conforme se detalla:

"HECHO 1: Mediante boleto de compraventa de fecha 13/3/19, Sergio Burgos en carácter de Fiduciario inmobiliario del Fideicomiso Herradura vendió a Néstor Eduardo Rodríguez González (en un 9,10 % del total), DNI; a Adrián Héctor Malagola, DNI (en un 18,18% del total); a Julio Alberto Ecker, (en un 36,36% del total) y Hugo De Barba, (en un 36,36% del total) los siguientes 11 lotes correspondientes al loteo mencionado de nomenclatura catastral 19-3-D-009-2: Manzana 090, lotes 17B, 16C, 12A, 10B, 10C, 9B, 9C, 6C, 7A, 5A y 4C, por la suma total de U\$S165.000

(dólares estadounidenses ciento sesenta y cinco mil), desbaratando derechos previamente acordados a Boudourian. HECHO 2: El 20 de julio de 2021 Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre los lotes correspondientes a la manzana 90 designados como UF 01 A, 01B y 01C, al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19- 52659 NC: 19-3-D-090-01 a María Florencia Valdivia mediante escritura 100 F493. HECHO 3: El 20 de julio de 2021, Sergio Burgos, desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre los lotes correspondientes a la manzana 947 designados como UF 03A, 03B y 03C, al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19- 52684 NC: 19-3-D-947-03 a Ailín María Reising mediante escritura 98 F487. HECHO 4: El 6 de diciembre de 2021 el Sr. Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02C de la Manzana 946 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53021/3 NC: 19-3-D-946-06- UF03 a Sabina Schultz, mediante suscripción de escritura de venta N° 227 pasada al Folio 1262. HECHO 5: El 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02 A de la Manzana 949 al transferir a Santiago Campos el inmueble individualizado bajo la matrícula 19-53023/3 NC: 19-3-D-949-06-UF03; mediante suscripción de escritura de venta N° 244 pasada al Folio 1340. HECHO 6: El 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02 B de la Manzana 949 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula 19-53023/2 NC: 19-3-D-949-06-UF02 a Fernando Ballejo y a Carolina Gabriela Sena mediante suscripción de escritura de venta N° 242 pasada al Folio 1329. HECHO 7: El 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 04 C de la Manzana 949 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula 19-53098/3 NC: 19-3-D-949-08-UF03 a Sofía Irene Schmidt mediante suscripción de escritura de venta N° 237 pasada al Folio 1306. HECHO 8: El 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02 C de la Manzana 947 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53019/1 NC: 19-3-D-947-06-UF01, a Andrea Liliana Trossi, mediante la suscripción de la escritura de venta N.º 236 pasada al Folio 1302. HECHO 9: El 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 03 C de la Manzana 946 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53020/3 NC: 19-3-D-946-07- UF03 a Anahí Sofía Sánchez; mediante suscripción de

escritura de venta N.º 293 pasada al Folio 1314. HECHO 10: El 13 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02 B de la Manzana 947 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53019/2 NC: 19-3-D-947-06- UF02 a Carolina Paola Ondarcuchu, mediante suscripción de escritura de venta N.º 253 pasada al Folio 1388. HECHO 11: El 13 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 02 A de la Manzana 947 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53019/3 NC: 19-3-D-947-06- UF03 a Marcelina García Labandal, mediante suscripción de escritura de venta N.º 250 pasada al Folio 1374. HECHO 12: El 20 de diciembre de 2021, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 04 B de la Manzana 949 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53098/2 NC: 19-3-D-949-08- UF02 a Robinson Rodolfo Bonino mediante suscripción de escritura de venta N.º 233 pasada al Folio 1286. HECHO 13: EL 4 de abril de 2022, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 01 C de la Manzana 946 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53025/1 NC: 19-3-D-946-05- UF01, Juan Ramón Sentena, mediante suscripción de escritura de venta N.º 47 pasada al Folio 250. HECHO 14: El 29 de abril de 2022, Sergio Burgos desbarató los derechos que Boudourian detentaba sobre la UF 04 A de la Manzana 947 al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula 19-53027/2 NC: 19-3-D-947-07- UF02 a la Sra. Estefanía Ailén Ayalef, mediante suscripción de escritura de venta N.º 73 pasada al Folio 370. Concretamente, Sergio Burgos desbarató los derechos acordados al Sr. Fernando Boudourian mediante catorce (14) operaciones o actos jurídicos independientes configurativos de maniobras defraudatorias al transferir los derechos sobre los inmuebles referidos a Rodríguez González, Malagola, Ecker, y De Barba, y al transferir el dominio de unidades funcionales y lotes a Valdivia, Reising, Bonino y Shmidt, Schultz, Sanchez, Trossi, Ondarcuhu, Labandal, Ayalef, Sentena, Campos y Ballejo y Sena, todo sobre un total de 28 unidades funcionales que le pertenecían a Boudourian por adquisición previa. Este accionar fue doloso toda vez que Burgos no podía alegar que desconocía la ajeneidad de los inmuebles ya que el 24/7/2017 suscribió cincuenta (50) contratos de adhesión al fideicomiso en favor de los Sres. Malleret y Albornoz y asimismo otorgó a estos un poder especial a su favor en la Escribanía de Fato (escritura 200) con facultades para otorgar posesión, disponer y escriturar los lotes del desarrollo "La Herradura". A dicho acto, comparecieron Burgos (fiduciario) y

otorgó dicho poder especial a Malleret y Albornoz (quienes luego cederían los derechos a Boudourian) para poder escriturar. Burgos no podía desconocer tales circunstancias (de fecha anterior a las ventas ya referidas) que fueron efectuadas con posterioridad y mediante tales actos jurídicos tornaron incierto y/o litigioso los derechos adquiridos por Boudourian”. (SIC)

2.- Presentación de los agravios y respuestas.

El defensor relata los hechos acusados y sostiene, en primer lugar que, la acción típica endilgada requiere de un negocio jurídico válido, presupuesto que no está presente en el caso porque a su entender los contratos de fecha 2017 son nulos o anulables (menciona que son tres documentos: compra-venta de los 50 lotes que firman Malleret y Albornoz, por derecho propio; contradocumento que es suscripto entre Malleret, Albornoz y el señor Bourdourian, que no tiene fecha cierta y en octubre del 2017 se firma la sesión entre Malleret y Albornoz).

A preguntas del Tribunal, responde que está judicializado en el fuero civil, que él no es el abogado en ese trámite, y que no hay una sentencia firme. Informa que ello ha sido planteado en su oportunidad.

Continúa su alocución explicando que no está dada la condición necesaria para el desbaratamiento, porque en el fideicomiso el comprador no es el señor Boudourian, sino que compran por derecho propio Malleret y Albornoz, quienes aceptaron esa situación en el sentido de que no compraron en comisión.

Indica la defensa que se da una circunstancia elemental, el contrato de fideicomiso tiene una cláusula específica que refiere que no se aceptan cesiones, salvo que el fiduciario lo acepte. En el caso particular de que se dé una cesión, se establece que el fiduciario tendría que designar al escribano que iba a intervenir. Esto no se cumplió porque Malleret y Albornoz compran y, luego, hacen una cesión que no informan, que es inoponible al fideicomiso, por lo cual es inválida. No se cumplieron las condiciones, y tampoco se justificó el origen de los fondos, es decir, la forma en que fue pagada.

En definitiva, Boudourian, no compró esos 50 lotes, sino que fue cesionario y esa cesión es la que denuncia la defensa como un hecho trascendente a los efectos de constatar la existencia de la figura penal.

Agrega que los negocios que hayan realizado después Malleret, Albornoz y Boudourian, que los jueces entienden que son válidos, son inoponibles a Burgos o al fideicomiso, porque son cuestiones entre partes.

El fideicomiso, que sería el señor Burgos, intimó a Malleret y Albornoz a justificar el

origen de los fondos. Explica que es una obligación del fideicomiso comunicar a la UIF (Unidad de Información Financiera) cuando entiende que hubo maniobras sospechosas en relación a posible evasión o lavado activo y ello lo hizo conforme a la ley, al reglamento del contrato de fideicomiso y las leyes con relación a la compraventa de inmuebles.

Reitera, hubo una simulación que es inoponible al señor Burgos y esa simulación convertía en inválido el negocio jurídico, por lo cual no corresponde el reproche penal. Ese argumento principal de la defensa fue probado y no obtuvo respuesta por parte de los jueces.

Cita las declaraciones de Boudourian, Burgos, Malleret y Albornoz y cuestiona la valoración del Tribunal de Juicio a su respecto.

Destaca la declaración del contador Bonesa sobre la falta de justificación de los fondos. Por último señala que no se dan los elementos del tipo penal y tampoco el elemento subjetivo, que es el dolo directo, pues Burgos actuó en el convencimiento de que lo hacía conforme a derecho, por eso intimó, planteó la nulidad y la rescisión en sede civil.

En segundo lugar se agravia por la imposición de pena. La cuestiona por injustificada, irrazonable y desproporcionada. Afirma que los jueces se apartan de la pena de tres años en suspenso solicitada por la Fiscalía, justificando la sensación de la sociedad ante este tipo de delitos, lo que no es correcto, porque debe basarse en la valoración de atenuantes, ya que en el caso no hay agravantes.

Indica que no es lógica la petición de la querella de una pena de hasta 50 años.

Señala que el precedente “Briones” no corresponde al sistema acusatorio, sino inquisitivo y solicita que se considere la jurisprudencia de la Corte Suprema presentada en el escrito de impugnación.

Agrega que la situación de Burgos debía analizarse conforme los artículos 40 y 41 del código penal. Que Boudourian no sufrió un daño porque no pudo acceder a una casa, él es un desarrollador inmobiliario que hizo una simulación para no pagar impuestos.

Al finalizar solicita que la sentencia sea revocada y se decrete la absolución del señor Burgos. En caso de confirmarse la sentencia, se revise el monto de la pena, ajustándose a una condena de ejecución condicional.

Responde de la acusación

La fiscalía en forma conjunta con la querella, contesta que la sentencia es sólida, se ajusta de derecho y valora de forma correcta toda la prueba producida en juicio.

Burgos actuó con dolo directo, desbarató deliberadamente los derechos que él mismo había otorgado indirectamente del señor Boudourian, al vender 14 lotes que ya habían sido transferidos a éste último.

Respecto al primer agravio, explica que en el debate se expusieron informes del registro de propiedad del inmueble, testimonios del agrimensor y de los compradores. Quedó acreditado que Burgos vendió, después nuevamente los transfirió, los volvió a vender, incluso cuando ya habían sido intimados. Esto se probó con la declaración de la testigo Daniela Camus.

Señala que la nulidad de los contratos no ha sido resuelta y eso fue denunciado cuatro años después, cuando fue intimado Burgos a que dejara de vender esos lotes.

Con respecto a la pena, menciona que es razonable y se explicó el apartamiento de las peticiones de las partes. La sentencia explica que si bien hay una sola víctima, fueron 14 hechos en concurso real. Se tuvo en cuenta que es primario, su situación comercial y laboral, y principalmente para apartarse del mínimo, la conducta de seguir vendiendo lotes pese a la intimación.

También se consideró la insolvencia Burgos, quien dolosamente se desprendió de bienes para no responder, y la extensión del daño causado, ya que se trata de un fraude de 600.000 dólares, un monto altísimo.

A su turno, la querella aclara que no se trata de un contrato de adhesión por los 50 lotes, sino que son 50 contratos de adhesión, el reconocimiento firmado en julio del 2017 y la cesión del 2017.

Informa que los lotes que fueron objeto del juicio civil de escrituración no son los mismos que fueron traídos a juicio. Inicialmente, la demanda se inicia por 44 de los 50 lotes adquiridos, porque hay 6 de los lotes que corresponden al hecho 2 y hecho 4 materia de acusación, que el señor Boudourian ya conocía que no le pertenecían al señor Burgos, y antes de trabarse la litis se desiste del resto de los lotes involucrados en esta causa penal, justamente porque, al querer trabar una medida cautelar, el registro informó que ya no estaban más en la titularidad de Burgos.

Indica que pese a no haber coincidencia, el fuero civil resolvió en sentencia de primera y segunda instancia, en favor del juicio de escrituración rechazando la reconvención y la nulidad de la cesión. Esa sentencia de primera instancia se introdujo al juicio, pero no la confirmación de la cámara porque fue dictada con posterioridad.

Enfatiza que no hay, a la fecha, ni lo hubo en su momento, una rescisión unilateral notificada por el señor Burgos, ni una resolución por mutuo acuerdo de las partes, ni

una resolución judicial del acto jurídico que transfirió los derechos a favor de Boudourian por parte del señor Burgos y que fue materia de juicio.

Señala que además, el defensor omite (y la querella entiende que es trascendental y que sí fue valorada en la sentencia) que al momento de firmarse los 50 contratos de adhesión, Burgos le otorgó un poder, bajo escritura n° 200, a Malleret y Albornoz para que pudieran disponer de esos 50 lotes. Es decir, que cuando habla de invalidez de la cesión se contradice abiertamente con el mandato que el mismo Burgos había otorgado. Entiende que la impugnación configura una mera disconformidad subjetiva que no logra desvirtuar los sólidos argumentos de la sentencia y demostrar el error. El fallo está debidamente motivado. Cita los fragmentos de la sentencia donde se dio respuesta a los agravios.

Explica el origen de la compra de lotes y refiere que se cuenta con la documentación correspondiente, muestra los vínculos entre las partes, puntualiza las fechas de los actos y señala que las testimoniales de Bonesa y Tramontín mencionaron que la denuncia ante la UIF sobre la mera sospecha no elimina el dolo ni el tipo penal de la doble venta.

En relación al agravio sobre la pena expone que, si bien la querella había solicitado una pena de 9 años, fueron evaluados los agravantes y los atenuantes, por lo que entiende que el monto es adecuado.

Al finalizar solicita se rechace la impugnación y se confirme la sentencia.

Última palabra de la Defensa

El defensor expresa que las maniobras que supuestamente fueron llevadas a cabo por el imputado para insolventarse debe darse en otra discusión. No sirve adjuntar un informe de dominio, porque requiere mucho más información. No es un delito desprenderse de un bien.

Consultados por el Tribunal, el querellante Fernando Boudourian agradece la participación y el imputado Sergio Rodolfo Burgos refiere estar de acuerdo con su defensa.

3.- Habiendo sido escuchadas todas las partes, el Tribunal se encuentra en condiciones de dictar sentencia (artículo 240 del CPPRN).

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 Miguel Ángel Cardella, dijo:

4.- Solución del caso.

4.1.- Culminada nuestra deliberación decidimos rechazar la impugnación presentada por la defensa, porque advertimos que la sentencia dio tratamiento a los planteos centrales de la defensa. Por esa razón, el recurso debía hacerse cargo de las respuestas efectivamente brindadas y demostrar la existencia de un error judicial. Pasamos a exponer los motivos de nuestra decisión.

En el transcurso de nuestros fundamentos se hace referencia de una serie de documentos tales como: cesiones de derechos suscripta entre los Sres. Malleret y Albornoz y el Sr. Fernando Boudourian, reconocimiento de los Sres. Malleret y Albornoz de fecha 24 de Julio de 2017 por compra en comisión en favor del Sr. Fernando Boudourian, poder especial escritura N°200 otorgado por Sergio Burgos en favor de Malleret y Albornoz, copia certificada de boleto de compraventa de fecha 13/03/2019, todos ellos fueron incorporados en la audiencia de juicio y también en las convenciones probatorias, por lo tanto forman parte de la prueba documental del caso.

4.2.- El primer agravio se dirige a cuestionar el presupuesto típico del delito de desbaratamiento de derechos acordados, afirmando que el denunciante no tenía un derecho válido y penalmente protegible, por lo que la conducta de Burgos no podía subsumirse en el art. 173 inc. 11 del Código Penal, cuestionando que Boudourian fuera el verdadero titular o legitimado para reclamar por los derechos afectados. Sostuvo que quienes había suscripto formalmente los contratos de adhesión eran Malleret y Albornoz, y que Burgos no habría participado en los instrumentos privados posteriores. El tribunal de juicio explicó por qué consideró que Malleret y Albornoz no actuaron en beneficio propio. Valoró sus declaraciones, el vínculo de confianza con Boudourian, la ausencia de pago por parte de ellos, la explicación del negocio real, el contradocumento, la cesión y el poder especial previamente otorgado. Esa valoración surge de la prueba debidamente incorporada a juicio.

La sentencia examinó el modo en que la operación fue efectivamente desarrollada. La prueba permitió reconstruir que Malleret y Albornoz actuaron como intervinientes formales, mientras que el interés económico y la adquisición real correspondían a Boudourian.

El tribunal de juicio tuvo por acreditada la existencia de los contratos de adhesión del 24 de julio de 2017, el poder especial otorgado por Burgos a Malleret y Albornoz, el contradocumento, la cesión de derechos y las posteriores transferencias de los mismos

lotes a terceros.

Desde esa plataforma probatoria, la sentencia concluyó que existía un negocio jurídico previo, válido y oneroso, y que ese negocio generó derechos que luego fueron tornados inciertos, litigiosos o frustrados por actos posteriores de disposición realizados por Burgos.

Así, el 24 de julio de 2017, Sergio Rodolfo Burgos intervino como fiduciario inmobiliario del Fideicomiso “La Herradura”, mientras que Rafael Juan Pablo Malleret y Marcela Andrea Albornoz lo hicieron como fiduciantes adherentes. En los contratos de adhesión suscriptos en esa fecha se dejó constancia de que el aporte correspondiente a cada lote, fijado en la suma de doce mil dólares estadounidenses, se encontraba íntegramente abonado con anterioridad a la firma, sirviendo el propio instrumento como suficiente recibo y carta de pago. El denunciante Boudourian narró que previamente le había abonado a Burgos la suma de 600.000 dólares, esa información no fue controvertida.

La intervención de Malleret y Albornoz fue explicada en juicio. Malleret declaró que Fernando Boudourian era su cuñado, esposo de su hermana, y que mantenía con él un vínculo de plena confianza. Explicó que Boudourian le pidió a él y a su esposa que concurrieran a firmar los contratos de adhesión porque no podía viajar a Bariloche. Señaló que fueron a la escribanía de Fabricio Fato, donde se encontraron con Sergio Burgos, y que allí firmaron los

cincuenta contratos. También indicó que, al leerlos, advirtió que el nombre de Boudourian no figuraba en los instrumentos, sino únicamente el suyo y el de su esposa, pero que firmaron por la confianza depositada en su cuñado, quien les había dicho que la operación estaba revisada.

En el mismo sentido declaró Marcela Albornoz. Confirmó que Boudourian les pidió que firmaran en su nombre porque no podía viajar, que el negocio y el dinero correspondían a él, y que ellos sólo intervinieron formalmente por esa razón. También expresó que ni ella ni su esposo pagaron suma alguna, y que en la escribanía no les fue requerida documentación sobre sus ingresos ni sobre la procedencia de los fondos. Ambos testigos fueron coincidentes en señalar que la omisión del nombre de Boudourian en los contratos motivó una comunicación inmediata con él y la posterior elaboración de un instrumento privado destinado a dejar constancia de que el verdadero interesado y titular económico de la operación era Boudourian.

La defensa no demostró que, en función de estos surgiera una prohibición expresa que

impidiera a Malleret y Albornoz disponer, ceder o transferir los derechos adquiridos. Por el contrario, el vínculo contractual los colocaba como adherentes al fideicomiso y titulares de derechos respecto de los lotes individualizados, sin que se advierta una restricción contractual expresa que excluyera la posterior cesión de esos derechos. Además, según declararon, al día siguiente retiraron de la escribanía un poder amplio otorgado por Burgos que los facultaba a ceder, escriturar o realizar trámites vinculados con los lotes.

En ese contexto, mediante instrumento privado, Malleret y Albornoz dejaron asentado que la operación había sido realizada en beneficio de Fernando Boudourian y que los derechos correspondientes a los lotes le pertenecían a éste. Luego, mediante cesión de derechos, formalizaron esa transmisión a favor de Boudourian. Las firmas insertas en esos instrumentos fueron certificadas con posterioridad, en los meses de septiembre y octubre de 2021.

La certificación posterior de firmas no borra el dato central valorado por la sentencia: los firmantes no desconocieron esos instrumentos y sus declaraciones permitieron reconstruir el sentido real de la operación celebrada el 24 de julio de 2017. La prueba testimonial no aparece aislada, sino vinculada con la documentación contractual, con el poder otorgado por Burgos y con la posterior cesión de derechos, todo lo cual permite sostener que la intervención formal de Malleret y Albornoz no desvirtúa la posición de Boudourian como verdadero beneficiario de la operación.

La parte no demuestra arbitrariedad en la conclusión de la sentencia. Si bien propone una lectura distinta del negocio, no identifica una prueba decisiva omitida ni un razonamiento ilógico en la valoración efectuada. Por el contrario, la sentencia explicó su razón central en que los contratos existieron, Burgos intervino como fiduciario, se otorgaron facultades de disposición, la intervención formal de Malleret y Albornoz fue debidamente explicada y luego se acreditó la superposición de esos derechos con ventas posteriores a terceros.

4.3.- En otro agravio se sostuvo que el contradocumento y la cesión carecían de eficacia frente a Burgos, sea porque no intervino en ellos, porque adquirieron fecha cierta con posterioridad o porque la cesión habría requerido autorización del fiduciario.

La sentencia también respondió este punto. En cuanto a la fecha cierta, el tribunal reconoció el dato, pero explicó que los instrumentos no fueron desconocidos por sus firmantes y que sus declaraciones resultaban suficientes para reconstruir el negocio realmente celebrado entre ellos. La discusión sobre la fecha cierta no podía ser utilizada,

por sí sola, para borrar la totalidad del cuadro probatorio producido en juicio.

De la lectura de los contratos de adhesión no se desprende que Malleret y Albornoz tuvieran prohibido ceder sus derechos ni que debieran requerir una autorización previa y específica del fiduciario para hacerlo. Antes bien, el propio instrumento contempla la figura de beneficiarios, cesionarios o sucesores al regular quiénes asumirán los gastos, tasas, impuestos y honorarios al momento de la escrituración. Por ello, la tesis defensiva que pretende fundar la inoponibilidad de la cesión en una autorización contractual omitida no encuentra apoyo expreso en el contrato de adhesión analizado.

En cuanto a la autorización, la sentencia (con sustento en la documental señalada en nuestro primer punto), destacó un dato central, el acusado Burgos otorgó a Malleret y Albornoz un poder especial con facultades de administración y disposición, entre ellas vender, ceder derechos, otorgar escritura y posesión. Por ello, no resulta arbitrario que el tribunal haya considerado superado el argumento defensivo relativo a la ausencia de autorización para ceder. En ese contexto, la existencia de este poder debilita la afirmación defensiva según la cual Malleret y Albornoz carecían de facultades para intervenir en la posterior cesión o instrumentación de derechos, pues el propio Burgos les había conferido una autorización amplia para realizar actos vinculados con la disposición y escrituración de los lotes.

La defensa no logra explicar por qué ese poder especial carecería de eficacia para habilitar la cesión, ni cuál sería la cláusula o regla jurídica que impediría considerar esos actos dentro de las facultades conferidas. Es decir, el recurso expresa desacuerdo, pero no demuestra absurdo valorativo.

4.4.- En otro agravio se formula sobre el origen de los fondos como pretendida consecuencia excluyente de responsabilidad penal

La defensa sostuvo que la falta de justificación del origen de los fondos utilizados en la operación impedía reconocer la existencia de una relación jurídica lícita y válida y, por ello, excluía el presupuesto típico del desbaratamiento de derechos acordados, la existencia de un derecho previamente acordado que luego pudiera ser tornado incierto, litigioso o frustrado.

La normativa invocada por la defensa, vinculada al régimen de prevención del lavado de activos, no establece que la falta, insuficiencia o sospecha sobre la justificación del origen de los fondos produzca, por sí sola, la inexistencia del contrato celebrado ni la desaparición del derecho acordado. Ese régimen impone deberes específicos a determinados sujetos obligados, entre ellos identificar al cliente, recabar información,

evaluar riesgos, conservar documentación y, en su caso, reportar operaciones sospechosas ante la Unidad de Información Financiera (UIF).

Es decir, el sistema preventivo no autoriza al sujeto obligado a sustituir a la autoridad competente ni a declarar por sí mismo la invalidez del negocio. La consecuencia jurídica de una operación sospechosa no es la desaparición automática del vínculo contractual, sino la activación de deberes de diligencia, información, documentación y reporte. En esa lógica se inscriben las obligaciones previstas por la ley 25.246 para las personas humanas, jurídicas y organismos incluidos como sujetos obligados, entre ellos quienes intervienen profesionalmente en operaciones económicas, inmobiliarias, fiduciarias, notariales, contables o financieras.

Por eso, sí Burgos hubiera tenido dudas sobre el origen del dinero, esa sospecha no lo habilitaba a considerar unilateralmente extinguido el contrato ni a volver a disponer de los lotes. Su deber era acudir a las vías institucionales correspondientes: requerir la información pertinente, documentar la operación, efectuar el reporte ante la UIF (si correspondía), promover las acciones civiles que estimara procedentes.

Lo que no podía hacer era transformar una sospecha en una facultad privada de resolución contractual y, menos aún, en una autorización para revender bienes respecto de los cuales ya existían derechos previamente acordados.

De allí que el argumento defensivo confunde dos planos. Una cosa es el eventual incumplimiento de deberes de información o prevención en materia de lavado de activos.

Otra, muy distinta, es la inexistencia del contrato, su nulidad, su rescisión o la desaparición del derecho acordado. Para que esta última consecuencia pudiera tener incidencia en el proceso penal, debía acreditarse una nulidad declarada, una rescisión válida, una decisión judicial o algún acto jurídico eficaz anterior a las nuevas ventas. Nada de ello fue demostrado.

Por eso, los jueces de juicio explican que Burgos no podía cobrar, mantener la operación durante años, invocar luego una sospecha sobre los fondos y, sobre esa base, volver a vender los mismos bienes. La sospecha sobre la licitud del dinero podía abrir otro ámbito de investigación o control, pero no operaba como una llave jurídica para deshacer por decisión propia el negocio ni para neutralizar el presupuesto típico del art. 173 inc. 11 del Código Penal.

La existencia de una investigación federal vinculada al origen de los fondos tampoco modifica esta conclusión. Esa investigación no equivale a una declaración de ilicitud, ni

produce por sí misma la nulidad del negocio, ni autoriza al fiduciario a disponer nuevamente de los bienes. Mientras no exista una decisión jurídica eficaz que prive de validez al acto fuente, la sospecha no puede operar como causa de exclusión típica ni como autorización para frustrar derechos previamente acordados.

4.5.- La defensa plantea que estamos ante una controversia civil, contractual o comercial, ajena al derecho penal.

Aquí, el punto relevante es si se acreditó o no, la verificación de una conducta típica como es la de disponer nuevamente de bienes respecto de los cuales ya existían derechos acordados a un tercero, generando incertidumbre, litigiosidad o frustración. En ese sentido el fallo tuvo por acreditado una reiteración de actos de disposición sobre lotes previamente comprometidas, con ventas o transferencias posteriores a terceros y con superposición objetiva verificada por prueba técnica, registral y municipal, por lo tanto una maniobra que tornó inciertos o litigiosos los derechos previamente acordados.

La defensa, lo vincula sobre la existencia de dolo e indica que Burgos podía desconocer la titularidad de Boudourian o considerar que la cesión no le era oponible (como se termina de analizar). El conocimiento de Burgos fue inferido a partir de una secuencia probatoria concreta y se demostró cuando el acusado intervino en los contratos de adhesión, otorgó un poder especial con amplias facultades de disposición, tuvo conocimiento de la operación original, fue intimado fehacientemente a escriturar a favor de Boudourian y, pese a ello, continuó realizando transferencias a terceros.

Ese último dato tiene especial relevancia. Las operaciones posteriores a la intimación reducen sensiblemente el espacio para sostener error, confusión o desconocimiento. Luego de ser formalmente requerido, Burgos no podía afirmar sin más que ignoraba la existencia de un reclamo concreto sobre esos lotes. Desde el momento que se realizó la operación inmobiliaria y más aún cuando Burgos fue intimado, se acredita que conocía la existencia concreta del reclamo y, pese a ello, continuó disponiendo de los bienes.

La sentencia valora, sin que la parte demuestre una arbitrariedad, la posición que ocupaba el imputado, de los actos que realizó, de la documentación en la que intervino, de las facultades que otorgó y de la persistencia en las transferencias pese al conflicto ya exteriorizado.

Ese razonamiento es compatible con la lógica y con la experiencia. La defensa no ofrece una explicación alternativa con capacidad suficiente para generar una duda razonable.

No basta con afirmar que Burgos entendía que la cesión era inoponible; debía explicar por qué, aun frente a la intimación y al conjunto documental existente, estaba autorizado

a seguir disponiendo de los mismos bienes.

Contra ese análisis la parte no demostró arbitrariedad alguna que pueda demostrar un error judicial en los hechos del caso y el derecho aplicable, ya que la sentencia explicó por qué el cuadro probatorio permitía tener por acreditada la responsabilidad más allá de toda duda razonable. En este caso, la defensa sostuvo una hipótesis centrada en la ilicitud del origen de los fondos y en la inoponibilidad de la cesión, pero no logró demostrar que esas

circunstancias extinguieran el derecho previamente acordado ni que habilitaran a Burgos a revender.

Por último, la defensa sostuvo que la prueba fue valorada de manera absurda o fragmentaria. Sin embargo, la sentencia exhibe una valoración integral.

El tribunal no se apoyó exclusivamente en la declaración de Boudourian. Valoró los contratos, el poder, el contradocumento, la cesión, las escrituras posteriores, los informes registrales, la declaración del agrimensor, la información municipal, los testimonios de Malleret y Alborno, y las declaraciones de adquirentes posteriores.

La defensa no logra demostrar que el tribunal haya omitido una prueba decisiva, tergiversado su contenido o arribado a una conclusión incompatible con las reglas de la lógica. Es decir, marcando el error sobre la valoración realizada por el tribunal juzgador, cuando luego de nuestra control esta metodología de trabajo aparece convergente donde cada elemento probatorio cumplió una función dentro de la reconstrucción del hecho imputado a Burgos y acreditado por la parte acusadora.

Para concluir, en la etapa de impugnación, no alcanza con proponer una valoración alternativa. Debe demostrarse que la sentencia resulta arbitraria o que la conclusión condenatoria no podía ser razonablemente sostenida a partir de la prueba producida. Ese estándar no fue satisfecho. La impugnación no puede convertirse en un nuevo alegato de juicio. Para prosperar, la defensa debía demostrar un error decisivo en la valoración probatoria, una omisión relevante o una conclusión incompatible con la lógica. La mera preferencia por una interpretación alternativa no alcanza para descalificar una sentencia fundada en prueba plural y concordante.

4.5.- Finalmente, la defensa cuestionó la pena de cuatro años y seis meses de prisión y seis años de inhabilitación especial, por considerarla excesiva, desproporcionada y carente de motivación suficiente.

La individualización judicial de la pena no responde a una operación matemática. En las penas divisibles por razón de tiempo o cantidad, los arts. 40 y 41 del Código Penal

exigen ponderar las circunstancias particulares del caso, tanto atenuantes como agravantes, atendiendo a la naturaleza de la acción, los medios empleados, la extensión del daño y del peligro causado, las condiciones personales del imputado, sus antecedentes, conducta precedente, motivos, participación y demás circunstancias de tiempo, modo, lugar y ocasión.

Dentro de ese marco, la determinación del monto punitivo corresponde al tribunal de juicio, que recibió la prueba de cesura, escuchó a las partes y tomó conocimiento directo de los elementos relevantes para fijar la sanción. Esa facultad es discrecional, pero no arbitraria: se ejerce dentro de los límites legales, en función de las pretensiones formuladas por la acusación y la defensa, y exige una valoración razonable, integral y articulada de los factores favorables y desfavorables del caso.

En este proceso, la discusión sobre el monto de la sanción tuvo lugar en la audiencia de cesura, con intervención de las partes, y la decisión adoptada no aparece arbitraria, pues se ajustó al marco de las peticiones formuladas y a la ponderación de las circunstancias objetivas y subjetivas acreditadas (STJRN Se. 34/23).

La sentencia no omitió considerar las circunstancias favorables al imputado. Por el contrario, ponderó la ausencia de antecedentes penales, el buen concepto familiar y social, la existencia de una víctima determinada, la afectación parcial de la totalidad de los lotes originariamente adquiridos y la condición económica de la víctima como inversor. Esas circunstancias fueron valoradas como atenuantes y contribuyeron a moderar la respuesta punitiva frente a pedidos más gravosos. Dice el fallo: “Tampoco cabe perder de vista la condición de primario del imputado y el buen concepto familiar y vecinal del que goza, a la luz de los testimonios aportados por la defensa”.

Pero el tribunal también valoró circunstancias agravantes concretas. Entre ellas, la pluralidad de hechos, la reiteración de operaciones, la cantidad de unidades funcionales afectadas, la magnitud económica del perjuicio, el rol fiduciario desempeñado por Burgos, su experiencia en negocios inmobiliarios, sociedades y fideicomisos, y especialmente la persistencia en la realización de transferencias luego de haber sido intimado fehacientemente a escriturar.

Estas circunstancias no fueron invocadas de modo abstracto. Tienen directa relación con la naturaleza de la acción y con la extensión del daño causado. No se trató de un incumplimiento aislado ni de una controversia contractual simple, sino de una secuencia de actos dispositivos sobre bienes respecto de los cuales ya existían derechos previamente acordados. La conducta generó superposición, litigiosidad, incertidumbre

dominial y perjuicio patrimonial relevante.

Tampoco se advierte una doble valoración prohibida. La sentencia no utilizó mecánicamente los mismos elementos del tipo penal para agravar dos veces la pena. Una cosa es que la conducta configure el delito de desbaratamiento de derechos acordados y otra distinta es valorar, dentro de la escala penal aplicable, la intensidad concreta con que ese desbaratamiento se manifestó en el caso.

La reiteración de operaciones, la cantidad de lotes involucrados, la actuación desde una posición fiduciaria y las ventas, en particular las posteriores a la intimación expresan la mayor gravedad concreta del injusto y justifican apartarse del mínimo legal.

En cuanto a la modalidad efectiva, la decisión también se encuentra justificada por el monto de pena finalmente impuesto. Al superar los tres años de prisión, no resulta legalmente viable una ejecución condicional. Por ello, no puede afirmarse que la sentencia haya omitido arbitrariamente una alternativa legal disponible. La prisión efectiva aparece como consecuencia del quantum punitivo fijado, y éste, a su vez, fue motivado en circunstancias objetivas y subjetivas del caso (artículos 26/28 del Código Penal).

La pena de cuatro años y seis meses de prisión no aparece irrazonable. Se ubica por encima del mínimo, pero lejos de los márgenes más severos posibles, especialmente si se tiene en cuenta que se trata de catorce hechos en concurso real. Expresa una respuesta proporcional frente a una conducta patrimonial reiterada, cometida desde una posición fiduciaria, con afectación de numerosos derechos inmobiliarios y con persistencia en las transferencias aun después de exteriorizado formalmente el reclamo de la víctima.

La defensa no identifica qué atenuante decisiva habría sido omitida ni explica de qué manera su ponderación habría conducido necesariamente a una pena menor. Tampoco demuestra que las agravantes hayan sido valoradas de modo irrazonable, que se haya duplicado indebidamente su incidencia o que el monto escogido resulte excesivo, inhumano, injusto, degradante o incompatible con la culpabilidad por el hecho. La arbitrariedad en materia de pena exige algo más que la disconformidad con el monto, debe tratarse de una sanción cuya motivación resulte irrazonable o que, por su entidad, se torne excesiva, inhumana, injusta o degradante (STJRN Se. 21/21).

Respecto al planteo del estado del sistema carcelario, es una cuestiones a tratar al momento de la ejecución de la pena una vez que la sentencia adquiera firmeza.

En definitiva, la sentencia brindó razones suficientes para individualizar la pena. La sanción impuesta se ubica dentro del marco legal de discrecionalidad reconocido al

tribunal juzgador, sin que ello implique arbitrariedad cuando se encuentra debidamente fundada (STJRN Se. 49/23). La exigencia de motivación se encuentra cumplida en la medida en que la pena aparece vinculada con la culpabilidad del imputado, la magnitud de los hechos atribuidos y los daños ocasionados, todo lo cual fue explicado de modo suficiente por el tribunal de juicio (STJRN Se. 24/23).

La crítica defensiva expresa una discrepancia con la cuantía seleccionada, pero no acredita arbitrariedad, desproporción punitiva ni ausencia de motivación. Por ello, corresponde rechazar también el agravio relativo a la pena.

En definitiva, corresponde rechazar la impugnación de la defensa y en consecuencia confirmar la sentencia dictada contra Sergio Rodolfo Burgos, D.N.I. N° ASI VOTO.

A la misma cuestión la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Carlos Mohamed Mussi, dijeron:

Adherimos al voto del Juez Cardella, por cuanto los fundamentos expuestos expresan nuestra deliberación. ASÍ VOTAMOS.

A la segunda cuestión el Juez Miguel Ángel Cardella, dijo:

Que en razón de lo resuelto en la precedente cuestión las costas se imponen a Sergio Rodolfo Burgos por ser la parte vencida (art. 266, CPP), regulando los honorarios de los abogado de la parte querellante Magdalena Zanginetti y Martin Govetto, y del abogado defensor Sebastián Arrondo en el 30% y 25%, respectivamente de la suma que se le fijó por sus actuaciones en la instancia de origen (art. 15 L.A.), en razón de la extensión de sus labores, 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 la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Carlos Mohamed Mussi, dijeron:

Adherimos al voto del Juez Cardella. ASÍ VOTAMOS.

Por ello,

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

Primero: Rechazar la impugnación presentada por la defensa de Sergio Rodolfo Burgos.

Segundo: Las costas se imponen a Sergio Rodolfo Burgos (art 266 CPP).

Tercero: Regular los honorarios de los abogado de la parte querellante Magdalena Zanginetti y Martin Govetto y del abogado defensor Sebastián Arrondo en el 30% y 25%, respectivamente de la suma que se le fijó por sus actuaciones en la instancia de

origen (art. 15 L.A.)

Cuarto: Registrar y notificar.

Firmado por el Juez Miguel Ángel Cardella, la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Carlos Mohamed Mussi.

Protocolo N°148