

TRIBUNAL DE IMPUGNACIÓN

En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, a los 18 días del mes de agosto del año 2026, el Tribunal de Impugnación Provincial integrado por el Juez Carlos Mohamed Mussi, la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Guillermo Bustamante, 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 Defensa, 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 por la parte querellante el doctor Martín Govetto y la doctora Magdalena Sanguinetti con el denunciante señor Fernando Boudourian y por la Defensa el doctor Sebastián Arrondo en representación del señor Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado, también presente en audiencia.

En cuanto a la admisibilidad formal del recurso la Querella no expresó objeciones al respecto, de tal modo que se resolvió tenerlo por admisible habiéndose acreditado que la presentación resulta encontrarse en plazo, forma y con los requisitos de objetividad y subjetividad (arts. 222, 230, 233 y ccdtes. del CPP).

ANTECEDENTES.

Mediante sentencia N° 625 de fecha 09/09/2025 el Tribunal de Juicio de la Tercera Circunscripción Judicial de Río Negro resolvió absolver de culpa y cargo al acusado HONRADO DOMINGO GABRIEL DI TULLIO a tenor de lo dispuesto en el Art. 191 del CPP, respecto al delito de defraudación por administración fraudulenta que se le adjudicó en calidad de autor (arts. 45 y 173 inc. 7 del C. P.).

Deducida impugnación por la Querella, este Tribunal de Impugnación -con distinta integración, dictó la sentencia n° 282 de fecha 04/12/2025 en la que resolvió PRIMERO: Hacer lugar a la impugnación deducida por la Querella 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 y en segundo lugar, 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) a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO a tenor de lo dispuesto

en el art. 266 del CPP. En tercer lugar: Imponer las costas a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO por resultar perdedor (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.

En fecha 10/04/2026 mediante sentencia N° 187, el Tribunal de Juicio resolvió en lo pertinente: I. Declarar a DOMINGO NICOLAS GABRIEL DI TULLIO HONRADO autor penalmente responsable del hecho materia de acusación configurativo del delito de DEFRAUDACIÓN POR ADMINISTRACIÓN FRAUDULENTA, condenándolo a la PENA DE TRES AÑOS DE PRISIÓN DE EJECUCIÓN CONDICIONAL CON COSTAS. (ARTS. 26, 40, 41, 45, 173 inc. 7mo. del C.P. y 266 DEL C.P.P.) II. Fijar como pautas de conducta a tenor del ART. 27 BIS. del c. penal la fijación de domicilio y concurrencia al patronato de presos y liberados de manera bimensual todo ello bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de revocar la condicionalidad de la condena; regular los honorarios profesionales.

Contra esta última decisión, la Defensa deduce la impugnación que aquí se analiza.

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 m², Lote 10 B con una superficie de 1829,72 m², Lote 11 A con una superficie de 1802,25 m², Lote 11 B con una superficie de 1775,24 m², Lote 12 A con una superficie de 1747,49 m², Lote 12 B con una superficie de 1719,42 m², Lote 13 A con una superficie de 1691,67 m², Lote 13 B con una superficie de 1663,93 m², Lote 14 A con una superficie de 1636,96 m², Lote 14 B con

una superficie de 3237,81 m².

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.

Defensa: El letrado comienza su exposición con el relato de los antecedentes del caso.

Explica que su agravio radica en la vulneración al principio de congruencia por la existencia de contradicciones entre la denuncia penal y la realidad de los hechos al señalar que en la denuncia siempre se habló de que Fernando Boudourian había otorgado el poder para escriturar los lotes emergentes de dos boletos de compraventa a su nombre, dado que no residía en Bariloche y que la acusación, con la declaración de Fernando Boudourian, muta al

mencionar que nunca hubo operación inmobiliaria, sino dación en pago por deuda anterior de 4 millones de dólares que tenía Di Tullio con Boudourian.

Critica así, que a causa de la declaración de la víctima la acusación cambia de eje y comienza a relativizar la causa fuente de la obligación, lo que afirma, fue señalada por esa parte y posteriormente Gabriel Di Tullio fue absuelto.

Señala que este Tribunal, al decidir condenar a Gabriel Di Tullio, incurre en una absurda apreciación de la prueba al quitarle entidad a la causa fuente de la obligación, cayendo de esa manera en un reduccionismo.

Esgrime que resulta contradictorio el Tribunal afirme que se trata de una compraventa válida, cuando no queda claro si se trata de ello, una simulación o dación en pago, pues en ningún momento se probó el entramado societario ya que mediante la declaración del inspector del Registro notarial, Piermattei, las sociedades que intervinieron y Gabriel Di Tullio son personas distintas con diferentes obligaciones.

Entiende que existió una errónea y fragmentada valoración de la prueba producida en el debate y sostiene que este Tribunal al sostener que no importa la realidad de causa fuente de la obligación, pero si al hablar del precio, incurre en una arbitrariedad, a su

entender ha fragmentado los testimonios alterando el sentido de los mismos al justificar la condena.

En consecuencia, afirma que la sentencia no constituye una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las constancias de la causa, sino que su resultado surge de un razonamiento arbitrario por no dar respuesta al principio de congruencia que fue afectado.

A preguntas del Tribunal, refiere que la mutación de la acusación afecta la defensa de Gabriel Di Tullio, dado que lo declarado por Fernando Boudourian fue introducido como hecho nuevo en el debate, por lo que en función de lo expresado, solicita que se revoque la sentencia y se dicte la absolución de Gabriel Di Tullio.

Querella: la Dra. Sanguinetti inicia su respuesta y manifiesta que la defensa expresa discrepancias subjetivas en las que no acredita la errónea aplicación de la prueba, ni la existencia de vicios en la sentencia que afecten el principio de congruencia.

Aclara que la acusación no mutó, sino que todo lo expuesto fue valorado en la sentencia condenatoria y alega que Fernando Boudourian, en ningún momento expresó la inexistencia de los dos boletos de compraventa.

Esgrime que no se lo juzgó a Gabriel Di Tullio por la manera en que Fernando Boudourian adquirió los derechos sobre los 11 lotes, sino por la forma en que utilizó el poder de mandato, que señala, fue ejercido de manera infiel y abusiva a fines de desapoderar a Fernando Boudourian, quien fue el mandante, y generar así un perjuicio patrimonial.

Aduce respecto de la violación al principio de congruencia, que el Tribunal analizó lo expuesto por el defensor y lo desechó por cuanto no hacía a la acusación la existencia de los boletos de compraventa sino la utilización infiel y abusiva del poder otorgado por Fernando Boudourian a Gabriel Di Tullio y sostiene que se presentó prueba que acreditaba la deuda que tenía Gabriel Di Tullio con Fernando Boudourian y la defensa no lo contradijo ni tampoco desacreditó dicho planteo.

Cuestiona que la querella ataca la forma abusiva en que utilizó ese poder por cuanto le cede los derechos de Fernando Boudourian a Chocofactory representada por Juan Ramón Centena mediante una gestión previa del sr. Guillermo Burgos por nueve millones seiscientos mil pesos (9.600.000).

En tal sentido, explica que la defensa únicamente se detiene en los alcances del poder de Gabriel Di Tullio. Cita las obligaciones del mandatario establecidas por el código civil y sostiene que el abuso de confianza fue lo que conllevó a su condena.

Enfatiza que se acreditó el hecho de que Gabriel Di Tullio, el 30/09/2021, le cede a Chocofactory SA a fines de que sean escriturados los 11 lotes por Juan Ramón Centena en favor de Tanco SA, una sociedad de la familia Tanque.

Relata que en 2014, Gabriel Di Tullio a través de sociedades le compra a Tanco SA la tierra en la que se realiza el desarrollo Solares, a campo pelado y paga 7,23 dólares el metro cuadrado. A su vez, explica que en 2021, los cede por 4,5 dólares el metro cuadrado y 6 años después los cede la tierra de campo pelado sin ningún tipo de desarrollo por la mitad de lo que había comprado.

En tal sentido, relata que el perjuicio resulta manifiesto, pues al momento de ceder cede por el 6% del valor real y por la mitad del valor de lo que había pagado años atrás, con lo que afirma que el perjuicio resulta evidente, así como también el daño generado.

Agrega que Chocofactory era una sociedad que trabajaba en Frantom y Gabriel Di Tullio se presenta como dueño de Frantom, que es una chocolatería de Bariloche.

Expone que, durante el debate, jamás se hizo mención del cuestionamiento a la validez de los actos, así como tampoco la inexistencia de los boletos de compraventa y manifiesta respecto de la mención de Gabriel Di Tullio de que iba a realizar la rendición de cuentas mediante carta de documento, la querella desconoce que se haya iniciado un trámite judicial para que ello suceda.

Finalmente, sostiene que fue acreditado que Gabriel Di Tullio era único socio de la empresa y los jueces así lo valoraron y concluye que el defensor no detalla cual sería la valoración fragmentada de la prueba ni tampoco demostró la arbitrariedad alegada, motivos por los que solicita, se rechace el recurso y se mantenga confirmada la sentencia en todos los términos con costas.

Última palabra defensa: Aduce que las cifras de precio mencionadas por la querella no se corresponden con el inmueble y con el estado en que se encontraba, por cuanto no había subdivisión, loteo aprobado, ni tampoco obras de infraestructura.

Aclara que es muy importante saber a cuánto compró Fernando Boudourian porque no se discutió que se vendió 6 meses después al doble de la compra anterior.

Palabra del señor Boudourian: Manifiesta no tener nada para aportar.

Palabra del señor Di tullio: Esgrime que desde hace 16 años no mantiene vínculo familiar con Fernando Boudourian, acreedor en su concurso, quien se presentó y quedó desestimado de las verificaciones en tres instancias y señala que se presentó a verificar un crédito de 300 mil dólares, pero no de 4 millones de dólares.

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 de 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 Carlos Mohamed Mussi, dijo:

1.- En primer lugar, el señor defensor dijo ante este Tribunal que la sentencia que decidió condenar a Gabriel Di Tullio, incurrió en una absurda apreciación de la prueba al quitarle entidad a la causa fuente de la obligación, cayendo de esa manera en un reduccionismo.

Luego de analizar los argumentos desarrollados por este Tribunal de Impugnación, como la remisión al voto minoritario del Tribunal de Juicio que proponía encontrar responsable al imputado, corresponde proponer al acuerdo el rechazo del recurso de impugnación y confirmar la sentencia N° 282 de este Tribunal del 04/12/2025.

En primer lugar el defensor en sus alegaciones no puso en duda que el imputado revestía la calidad de sujeto activo del delito imputado, pues quedó acreditado que Di Tullio recibió de parte de Boudurian un poder general y amplio no solo de administración sino de disposición por el cual le confió el cuidado de intereses pecuniarios ajenos derivados de once boletos de compraventa sobre lotes de fideicomisos “Solares de Bariloche”.

El testigo Piermattei dijo que el poder es un instrumento que se otorga en base a la confianza y que impone al mandatario el deber de actuar como un buen hombre de negocios, con lealtad y confianza. Expresamente, el testigo dijo: “... 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..”. Reitero, el voto minoritario y que adopta este Tribunal explica que es aquella falta a la “confianza” otorgada al imputado lo que se logró acreditar por parte de la querella y que el voto minoritario fundamentó en su propuesta de condena.

De los agravios del defensor se advierte que no logra poner en crisis la posición en el cual es puesto el imputado, no solo por voto minoritario del Tribunal de Juicio, sino de

este Tribunal. El imputado manifiestamente se excede del ámbito del mandato dado y hace abuso de la confianza otorgada disponiendo de derechos sin poner en conocimiento a su titular.

Desde el inicio de las relaciones comerciales entre Di Tulio y Burgos, el primero omite informar o poner en conocimiento al titular del interés de Burgos sobre los lotes.

Aquella maniobra clandestina y en contra de quien le había dado el poder con los fines establecidos en el mismo, es cuando en ese mismo momento, el imputado vende los lotes.

Pese al esfuerzo de la defensa, no se logró acreditar que justificación pudo haber tenido el imputado para actuar como lo hizo, pero justo en el tiempo que Boudorian puso en conocimiento la necesidad de vender lo lotes a precio de mercado, el imputado hacia la operación en favor de un tercero, a precios que solo él consideraba.

La querella aportó a juicio la declaración testimonial del perito informático Damián Pardal, a lo corresponde agregar que el propio acusado en su declaración reconoce de las comunicaciones que tenía con Boudorian.

En la instancia de juicio, se puede ver y oír al testigo que dio lectura a parte de los mensajes a fines de ponerlos en conocimiento al Tribunal: “..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”.

De los WhatsApp incorporados al debate surge que en agosto del año 2021 Boudorian estaba gestionando la venta de los lotes y aspiraba a un precio de doscientos mil dólares por cada uno, lo que imponía al mandatario el deber de ponerlo en conocimiento de cualquier oferta.

Sin embargo el imputado Di Tulio en fecha 30 de septiembre retiro los boletos de la escribanía y procedió a cederlos en representación el titular a Burgos. Además, este último actuó como gestor de negocios para otras personas vinculadas societariamente al propio imputado. El valor es un punto destacado en la investigación. Cabe remarcar que la operación se hizo por la suma de noventa y nueve mil dólares.

Este es un punto fundamental para encuadrar la acción típica del encartado. La venta se concretó de manera subrepticia, sin aviso previo ni posterior. Pero el precio de la venta que se señala en el párrafo anterior, fue notoriamente inferior a los valores de mercado. Los peritos inmobiliarios -Carlos Rolón y Pérez Lavayen- que declararon en juicio, explicaron que el valor de las tierras que se habían dispuesto era notoriamente bajos y agregaron; “.. son muy buenos lugares, de valores en dólares muy elevados”.

Rolón dijo “... son lotes privilegiados por la vista, dijo que los valores al 2021 serían de 300.000 uss cada lote, 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”.

Pérez Lavayen agregó; “... que para el año 2021 considerando la zona como muy buena, estratégica, con vista al lago, entendía que un valor de 63 o 65 u\$s el m2, al año 2021, era razonable. Estimó que el Are podía valuarse en unos 350000 u\$s. Dijo que a la fecha un lote de esos hoy vale unos 200000 u\$s, a septiembre de 2021 lo estimó entre 122000 a 132000 u\$s.”.

Por ello es que sin mayor esfuerzo se tiene por acreditado que existe perjuicio patrimonial, que resulta evidente, cuantioso y no puede ser negado con el argumento de que el precio consignado o con el cual se habían realizado las operaciones de compra era inferior toda vez que resulta obvio que al momento de la disposición los inmuebles

además de integrar el patrimonio de Boudourian tenían un valor muy superior al original.

2.- El modo en el que se llevó a cabo la maniobra y por el contexto en que se desarrolló la conducta, demuestra el dolo del imputado.

La defensa en sus agravios no pudo demostrar cual habría sido la razón por la cual se generó la venta con la urgencia del caso ni el precio irrisorio por la que se la hizo, siendo que los compradores también eran del círculo del encartado, como también de la sociedades intervinientes, que compartían domicilios y directorios.

La querella logró demostrar que la firma comercial Chocofactory SAS no poseía capacidad económica para afrontar la compra; que esta firma fue a quien se cede definitivamente los lotes, lo que permitió inferir fundadamente a los Magistrados que se trató de una maniobra de circulación interna de bienes dentro del ámbito de control del imputado.

Estas maniobras, sumado al ocultamiento deliberado hacia el mandante demuestran que Di Tulio sabía que su conducta excedía las facultades conferidas y que causaría un perjuicio directo a Boudurian, actuando con la intención de defraudarlo.

La defensa técnica del imputado intentó sin éxito hacer entender que se habría producido una fragmentación de los testimonios alterando el sentido de los mismos al justificar la condena. De los argumentos que desarrollan los Magistrados se advierte que no es ese el sentido de la sentencia de condena.

No se trata de un negocio jurídico de naturaleza civil como intenta probar la defensa.

El hecho de que el poder fuera amplio no habilita al mandatario a disponer del patrimonio ajeno sin observar los deberes legales de información y lealtad. El abuso presupone precisamente tener facultad de uso y ejercerla en exceso violando los deberes a su cargo.

Asimismo se probó en juicio que la validez del negocio jurídico de la venta de los lotes no sana el abuso posterior, pues una vez ingresado estos bienes al patrimonio del mandante, el mandatario queda obligado a administrarlo fielmente. Por ello es que los Magistrados adecuaron correctamente la conducta de Di Tulio Honrado en el tipo penal.

3.- La defensa esgrime que resulta contradictorio que el Tribunal afirme que se trata de una compraventa válida, cuando no queda claro si se trata de ello, una simulación o dación en pago.

Este agravio tampoco puede ser atendido. Dicha discusión resulta ajena al objeto de

juzgamiento, y no excluye la tipicidad de la conducta que luego tuvo el imputado Di Tulio.

En efecto, y tal como surge de los testimonios oídos en juicio, la acusación y la defensa coinciden en que se efectuó la operación de venta de los once lotes, lo que no se encuentra controvertido.

Que Boudorian haya manifestado que el boleto respondía a una compensación de deuda anterior de Di Tulio, o que se trataba de un negocio simulado en nada modifica que a partir de ese acto jurídico los derechos reales sobre los lotes ingresaron al patrimonio de Boudorian y que las partes le dieron plena validez al mismo. El propio imputado utilizó ese boleto para disponer, lo que implica un reconocimiento tácito de su eficacia. Por ello, la causa o motivo que dio origen a los boletos resulta irrelevante para el tipo penal del art. 173 inc. 7 del CP, el cual no protege la causa del negocio civil, sino el deber de lealtad en la administración de bienes ajenos una vez que estos ya integran el patrimonio del mandante.

Reitero, lo que se juzga es la cesión de bienes que hace el imputado cuando en realidad él tenía el deber legal de administrar fielmente un patrimonio ajeno, y en todo caso, aún siguiendo la teoría defensiva, para el supuesto que los bienes hubieran ingresado al patrimonio de Boudorian mediante una “dación en pago”, ello solo explicaría el origen de la tenencia de los bienes, pero no habilita al mandatario a abusar del poder conferido y a liquidar esos bienes a un valor exponencialmente inferior al de mercado.

Este agravio también debe ser rechazado.

4.- En otro de los agravios, la defensa dice que no se probó el entramado societario puesto que mediante la declaración del inspector del Registro notarial, Piermattei, las sociedades que intervinieron y Gabriel Di Tullio son personas distintas con diferentes obligaciones.

Este agravio no puede ser atendido; en primer lugar porque el testigo Piermattei fue claro al explicar en el juicio respecto al alcance de un poder general, pero en ningún momento se expresó respecto de la vinculación societaria entre las firmas de las personas intervinientes y el imputado. Esa cuestión ingresa al juicio por otros medios probatorios -documental, informativa-, y que además no es controvertida pues Chocofactory SAS, Di Tulio emprendimientos SAS, y Fiduciaria Patagónica de Tierras SAS, tenían el mismo domicilio en Palacios 156 do B y compartían directivos. Juan Roman Sentena quien ratificó la compra en gestión y luego recibió la cesión final fue señalado por Boudorian, por el agrimensor Anuar y por la propia esposa del imputado

como concuñado y empleado de Di Tulio. A su vez Burgos figuraba como administrador suplente de Di Tulio Emprendimientos y Ariel Burgos fue quien suscribió la primer cesión en gestión de negocios.

Como dice el señor Querellante, el defensor no detalla cual sería la valoración fragmentada de la prueba ni tampoco demostró la arbitrariedad alegada, motivos por los que solicita, se rechace el recurso.

5.- Finalmente, el defensor sostiene que existe una errónea y fragmentada valoración de la prueba producida en el debate y se incurre en arbitrariedad, pues a su entender se produjo una fragmentación de los testimonios alterando su sentido para justificar la condena.

El agravio no puede ser receptado favorablemente.

La valoración que realiza el Tribunal no alteró el sentido de los testimonios, sino que les dio el alcance que objetivamente tenían en tanto los whatsapp, las declaraciones testimoniales de los martilleros Lavayen y Rolon, y las pruebas informativas de las sociedades fueron analizadas en el contexto y en forma concordante. De allí surge que Boudorian tenía expectativa de vender los lotes en dólares y a precio de mercado (agosto 2021). Di Tulio conocía esa expectativa, dispuso de los mismos al poco tiempo de hacerse de los boleto a un precio irrisorio y sin consultar con el dueño; los adquirentes pertenecían a su círculo.

Por ello, negar relevancia al precio de la cesión con el pretexto de discutir la causa del boleto, implicaría vaciar de contenido el delito de administración fraudulenta, pues bastaría con invocar cualquier vicio en el origen del bien para habilitar al mandatario o malvenderlo impunemente. Por todo ello, no se acredita la arbitrariedad, sino la aplicación del derecho por parte de los Magistrados a los hechos acreditados en el debate.

Ademas, y como ya tiene dicho este Tribunal, la mera descripción de un agravio sin su debida acreditación no resulta suficiente para cuestionar una resolución jurisdiccional. En el caso, la mentada descontextualización de los testimonios no fue acreditada por la defensa. La resolución de este Tribunal ha dado respuesta a cada uno de los planteos del impugnante, por lo que su crítica no trasunta más que una mera disconformidad subjetiva con la decisión adoptada.

6.- Por todo ello, corresponde rechazar el recurso de impugnación de la defensa y confirmar la sentencia N° 282 de este Tribunal dictada el 04/12/2025. **ASÍ VOTO.**

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

Adhiero al voto del juez Mussi. ASÍ VOTO.

A la misma cuestión el Juez Guillermo Bustamante, dijo:

Adhiero al voto del juez Mussi. ASÍ VOTO.

A la segunda cuestión el Juez Carlos Mohamed Mussi, dijo:

Que en razón de lo resuelto y las particularidades del caso las costas se imponen a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO (artículo 266 CPP), regulando los honorarios de Sebastián Arrondo en el 25% 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, dijo:

Adhiero al voto del juez Mussi. ASÍ VOTO.

A la misma cuestión el Juez Guillermo Bustamante, dijo:

Adhiero al voto del juez Mussi. ASÍ VOTO.

Por ello,

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

Primero: Rechazar la impugnación interpuesta por Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO y confirmar la sentencia N° 282 de este Tribunal de Impugnación del 04/12/2025.

Segundo: Las costas se imponen a Domingo Nicolás Gabriel DI TULLIO HONRADO (artículo 266 CPP), regulando los honorarios de Sebastián Arrondo en el 25% de la suma que se le fijó por sus actuaciones en la instancia de origen (art. 15 L.A.).

Tercero: Registrar y notificar.

Firmado por el Juez Carlos Mohamed Mussi, la Jueza María Rita Custet Llambí y el Juez Guillermo Bustamante.

Protocolo N°201