

Cipolletti, 12 de Agosto de 2026.

Y VISTO:

Que en el marco del Legajo “Manríquez Aldo Dante y otros s/Estafa” N° MPF-CI-05922-2021 se llevó a cabo el juicio seguido contra el imputado Aldo Dante Manríquez, (...).

DEL QUE RESULTA:

Entre los días 27 de Julio y 3 de agosto del año en curso, se llevaron a cabo las audiencias del juicio, que contó con la presencia de los integrantes del Tribunal, Jueces Guillermo Baquero Lazcano, G. Merlo y Julio Sueldo; por el Ministerio Público Fiscal, la Sra. Fiscal Dra. Verónica Villarroel, y el Defensor particular Dr. Pablo Barrionuevo asistiendo al imputado Aldo Dante Manríquez. Abierta la audiencia, y luego de las presentaciones, por Presidencia se informó al acusado sobre la importancia del juicio a iniciar y sus derechos.

Se le dio paso a la Sra. Fiscal quien formuló el alegato de apertura, formalizó la acusación por los siguientes hechos: ”Ocurrido en la ciudad de Cipolletti, en el periodo de tiempo comprendido entre los días 10 de Octubre de 2017 y 24 de diciembre de 2020, oportunidad en que el imputado ALDO MANRIQUEZ vendió lotes del inmueble individualizado como Nomenclatura Catastral NRO. (...) FINCA N° (...) superficie total de 9,6 Has., ubicado en (...), por contrato ambiental a las victimas H. F. Q., M. P. M., M. P. O., D. E. S., R. A. M. D., E. B. C., M. B. R., S. P. C. C., L. I. A., R. C. C., C. E. P., B. I. S., J. C. M., C. R. B., J. E. E., S. K. T., D. A. M., J. T. C. S.; P. J. Z.; N. R.; J. B. E.; C. d. C. M. B.; J. F. S.; M. G. D. A.; y E. H.; I. A. S.; luego mediante cesión de derechos efectuada al Sr. G. F. D., quien actuó en representación de las víctimas, ALDO MANRIQUEZ cedió los derechos sobre el inmueble a este último, contrato que nunca fue revocado. Luego de ello, en connivencia con su progenitor el imputado H. M. O., ambos desbarataron los derechos en expectativa de los compradores de los lotes, vendiéndole ALDO MANRIQUEZ a su padre el inmueble por compraventa efectuada en la escribanía de la notaria ALEJANDRA MARTINEZ para luego H. M. O. inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble el día 21 de Enero de 2021, tornando con este accionar en litigiosos los derechos de los adquirentes de los lotes. Los hechos enunciados se califican como constitutivo del delito de Desbaratamiento de derechos acordados de conformidad con lo prescripto por el art. 173 inciso 11 del Código Penal; en calidad de coautor.

A su turno, el Dr. Pablo Barrionuevo por la Defensa del imputado, en su alegato de

apertura manifestó que no hay delito, se está ante un conflicto estrictamente civil. Señaló que existe un error en la imputación, que Aldo Manrique no cedió los derechos del inmueble a G. D. en representación de los denunciantes, que la operación la hizo su padre H. M. O.. Remarcó que hubo incumplimiento del contrato por parte de los compradores, su cliente obró de buena fe. No hay desbaratamiento de derechos si la otra parte no cumplió con lo que se obligó en el contrato. Seguido a ello y a lo largo de cuatro días de audiencias (27, 28, 29 de Julio y 3 de agosto) se escucharon los testimonios de: M. P. M., D. E. S.; R. C. C. J.; L. I. A.; R. A. M. D.; M. P. O. y G. F. D.; C. E. P.; C. R. B.; J. B. E.; J. F. S.; J. E. E.; C. M. B.; J. T. C. S.; I. A. M.; C. A. A. V.; P. J. Z.; I. A. S.; N. R.; L. C. B.; D. A. P.; S. P. C. y G. A. L..

Como convenciones probatorias se aceptó en la Audiencia de Control de Acusación que el inmueble en cuestión mediante escritura del 24/12/20, con inscripción registral del 21/1/21 está a nombre de H. M. O. y a la fecha sigue siendo titular registral del mismo. Luego en el Juicio se acordaron las siguientes convenciones probatorias:

La primera dice que mediante contrato de compraventa del lote ambiental ley 3.266, de fecha 6 de julio del 2018, la señora E. B. C. (DNI ...) y el señor G. C. (DNI número ...) compró a A. D. M. (DNI ...) el lote (...) de la chacra ubicada en (...) de Cipolletti. La transacción fue por un monto de (...) pesos, de los cuales se entregaron (...) pesos y el saldo fue convenido en (...) cuotas mensuales de (...) pesos y que no se abonó el total de las cuotas. De ello las partes convienen que la copia del contrato sea incorporada como prueba documental.

La segunda convención es que mediante autorización, de fecha 22 de marzo del 2022, efectuada por la doctora Laura Inés González Vitale, en fecha 23 de marzo del 2022, se realizó diligencia de allanamiento por parte del personal de la Comisaría 32ª de Cipolletti en el domicilio de Aldo Dante Manríquez (ubicada en calle ... de Cipolletti) donde se procedió al secuestro de una copia del contrato de compraventa de inmuebles realizado en Agencia de Recaudación Tributaria, oficina de Cipolletti, correspondiente a la nomenclatura catastral número (...), una copia de actuación notarial folio (...), escritura número (...), primer testimonio compraventa correspondiente a nomenclatura catastral (...), un recibo original sin número de fecha 18 de diciembre del 2017 a nombre de P. C. y L. H., y copia de contradocumento correspondiente a finca (...), nomenclatura catastral número (...) de fecha 22 de agosto de 2018, suscripto entre F. D. y Aldo Manríquez y H. M. O. en relación a la reserva de lotes. Las partes convienen que el acta de allanamiento y la documental descripta, sea incorporada como

prueba documental.

La tercera convención es que mediante expediente “Manríquez, Aldo Dante y otros sobre infracción a las normas de obra y demolición”, en trámite por ante el Juzgado de Faltas de Cipolletti, en fecha 26 de diciembre del 2017 la doctora Sabiana Goicochea, en su carácter de Juez de Faltas Municipal subrogante, dispuso la clausura provisoria de la obra por tratarse de obras no permitidas en zona rural productiva. Y en el mismo expediente, en fecha posterior, la doctora Goicochea dispuso la resolución de demolición y multa.

La cuarta convención es que en el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 01 de la ciudad de Cipolletti, tramita el expediente número N-4CI-74-2017, número conforme sistema PUMA CI-12200-C0000, caratulado “L. J. G. con Manríquez Aldo Dante sobre medida de no innovar”. En el cual en fecha 4 de enero del 2018 la señora jueza de feria doctora Soledad Peruzzi dispuso la medida de no innovar sobre el inmueble objeto del presente cuya cédula fue recibida por Aldo Dante Manríquez en fecha 5 de enero de 2018.

La quinta convención es que mediante sentencia número 45 del 18 de junio de 2024, en el expediente CI-12200-C-0000, se ordenó la demolición de las construcciones sobrantes en el denominado loteo (...), medida que al día de la fecha 3 de agosto del 2026 se encuentra suspendida en razón del acta de fecha 4 de mayo de 2026, acto en el que participaron G. O. y su patrocinante, Aldo Manríquez y su patrocinante y C. apoderado y representante de la Municipalidad de Cipolletti. Se dio por concluida la producción de la prueba, con la aclaración que la documental fue incorporada en los términos del art.182 del CPP y entregada a la Oficina Judicial para su custodia.

A solicitud de la Defensa, el imputado hizo uso de su derecho a declarar, oportunidad en la que expresó: “En primer lugar yo no estafé a nadie porque yo me fui a la Municipalidad, me informé de cómo se podía manejar el proyecto ambiental, la Municipalidad me informó que había que hacer un proyecto, lo hizo el señor A. P.. De ahí entramos a manejar el proyecto, íbamos bien con la situación del tema ambiental, es un proyecto muy lindo, ecológico para esa zona, hasta que bueno, surgieron problemas que ya están expresados. En el sentido de que el señor G. L. hizo la denuncia, que bueno, que le complicaba la situación del loteo. De ahí se tomó el tema de esto de vender la propiedad para que se solucione el problema y trajeron al señor G. D., compraron la propiedad y surgió el problema este de que no nos terminaron de pagar la

propiedad. No tengo más nada que decir. Me sujeto al contrato, a lo que está remitido y firmado en el contrato. Seguido a ello se dio paso a los alegatos, haciéndolo en primer lugar la Sra. Fiscal quien afirmó que: “A lo largo de estas jornadas de debate pudieron escuchar muchos testigos. Dentro de ellos, las víctimas, los denunciantes en estas actuaciones. Personas que compraron un lote con la intención de hacer su vivienda, su vida en este loteo, que todos manifestaron que era muy lindo cuando el señor Manríquez se los ofreció y cómo se los ofreció como proyecto. Todos son contestes en señalar que al momento de comprar ese lote, el señor Manríquez Aldo les dijo que él era el dueño del terreno. Y que todos ellos confiaron en razón de que a muchos les dijo que las escrituras le habían sido robadas, pero que él podía, que él tenía las facultades para vender. Y esto lo respaldaba además con un plano. Un plano que, como escucharon al agrimensor P., él hizo un anteproyecto. También se le consultó al agrimensor, al señor P., quién le había encargado esta diligencia. Y él manifestó conocer de hace muchos años al señor Aldo Manríquez, también a su padre, a su hermano, pero que en esta oportunidad todo el trato fue con el señor Aldo Manríquez. Y por eso lo consigna en el plano como propietario de la propiedad que estaba tratando de mensurar y de subdividir para presentar este proyecto ante la municipalidad. Proyecto que además él sabe que no fue autorizado, pero que de todos modos el señor Aldo Manríquez procedió a la venta de los lotes. Lotes que fueron comprando cada uno de los adquirentes. A muchos de ellos les hizo contratos, y son los que fueron reconociendo a lo largo de este debate. A muchos otros no les hizo contrato. Pero hubo un contrato. No había algo escrito, pero había un contrato. Había contrato en el que ellos compraban, se obligaban a pagar y había una manera de actualizar esas cuotas también que ellos iban a realizar. No le hizo contrato a la Sra. Z., no le hizo contrato tampoco, a la Sra. C. S.. A muchos si les hizo contrato por escrito, pero contrato había, había un acuerdo de palabras. Entre el 2017 y el 2018 el señor Aldo Manríquez hace las ventas de los lotes. Ya en el año 2018, con la clausura por parte del Municipio de Cipolletti, ya no podía vender lotes. No podía, era una imposibilidad que además venía de una orden judicial, que además fue ratificada por el Juzgado Civil Comercial Minería y Sucesiones N° 1. Así y todo, siguió vendiendo lotes. Porque recuerden ustedes la declaración de la señora C. E. P.. Ella dijo que compró entre el mes de julio y agosto del 2019. Hubo compras de lotes, posterior incluso a esta clausura dictada por el Municipio. Cuando ya había una prohibición de vender. Y el señor Aldo Manríquez dirá, bueno, pero ellos no me terminaron de pagar. Pero hubo personas que le terminaron de pagar. La señora J. E. E.

y la señora P. Z. manifestaron que pagaron la totalidad del monto que ellos habían pagado. Y cuando se le consultó a varios de los testigos, ¿Qué fue lo que sucedió con esos contratos individuales cuando después deciden todos en conjunto, no todos, pero varios de ellos en forma de asociación, comprar nuevamente la chacra? Dicen esos contratos no se dejaron sin efecto. Porque de hecho, de todas las lecturas que hemos realizado de este contrato entre la Asociación Civil Los Perales que estaban en formación en ese acto en representación o representada por el señor G. D., y el señor H. M. O., el padre del señor Aldo Manríquez, no dice nada sobre los contratos anteriores. Esos contratos de compra-venta que muchos beneficiarios lo hicieron de manera individual con el señor Aldo Manríquez. Pero además de todo eso, volvemos a lo mismo. Un contrato de compraventa es un contrato consensual sinalagmático perfecto. Se puede instrumentar, no se puede instrumentar, la forma de probarlo es libre. Aquí decidieron una manera de instrumentarlo. Pero todos los testigos son contestes, el señor D., la señora C., el señor B., en cuanto a que las negociaciones para comprar la chacra completa se hicieron también con el señor Aldo Manríquez. Entonces, ahí también participa el señor Aldo Manríquez. También hubo pagos que se hablaron con el señor Aldo Manríquez. Todos los testigos fueron contestes, absolutamente todos, y su sinceridad fue en el marco de este debate oral y público. Ninguno de ellos tuvo contacto directo con el señor H. M. O.. Ninguno de ellos. Incluso el señor G. D., cuando manifiesta esta negociación para la compra completa de la chacra, dice que también negoció con el señor Aldo Manríquez. Entonces, no hay duda alguna de que el señor Aldo Manríquez también cedió estos derechos sobre la propiedad. Retrotraigamos un poco a lo que es la historia de esta tierra. Esta tierra estaba a nombre de los señores Luengo. Luengo, le dio el poder irrevocable al señor Aldo Manríquez y al señor H. M. O. para que pudieran transferir la tierra. Pero cuando el señor Aldo Manríquez dijo que era dueño de la tierra, que no lo era, tenía autorización para transferir la chacra, no para los lotes, que además no estaban autorizados por el Municipio, que después se fueron enterando de a poco las víctimas, que no tenían esa autorización para lotear. Cuando se realiza la cesión al señor D., prometen la cesión de derechos y esa cesión de derechos tiene fecha 20 de agosto del 2018. Ese es un dato que ni siquiera está controvertido entre las partes. Inmediatamente después de eso, con fecha 24 de diciembre del 2020, la escritura que fue manifestada incluso por la escribana, la señora M., la escritura es la (...). Se hace la escritura donde Aldo Manríquez, en representación o con este poder especial, le hace la transferencia de la tierra completa, de la chacra completa, a su padre,

al señor Aldo Manríquez Oliva. Dijo la escribana que era un poder irrevocable, que se vencía a los 20 años y que ellos le manifestaron que tenían que hacerlo porque si no se vencía el poder. El poder se hizo en 2010. Si el poder vencía en 20 años, le quedaban todavía 10 años para vencer. No había una urgencia para hacer una transferencia. Claramente hay una maniobra por parte del imputado para evitar que las víctimas pudieran hacer algún reclamo en cuanto al cumplimiento de este contrato de cesión de derechos o de los contratos individuales que cada uno de ellos tenía. Porque tenían derechos. Derechos en expectativa que además se volvieron litigiosos porque ingresa el Municipio con esta amenaza de pasarles la topadora por encima. La clausura por parte del Juzgado de Faltas. El inicio de las actuaciones en las que L. denuncia al vecino de al lado, el de las uvas, que le dicen que es el que denuncia una construcción ilegal en un terreno productivo. Procesos que se dirigieron directamente contra Aldo Manríquez, eso es cierto, y todos los testigos fueron contestes en eso. Es parte de la convención probatoria. Pero que tuvieron directa incidencia sobre las personas que están viviendo ahí. Debieron de incorporarse, aunque no como partes, incorporarse o hacer peticiones en el marco de esas actuaciones para evitar que les pasaran la topadora por encima. Entonces, señores jueces, hoy con las evidencias que le han sido producidas, con las declaraciones que han escuchado con las convenciones probatorias, incluso con las que llegamos con la defensa, entiendo que más allá de toda duda razonable el hecho existió, que el señor Aldo Manríquez desbarató los derechos de las expectativas de todos los compradores de los lotes. Y que no hay duda alguna sobre el dolo, sobre la intención que tenía el señor Aldo Manríquez al realizar estas diligencias. Sabía claramente que el loteo no estaba autorizado. Hoy lo reitera. Después surgió este problema con L., dijo él. Pero sabía claramente que no estaba autorizado el loteo. Señores jueces, yo voy a solicitar, declaren culpable al señor Aldo Manríquez por el hecho que ha sido traído a este debate oral y público, que ha sido la plataforma fáctica que he leído al comienzo de estas actuaciones, con la misma calificación legal atribuida: Desbaratamiento de derechos acordados”.

Al formular sus alegatos el Dr. Pablo Barrionuevo, en el ejercicio de la Defensa, explicó y fundó su posición por la que solicitó el rechazo de la acusación, del siguiente modo: “Discrepo absolutamente con el alegato de clausura, como discrepé con el alegato de apertura también de la señora Fiscal. Mutó la calificación y mutó la prueba. ¿Por qué digo esto? Porque ustedes recuerden que ella lo acusó a mi cliente porque en un periodo de tiempo comprendido, entre octubre del 2017 y diciembre del 2020, que dice que

vendió lotes a una serie, a un número de personas y luego dice que hizo una cesión de derechos al señor F. G. D., quien actuó en representación de las víctimas. Dice que cedió los derechos sobre el inmueble de este último, contrato que nunca fue revocado y que en connivencia con su progenitor desbarataron los derechos y lo inscribió a nombre de su padre en la escribanía de Martínez el 21 de enero del 21, tornando con este accionar en litigiosos los derechos de los adquirentes de los lotes. Lo cierto es que nosotros al principio dijimos que esto es una cuestión netamente comercial, es un contrato sinalagmático en el cual las dos partes tenían un tipo de obligación y el señor Manríquez cumplió con la suya. Ustedes tienen incorporados los contratos que se confeccionaron al inicio, no los voy a aburrir porque ustedes tienen una copia de esto, lo van a leer seguramente, con relación a varias de las personas que firmaron este contrato. Es un contrato con un tema especial, que es la ley 3266, es un contrato de compraventa a un lote ambiental en el cual en sus cláusulas no hay ningún tipo de especificación en ningún sentido. Eso qué tiene que ver, nosotros independiente de que somos abogados y conocemos el sistema, sabemos perfectamente cuáles son las medidas que tenemos que tomar antes de hacer una inversión de semejante envergadura. Entonces la ley nos exige que nos comportemos como muy buenos padres de familia en este sentido. Bueno, supongamos que eso tampoco lo tengamos para valorar no, pero bueno, a varias de las personas se les preguntó si habían hecho averiguaciones; dijeron que no, que no se habían asesorado. Entonces ahí hay una cuestión que puede ser opinable. Pero, independiente de eso, lo cierto es que cuando empiezan a comprar los distintos adquirentes de lotes, hicieron este contrato y empezaron a pagar, y en una forma unilateral dejaron de pagar. ¿Entonces por qué? Y porque había una cuestión que se había presentado, parecía que no había cuestiones que se podían llegar a regularizar, pero esa fue la decisión de la gente que dejó de pagar en un primer momento a mi asistido. ¿Qué pasó después? Después lo que se hizo fue una reunión, se hizo una asamblea, se hizo una asociación, y esa asociación tomó las riendas del asunto. Esa asociación que tomó las riendas del asunto, estaba conformada por la señora C. y por la señora J. T., que volvieron a comprar el lote o la chacra, pero esta vez ya no al señor Aldo Manrique, sino a su padre. Tomaron los pagos, como dijeron, dejaron de pagar e hicieron un nuevo acuerdo. Un acuerdo que se firmó el día 22 de agosto del año 2018 y que empezó como diciendo vamos a foja cero. La gente que había pagado se las reconoció, no tuvieron ningún tipo de perjuicio, lo que le había pagado al señor Aldo Manrique, y empezaron de ahí, descontándole esa plata, hicieron un acuerdo con el

señor H. M. O., que es el que estaría en la formulación o en la acusación, sería él que es el contrato este que se agregó. Entonces, quien firmó el contrato con el señor D., no es Aldo, es H., o sea es el papá. Entonces ahí en ese punto entiendo que no le asiste razón a la señora fiscal y esa sería la plataforma y eso tendría que haber sido probado por ella y no lo probó. Pero, independientemente de eso, sacamos esa hipótesis también y vayamos a lo que dice el contrato. El contrato como ya lo dije, y reitero esta palabra que es un contrato sinalagmático que tienen las dos partes obligaciones. Lo que hicieron fue comprometerse por un monto determinado de dinero, que eran (...) millones de pesos, por la compra de la chacra esta que es motivo de este litigio, y que la escritura traslativa del dominio se firmará una vez abonado la totalidad del precio convenido y será firmada por el vendedor o su apoderado. Ustedes supieron, porque esto fue incorporado, que cuando al señor Manrique Oliva le dejaron de pagar la chacra, porque según no estaban de acuerdo con el monto, los intereses o no sé qué era lo que tenían que pagar, el señor Manrique Oliva es el primero de ellos el que envía una carta documento. ¿Y qué dice el señor Manrique Oliva? H. M. O. envía esta carta de documento el 28 de noviembre del 2019, en el que les dice, miren, ustedes me pagaron, conforme el acuerdo que habíamos hecho una cantidad determinada de cuotas, no cumplieron; entonces, como surge de las cláusulas del contrato, les dice que les paguen en el plazo de (...) horas de recibido la suma de (...) pesos, bajo el procedimiento de lo dispuesto en la cláusula segunda, que era justamente ejecutar el contrato. Tenían una mora, había una serie de cuestiones que eran reclamables. Lo hizo legalmente, o sea, no hubo ningún tipo de cuestión extraña. Si esto es muy buena fe, porque lo que implica es justamente mandar una carta de documento para hacer cumplir esta cuestión. Por el otro lado, D., en representación de la Asociación Los Perales, contestó el 2 de diciembre del 2019, negando; haciendo una valoración distinta de las cláusulas del contrato. Ustedes lo tienen, así que no los quiero aburrir, pero acá va a estar muy claramente qué fue lo que contestó D., en una primera oportunidad, y después, el 17 de diciembre del 2019, vuelve a enviar una carta de documento; también haciendo, relacionado, bueno, con todo el tema de una cuestión económica. Estamos hablando de una cuestión netamente económica. Y así, definitivamente, el 2 de enero del 2020, el señor H. M. O., contesta estas dos cartas documento (que están relacionadas, justamente por eso están agregadas en forma secuencial) en el cual niega las dos cartas documento, diciendo que son expresiones inexactas, la interpretación que efectúan y las normas citadas y que sean de aplicación al caso. Esta parte acepta el monto de los (...) en concepto de pago de las cuotas puras, 15

y 16, noviembre y diciembre. Sin perjuicio de ello, hago reserva de reclamar lo que por derecho me corresponda. Doy por concluida la relación epistolar. A todos los aspectos, bueno, fija con domicilio en el Estudio Jurídico Cancio-Barrionuevo, de calle Villegas 102, planta alta de la ciudad de Cipolletti. Y ahí se terminó la historia. Nunca lo citaron a una mediación, nunca intentaron hacer un pago en consignación, que era lo que legalmente correspondía. La señora C. hoy dijo que estaban asesorados por una serie de abogados, bueno, G. D. la tenía muy clara en definitiva, porque era un administrador de propiedades. Estuvieron con Montero Etchemaite, después por Santiago Ramos Luna, también por el estudio Quiroz-Wechsler. Lo cierto es que en lugar de intentar hacer algún arreglo, en algún sentido, como tampoco lo hicieron al principio. Cuando yo le pregunté a la señora C. por qué cuando ella se enteró al principio, cuando había comprado antes de hacer el segundo contrato, de pedir la posibilidad de que le devolvieran la plata. ¿Y qué dijo la señora C.? Que nada, que no se podía hablar, pero sin embargo después se contradijo porque dijeron que lo habían citado a las reuniones y que estaba todo bien hasta un punto. O sea, también tienen que ustedes tener en consideración el interés particular que tienen los diferentes testigos, quienes serían víctimas en esta causa o en este legajo, y los que realmente dijeron la verdad y los que realmente tenían una animosidad, que ustedes lo advirtieron en varios de los testigos, que están enojados. No es culpa de mi cliente que ellos no tengan la escritura hoy en día. No tienen la escritura porque si hubieran pagado, hubieran cumplido, ahí sí se estaría configurando alguna situación que sería reprochable penalmente. Pero acá no ocurrió. ¿Qué pasa con la figura que la señora Fiscal está intentando acreditar? Lo cierto es que había un poder especial irrevocable. Este poder especial irrevocable había sido dado por el señor Luengo por la chacra, Este poder irrevocable podía ser utilizado por H. M. O. y escriturado a nombre de su hijo, por el hijo escriturado a nombre del padre o viceversa. Habí a otro muchacho más que es A., que es otro de los hermanos, que podía haber escriturado a nombre de él. ¿Pero qué hicieron ellos? Y esto es donde tira por la borda todo el tema de la estafa o del desbaratamiento de los derechos. ¿Quién era el que estaba obligado en el contrato? Estaba obligado H. M. O.. ¿Entonces qué se hizo? Y se puso la escritura a nombre de él para que él pudiera reclamar jurídicamente y tener una legitimación activa, y que fue lo que se hizo. No se desbarató ningún derecho, no se estafó a nadie. La intención, como ustedes están viendo, en el intercambio de cartas documento y en toda esta cuestión, es justamente falta de dolo. No tuvieron dolo de estafar, ¿Por qué? Porque H. M. O. o el señor Aldo Manríquez pudieron haber puesto la

chacra a nombre de un tercero, y no lo hicieron. Y ahí sí estaríamos hablando de otra cuestión. Y también estaríamos hablando de otra cuestión si los denunciantes hubiesen pagado la totalidad del precio. Pero la totalidad del precio tampoco fue pagada. Entonces, todas estas cuestiones que está invocando la señora Fiscal, y admiro de sobremanera el esfuerzo enorme que está haciendo para tratar de acreditar, pero yo creo que ha quedado muy claro que el señor H. M. O. es quien estaba obligado y lo que hizo fue preservar sus derechos para poder estar legitimado y poder reclamar lo que a él le estaban debiendo. Habrá una cuestión de intereses, que el índice de actualización era tanto, que el índice era un poco más, que era un poco menos; pero esta no era la forma de invocar esta figura penal para seguir adelante con una cuestión que era netamente como es, civil. Entonces, la mora fue imputable a los denunciantes, la buena fé de su asistido, estamos ante un tema de buena fé por el intercambio de cartas documentos. El señor H. M. en ningún momento hizo ninguna maniobra ardidosa o lo que sea, tampoco Aldo. El tema del perjuicio patrimonial es una cuestión opinable, porque ustedes saben que la gente está viviendo en el lugar, tienen luz; está bien, el resto de los servicios no los van a poder obtener porque justamente es un loteo ambiental, es en una zona de chacras, lo explicó mi asistido y entiendo que no se dan los elementos. Él empezó con un loteo ambiental, cuando le dejaron de pagar, las riendas de la Asociación las tomó la Asociación propiamente dicha y avanzaron en ese punto. Las cuestiones relacionadas con la prohibición de vender; la señora Fiscal está siendo bastante injusta, porque si le exigía a él la prohibición de vender, la Asociación Los Perales que les queda entonces. Sabiendo ellos que no podían vender, dijo la señora C., que habían seguido vendiendo lotes, que habían seguido cobrando las cuotas, cuando en realidad ya los habían clausurado, siguieron construyendo. No entiendo por qué a uno sí y a otro no. ¿Qué hayan llevado a G. D., capaz que haya sido una muy mala idea? Ya todos saben, que es de público conocimiento, la clase de persona que es el señor D.. La litigiosidad del inmueble hoy no es tal, la escritura está a nombre del padre del señor Manríquez, el señor H. M. O.. Si a él le reclaman hoy, si le pagan el precio, qué es lo que tienen que hacer, le pueden exigir la escrituración. Entonces, en el entendimiento de que no se ha logrado acreditar la existencia del hecho, primero porque quien ha sido obligado no ha sido el señor Aldo Dante Manrique, sino el señor H. M. O., por las cuestiones que he mencionado, entiendo que no se lo puede declarar responsable de un delito que no ha cometido”.

Se informó al imputado su derecho a tener la última palabra antes de terminar el juicio,

se le preguntó si quería decir algo. Dijo que no.

Por Presidencia se dio por finalizado el debate, como así se asentó que en cumplimiento del artículo 188 del CPP, el Tribunal de inmediato pasaba a deliberar, sometiéndose a consideración y resolución las siguientes cuestiones, relativas a: Primera cuestión, existencia de los hechos y participación del imputado. Segunda cuestión, calificación legal que corresponde aplicar.

Y CONSIDERANDO:

Llevada a cabo la deliberación, por Presidencia, en fecha 6/08/2026 se adelantó el veredicto por el que se declaró no culpable al imputado del hecho por el que ha sido juzgado, tipificado como Desbaratamiento de derechos acordados, del art173 inc.11 del Código Penal, y en consecuencia absolverlo. Sobre la Existencia de los Hechos y Autoría, el Juez Guillermo Baquero Lazcano dijo: En el Juicio que hemos terminado, la Fiscalía no ha logrado probar que el imputado Aldo Manríquez haya cometido el delito por el cual fue acusado. Para facilitar el análisis y comprensión del caso voy a resaltar que hay hechos contenidos en la imputación que no están controvertidos. Se ha probado que Aldo Manríquez en un período comprendido entre los días 10 de octubre de 2017 y el 24 de diciembre de 2020, vendió a los denunciantes, lotes de la chacra ubicada en la zona rural conocida como (...)a, ubicada dentro del ejido municipal de Cipolletti. El loteo ofrecido a la venta se instrumentó en la mayoría de los casos por boleto de compraventa, en los que se pactó una entrega de dinero en concepto de parte pago y luego cuotas hasta cancelar el total del precio. Aldo Manríquez ofreció y vendió estos lotes bajo un proyecto de barrio que se encomendó al Agrimensor D. A. P. y que se presentaría para su aprobación al Municipio local. En la acusación se detalló el nombre de los compradores, muchos de ellos hicieron la denuncia penal en contra de Aldo Manríquez y su padre H. M. O. quien a la fecha cuenta con el beneficio de suspensión del juicio a prueba. Entre los primeros compradores figuran P. C. y J. T. C. S., quienes se erigieron como las voces más representativas, son las que trabajaron en pos de concretar el proyecto de barrio que les había vendido Aldo Manríquez. Ambas coincidieron que al poco tiempo de comprar sus respectivos lotes comenzaron los problemas, no había avances, iban apareciendo nuevos compradores, había dificultades, las más evidentes y significativas cuando el vecino de la chacra, de apellido L. hizo denuncias en el Tribunal de Faltas Municipal, porque las construcciones de viviendas estaban en infracción, era una zona productiva en las que por normativa no podía haber más de dos viviendas por chacra (la del dueño y la destinada para el cuidador). Hubo

una clausura ordenada por el Tribunal de Faltas, luego incluso hasta se dictó una orden de demolición de las construcciones, que finalmente nunca se ejecutó ni se va a ejecutar (última convención probatoria). C. reconoció que se organizaron y formaron la asociación Los Perales que nucleaba a la mayoría de los compradores de los lotes, como así que se decidió convocar a G. F. D. quien se presentó en el juicio como Desarrollista inmobiliario. D. asumió la representación de la Asociación de Vecinos Los Perales y contrató con H. M. O. (padre de Aldo Manríquez). El contrato se instrumentó y firmó el 22 de agosto de 2018, en el que H. M. O. vendió a G. D. en representación de la Asociación de Vecinos Los Perales, la chacra individualizada en la imputación. Para que se entienda, este contrato aunque no lo dijera en sus cláusulas tuvo por finalidad dejar sin efecto cada uno de los boletos de compraventa que había firmado Aldo Manríquez con los compradores originarios del loteo que conformaban el proyecto de barrio ecológico. De acuerdo a las declaraciones de los denunciante, en especial J. T. C., G. D. y P. C., el objetivo de este nuevo convenio les iba a permitir obtener la escrituración por toda la chacra una vez que se contara con la aprobación del proyecto de barrio por el Municipio de Cipolletti. Vale dejar asentado entonces que no es correcta la imputación cuando afirma a modo de hipótesis que fue Aldo Manríquez quien le cedió los derechos sobre el inmueble a G. D.. Reitero, en el juicio se probó mediante la incorporación del contrato antes citado, que la operación de venta se hizo entre H. M. O. y G. D.. Este nuevo contrato es el instrumento jurídico, por el cual se obligaron las partes y del que debe necesariamente partir el análisis en base a la prueba ofrecida en el juicio, para determinar si efectivamente hubo un desbaratamiento de los derechos allí acordados, y si esto puede válidamente imputársele a Aldo Manríquez. Ya al adelantar el veredicto se afirmó que el imputado no cometió el delito por el que fue acusado. En la imputación se describió en la parte final del relato del hecho que Aldo Manríquez “luego de cederle los derechos del inmueble a G. D., en connivencia con su progenitor el imputado H. M. O., ambos desbarataron los derechos en expectativa de los compradores de los lotes, vendiéndole Aldo Manríquez a su padre el inmueble por compraventa efectuada en la escribanía de la notaria Alejandra Martínez, para luego H. M., inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble el día 21 de Enero de 2021, tornando con este accionar en litigiosos los derechos de los adquirentes de los lotes.” Sobre esta porción del hecho imputado, ya dije que Aldo Manríquez no le cedió ningún derecho sobre el inmueble a D.. El que vendió fue H. M. O. , quien no fue juzgado, pero se probó que él figura en el contrato. Mal puede incurrir Aldo Manríquez

en el delito de desbaratamiento de derechos acordados, si él no figura como sujeto del contrato en cuestión. Para que exista el tipo penal del art.173 inc.11 del Código Penal se precisa de una relación contractual entre las partes, de la cual surge la obligación para el sujeto activo de no hacer determinados actos, y que realizados de manera maliciosa, terminan por tornar imposible, incierto o litigioso el cumplimiento de la obligación. En el presente caso Aldo Manríquez asumió un compromiso contractual con los primeros compradores, pero esos boletos de compraventa tácitamente quedaron absorbidos si vale la expresión, en el contrato que sobre el mismo inmueble se obligó H. M. O. como vendedor con el comprador G. D. en representación de la Asociación de Vecinos Los Perales. Tampoco corresponde siquiera imputarle que su acción posterior de vender o ceder los derechos de la chacra a su padre H. M., lo ubique en el rol de coautor del desbaratamiento de los derechos acordados a la Asociación vecinos Los Perales. Este acto jurídico lejos de tornar inciertos o imposibles, los derechos que invocan los denunciantes, les da certeza de que H. M. O. es el titular registral de la chacra y a él puede exigirle o demandar judicialmente cumpla con la obligación asumida en el contrato (“cláusula cuarta: la escritura traslativa de dominio se firmará una vez abonado la totalidad del precio convenido....”. Estos argumentos alcanzan para desvincular a Aldo Manríquez de la imputación y sostener que no cometió el delito contenido en la acusación. Él en definitiva y siguiendo el orden de la relación del hecho, no desbarató los derechos acordados en el contrato. Se advirtió en el juicio que el contrato que firmó H. M. con G. D., fijó obligaciones para ambas partes. Al día de la fecha no ha sido rescindido en sede judicial, no hubo presentación en el fuero civil reclamando su cumplimiento y/o su rescisión. El contrato fijó la obligación del pago de un precio de ocho millones de pesos en treinta cuotas por la venta de la chacra (cláusula segunda). Ese precio no fue cancelado en su totalidad. Los pagos debían hacerse en treinta cuotas mensuales y consecutivas, y lo cierto es que sólo pagaron catorce cuotas, los compradores dejaron de pagar bajo el argumento que la actualización de precio de las cuotas no correspondía del modo pretendido por H. M.. En la cláusula segunda, en el punto 1) se fijó un reajuste por inflación, consistente en el que se asentó que las cuotas se actualizarían de manera semestral teniendo en cuenta el valor del índice inflacionario del Indec. Hubo cruces de cartas documentos, G. D. (por la Asociación Los Perales) denunció que esa cláusula de ajuste era ilegal, nula, etc, como así le advertía a H. M. que no le quería recibir el pago de la cuota. A ello H. M. O. palabras más, palabras menos negó la veracidad de lo invocado por D., y le manifestó que estaba dispuesto a

recibirle el pago de las cuotas puras (la quince y la dieciséis), sin renunciar al reclamo de la diferencia fijada como reajuste en el contrato. Tal como lo señaló el Defensor en el alegato, se probó que La Asociación vecinos Los Perales (los compradores), dejaron de pagar a partir de la cuota quince, como así que nunca hicieron ningún pago en consignación judicial, ni reclamo en sede civil con motivo de las diferencias surgidas en la interpretación de la cláusula de reajuste de las cuotas. En definitiva, se probó en el juicio que del precio pactado por la venta del inmueble, los compradores sólo pagaron catorce, de las treinta cuotas. También es importante destacar que hubo gente que contrató inicialmente con Aldo Manríquez, que pagaron la totalidad del precio por sus respectivos lotes y que la Asociación Los Perales, así los reconoció. Quedó claro que la interpretación de la cláusula de reajuste por inflación contenida en el contrato es la que generó el punto central del conflicto. Las diferencias entre lo reclamado en ese concepto por Manríquez Oliva y la negativa de la Asociación a pagarlo, llegó al extremo cuando estos últimos decidieron no pagar a partir de la cuota quince, y decidieron hacer la denuncia penal. Tal como fue promovida la acción penal, se le acusó a Aldo Manríquez haberse comprometido por un contrato, que luego él maliciosamente dejó de cumplir por la realización de otro acto jurídico y tornó incierto los derechos acordados. Pero la prueba indica que esto no fue así. Aldo Manríquez no fue quien firmó el contrato cuyos derechos acordados allí sostiene la Fiscal les desbarató. Hubo un mal asesoramiento o una mala decisión por parte de la Asociación vecinos Los Perales, dejaron de pagar las cuotas pactadas y no formalizaron el reclamo del cumplimiento contractual en sede civil. No pagaron en consignación, y optaron por la denuncia penal que lo único que hizo fue agravar el conflicto. Hubo intentos de salidas alternativas que fracasaron. Siguen las diferencias entre lo que reclaman los compradores y lo que exige H. M., pero lo cierto es que de las treinta cuotas sólo se pagaron catorce. La denuncia operó como una suerte de presión para los Manríquez, pero en lo que aquí interesa, Aldo Manríquez no cometió el delito de desbaratamiento por el que fue juzgado. Esto es importante remarcarlo porque tuvimos la percepción e incluso así lo expresaron algunos de los denunciantes, que se sintieron estafados, que fueron estafados por Aldo Manríquez. Pero no debemos mutar la acusación que ha sido la base del juicio. Aldo Manríquez no fue acusado de una estafa genérica, ni de un estelionato. No hubo acusación en ese sentido, y menos producción de pruebas y posibilidad de defensa material y formal al respecto por parte de Aldo Manríquez. La descripción del hecho, lo ha sido por haber desbaratado los derechos y las expectativas

de los compradores del inmueble, y lo cierto es que ya dimos en párrafos anteriores suficientes fundamentos para afirmar que esto no fue probado. Por último caben dos reflexiones más. La primera en relación a que hubo una suerte de reproche en los alegatos de la Fiscal a Aldo Manríquez porque luego de la venta del inmueble a la Asociación, siguió vendiendo terrenos. A ello advertimos que fue acordado que Manríquez se reservaba para sí, un espacio del terreno (que conformaban alrededor de trece lotes linderos al que ocupaba la vivienda principal). No se ha discriminado adecuadamente en el juicio, pero esto no tiene el alcance de un obrar delictivo, no se investigó ni se imputó una doble venta de terrenos. Con igual alcance, la Asociación vecinos Los Perales, con posterioridad al acuerdo alcanzado con H. M. O., y que diera origen a las diferencias e incumplimientos ventilados en el juicio, también vendieron lotes que en principio estaban destinados para espacios verdes. De allí la queja del Defensor en su alegato de clausura, en tanto la Fiscal no ha usado la misma vara para valorar según se trate la acción de uno u otro. Finalmente y como última reflexión, considero que hubiera sido conveniente para las partes buscar una salida alternativa sea con un mediador y/o árbitro, convocando de común acuerdo un contador un perito que fijara pautas de actualización de las cuotas con un método que sea justo para las dos partes. Porque en definitiva a la expectativa de quienes compraron, e incluso construyeron su vivienda, de querer alcanzar una escritura, debe contraponerse en la balanza, la legítima pretensión del vendedor, de que se le pague la totalidad de lo que se le debe en concepto de venta del inmueble. El proceso penal exige de sus operadores como uno de sus objetivos la solución del conflicto. Pero en este caso no ha sido posible, y hemos llegado y terminado el Juicio Penal en el que no se ha probado que Aldo Manríquez haya cometido el delito acusado por la Fiscal. En razón de lo expuesto no corresponde expedirme en relación a la segunda cuestión. Mi voto.

A todas las cuestiones tratadas en el voto rector, los Jueces G. Merlo y Julio Sueldo dijeron: adherimos al voto que precede por reflejar lo deliberado. Nuestro voto.

Por todo ello Tribunal Colegiado del Foro de Juezas y Jueces de la Cuarta Circunscripción Judicial con sede en Cipolletti, por unanimidad

RESUELVE:

1.- Declarar no culpable a Aldo Dante Manríquez, de demás datos personales anotados al comienzo, del hecho por el que ha sido juzgado, tipificado como Desbaratamiento de derechos acordados, del art173 inc.11 del Código Penal, y en consecuencia absolverlo (artículos 190, 191 del CPP).

2.- Regular los honorarios profesionales del abogado Pablo Barrionuevo en la suma de pesos equivalentes a (...) jus.

Protocolizar, registrar y comunicar.

Firmado digitalmente por BAQUERO LAZCANO Guillermo Javier

Firmado digitalmente SUELDO Julio Cesar

Firmado digitalmente por MERLO Guillermo Daniel