

ACUERDO

En la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 27 días del mes de octubre de 2025, se reúne el Tribunal integrado por los Dres. Marcos Rafael Burgos, César Ignacio Lanfranchi y Juan Martín Arroyo bajo la presidencia del primero de los nombrados, a fin de dictar sentencia en el presente legajo N° MPF-BA-06400-2021, caratulado “BOUDOURIAN, Fernando c/DI TULLIO, Honrado Domingo y BURGOS, Sergio Rodolfo s/ Defraudación”, seguido a Sergio Rodolfo Burgos, D.N.I. N° xxxx, asistido por el Dr. Sebastián Arrondo.

ANTECEDENTES

I.- Los días 16, 17, 20, 21 y 22 de octubre del 2025, se celebró la Audiencia de Juicio Oral y Público en el marco de los artículos 176 sptes. y cctes. del CPP, en la que se encontraron presentes el acusado Sergio Rodolfo Burgos, su abogado particular Dr. Arrondo, los Fiscales Dres. Isla y Carballo y por la querrela Fernando Boudorian, representado por los Dres. Sanguinetti y Govetto.

Declarado abierto el Juicio, se le advirtió al acusado que estuviera atento a las implicancias de la audiencia, como así la importancia y el significado de lo que iba a suceder. Seguidamente se otorgó la palabra al Sr. Fiscal quién explicó el hecho con relevancia penal que pesaba sobre los acusados, enumeró las pruebas que produciría para fundamentar la acusación y la calificación legal que pretendía.

Concretamente, 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/funciones a constituirse en el Fideicomiso Inmobiliario “La Herradura” sobre el inmueble designado catastralmente como

xx-x-x-xxx-xx matrícula xx-xxxxx 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°xxx del Registro notarial N° xx 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 Boudourian 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° xx 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 N. E. R. G. (en un 9,10 % del total), DNI xxxx; a A. H. M., DNI xxxx (en un 18,18% del total); a J. A. E., (en un 36,36% del total) y H. D. B., (en un 36,36% del total) los siguientes

11 lotes correspondientes al loteo mencionado de nomenclatura catastral xx-x-x-xxx-x: Manzana xxxx, lotes xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx y xxx, 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 xx designados

como UF 01 A, 01B y 01C, al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx NC: xx-x-x-xxx-xx a M. F. V. 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 xxx designados como UF 03A, 03B y 03C, al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx NC: xx-x-x-xxx-xx a A. M. R. 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF03 a S. S., 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 xxx al transferir a S. C. el inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF02 a F. B. y a C. G. S. 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-D-xxx-xx-UF03 a S.I. S. 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF01, a A. L. T., mediante la suscripción de la escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxx/ NC: xx-x-x-xxx-xx- UF03

a A. S. S.; mediante suscripción de escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF02

a C. P. O., mediante suscripción de escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF03

a M. G. L., mediante suscripción de escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF02

a R. R. B. mediante suscripción de escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF01,

J. R. S., mediante suscripción de escritura de venta N° 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 xxx al transferir el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx- UF02

a la Sra. E. A. A., mediante suscripción de escritura de venta N° 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 R. G., M., E., y D. B., y al transferir el dominio de

unidades

funcionales y lotes a V., R., B. y S., S., S., T., O., L., A., S., C. y B. y S., 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”.

Calificó el hecho como configurativo del delito de desbaratamiento de derechos acordados y se lo imputó a Sergio Rodolfo Burgos en calidad de autor, conforme Artículos 45, 55 y 173 Inciso 11 del C.P. sosteniendo que eran 14 hechos en concurso real.

Sostuvo que iba a lograr probar los hechos con la declaración de Fernando Boudourian, de Malleret y Albornoz que firmaran por el ese día, el 24 de julio del 2017, los contratos de adhesión, el testimonio de Escribano Fabricio Fato, con quien iba a introducir todas las escrituras por las cuales se fueron transfiriendo los dominios de los lotes del señor Boudourian.

Refirió la existencia de numerosa documentación y testimonios que iban a abonar su teoría del caso y que por ello al finalizar el debate iba a requerir a este Tribunal declare penalmente responsable a Burgos por los hechos materia de acusación. Luego de ello fue el momento de la Querrela que con la participación de ambos abogados aclaró la acusación de la Fiscalía quien luego ratificó lo indicado por los querellantes.

En lo sustancial adhirieron a lo planteado por la Fiscalía, formando así un

único bloque de acusación.

Por último tomó la palabra el abogado defensor Dr. Sebastián Arrondo y sostuvo en su alegato de inicio estar convencido, de que no podía prosperar hacia una sentencia condenatoria la acusación presentada. Refirió que no se puede desvirtuar el estado de inocencia de su defendido y la prueba a rendirse en estas audiencias servirán de apoyo a la teoría del caso de la defensa, que es la inexistencia del delito. Refirió que concluido el debate iba a requerir la absolución de su pupilo.

II.- Tras ello, atento el imputado manifestó que no deseaba prestar declaración por el momento, por lo que se recibió la prueba testimonial ofrecida por la Fiscalía y por último la de la Defensa.

III.- Seguidamente se procedió a recibir declaración testimonial.

En primer lugar lo hizo Fernando Boudourian. Dijo ser Licenciado en Administración de Empresas y consultor financiero independiente desde 2017. Previamente, trabajó 30 años en instituciones financieras. Indicó estar calificado legalmente para asesorar a inversores y que vive de rentas provenientes de inversiones en títulos públicos, bonos y acciones bajo el régimen de oferta pública, las cuales están exentas de ciertos impuestos como Bienes Personales y Ganancias para personas físicas. Desde 2020, está registrado como monotributista para facturar servicios profesionales. Refirió que conoció a Sergio Burgos a fines de 2011, principios de 2012 y era amigo de Gabriel Di Tullio con quien él tenía una relación de confianza. Indicó que a mediados de julio de 2017, Burgos y Di Tullio le ofrecieron invertir en el Fideicomiso La Herradura, comprando 50 lotes al precio original de \$12,000 dólares cada uno, por un total de \$600,000 USD, con la promesa de una entrega próxima. Boudourian pagó los \$600,000 dólares personalmente a Sergio Burgos y a su hijo Ignacio en Buenos Aires.

Con respecto a la firma de contratos, sostuvo que debido a que Boudourian no podía viajar a Bariloche rápidamente por su desvinculación de Banco Macro, le pidió a su cuñado, Rafael Malleret, y a la esposa de este, Marcela Albornoz, que firmaran los 50 contratos de adhesión en comisión o en su nombre el 24 de julio de 2017, en la escribanía de Fabrizio Fato. Es así que finalmente Malleret y Albornoz firmaron por derecho propio, ya que no figuraba el nombre de Boudourian en los documentos. Por ello, Boudourian preparó un contradocumento el mismo día (24 de julio de 2017), firmado por Malleret y Albornoz, que declaraba que Boudourian era el único adquirente y titular de los derechos, y que la simulación no tenía fines ilícitos.

Además declaró que al momento de la firma de los contratos de adhesión Burgos otorgó un poder amplio a Malleret y Albornoz para disponer y escriturar. En octubre de 2017, se firmó una cesión de derechos transfiriendo los lotes formalmente a Boudourian. El denunciante afirma que Burgos, Di Tullio y el escribano Fato siempre estuvieron al tanto de que él era el verdadero dueño.

Luego indicó que ante la falta de avances en la escrituración (debido a evasivas sobre trámites y subdivisiones), Boudourian se preocupó a mediados de 2021. Descubrió a través de Remax y la Municipalidad de Dina Huapi que sus lotes se estaban vendiendo a terceros como A. R. y M. F. V., quienes ya tenían escrituras, no solo boletos.

Boudourian intimó a Burgos mediante carta documento en septiembre de 2021 para que escriturara, siendo Burgos notificado dos veces.

Posteriormente, inició una denuncia penal en diciembre de 2021 por desbaratamiento de derechos y en abril de 2022, inició un juicio de escrituración por 44 unidades, debiendo ampliar la denuncia penal por 10 hechos más de ventas duplicadas que Burgos realizó incluso después de haber sido notificado.

Sostuvo que existió un hostigamiento por parte de Burgos que comenzó a fines de 2021, justo cuando Boudourian lo intimó a escriturar, mediante denuncias penales por lavado de dinero y pedidos del origen de los fondos, algo que nunca había solicitado en los cuatro años anteriores.

A continuación declaró Rafael Juan Pablo Malleret quien dijo ser ingeniero electrónico especializado en telecomunicaciones y que trabaja en INVAP. Fernando Boudourian es su cuñado, el esposo de su hermana Iliana, con quien mantiene un vínculo de plena confianza. Vio a Sergio Burgos una sola vez en su vida, el día de la firma. Sostuvo que su cuñado le pidió a él y a su esposa que fueran a firmar los contratos de adhesión del Fideicomiso La Herradura en su nombre, ya que Boudourian no podía viajar. Malleret fue a la escribanía de Fabricio Fato con su esposa y su hijo pequeño. Estaba sorprendido porque esperaba a Gabriel Di Tullio, pero encontró a Sergio Burgos, quien parecía apurado. En concreto firmaron 50 contratos de adhesión, los cuales indicaban que él y su esposa estaban adhiriendo al fideicomiso y que el precio de \$12,000 dólares por lote estaba "íntegramente pagado antes de ahora". Malleret leyó los contratos y detectó que el nombre de Fernando no figuraba; firmó por confianza en su cuñado, quien le había dicho que todo estaba revisado. Ni él ni su esposa pagaron nada. En la escribanía solo se les pidió el documento de identidad, sin requerir

acreditación de fondos o licitud. Inmediatamente después de firmar, llamó a Boudourian para manifestarle la omisión de su nombre. Boudourian les envió un contradocumento ese mismo día, el cual firmaron, para dejar constancia de que Fernando era el verdadero dueño y quien había pagado. Al día siguiente, retiraron un poder amplio que Burgos les había dado para ceder, escriturar o hacer cualquier trámite respecto de los lotes indicados. Unos meses después en octubre de 2017, firmaron la cesión de todos los derechos a favor de Fernando Boudourian.

También hizo referencia a hostigamiento por parte de Burgos.

Finalizada esa declaración fue el momento de escuchar a Marcela Albornoz quien se presentó como la esposa de Rafael Malleret. Refirió ser monotributista, que administra un bien de su madre y es ama de casa. Confirmó tener un vínculo de mucha confianza y cercanía con Fernando Boudourian.

Recordó que Fernando Boudourian llamó a su marido en 2017 pidiéndoles que firmaran los contratos de adhesión "en nombre de él" porque no podía viajar. Fue con su esposo a la escribanía de Fato, donde conoció a Sergio Burgos.

Durante la lectura de los contratos, notó que en ningún lugar figuraba el nombre de Fernando, sino solo el de ellos. Preguntó a su marido, quien le dijo que Fernando ya había chequeado que "estaba todo bien". A pesar de la duda, firmaron por la plena confianza en su cuñado. Ella enfatizó que tenían claro que el negocio y la plata eran de Fernando, y que ellos solo firmaban en su nombre. Confirma que no tuvo que pagar nada y que no le pidieron documentación sobre sus ingresos o la procedencia de los fondos. Esta situación anómala sobre la falta del nombre de Fernando, motivó una comunicación con él y la elaboración de un contradocumento.

Confirmó haber regresado a la escribanía al día siguiente para buscar el poder que había otorgado Burgos para ceder los derechos sobre el lote o escriturar.

También confirmó haber retirado los contratos originales de adhesión de la escribanía antes de la pandemia alrededor del 2019 por pedido de Fernando.

A continuación declaró Anuar Alís. Se presentó como agrimensor, conociendo el loteo La Herradura que ocupaba el debate. Refirió no conocer a Sergio Burgos, pero Fernando Boudourian fue cliente suyo. Alís fue contratado por Boudourian

alrededor de 2021/2022 para elaborar un informe y ubicar exactamente las 50 futuras unidades funcionales que había comprado, usando los contratos de adhesión. Utilizó planos de fraccionamiento de 2016 y planos de división en Propiedad Horizontal (PH)

registrados en Catastro. El loteo consistía en parcelas de 3,000 m² que se dividían en tres unidades funcionales (aproximadamente 1,000 m² cada una), designadas inicialmente como A, B y C. Su análisis de superposición (mostrado en colores en el plano al cual tuvo acceso durante su declaración y fue expuesto en juicio) permitió corroborar a su criterio la ubicación de los lotes adquiridos por Boudourian (marcados en rosa/fucsia) con la nomenclatura catastral vigente.

Alís tuvo otros clientes, A. M. R. y M. F. V., a quienes les marcó sus parcelas entre 2019

y 2021. Confirmó que V. y R. lograron escriturar la totalidad de sus lotes (3,000 m²).

El trabajo de Alís constó en mostrar que las unidades funcionales compradas por Boudourian coincidían o se superponían con las parcelas completas escrituradas a nombre de terceros. Alís confirmó a preguntas de las partes que 14 hechos específicos de venta duplicada a terceros coincidían con lotes adquiridos por Boudourian.

Luego declaró la escribana Teresa María Bustamante quien sostuvo que conoció a Sergio Burgos al notificarlo y a Boudourian al contactarla por temas de notificaciones. Refirió que realizó un acta de notificación el 6 de octubre de 2021, requiriendo a Sergio Burgos (como fiduciario) que escriturara los 50 lotes a nombre de Fernando Boudourian. Esta intimación se hizo mediante un requerimiento por escritura pública de un escribano de Buenos Aires de fecha 27 de septiembre de 2021. Burgos firmó personalmente de recibido conforme. También certificó la firma de Marcela Albornoz y Rafael Malleret el 5 de octubre de 2021 en dos documentos: un contradocumento y una cesión de derechos de los contratos de adhesión fiduciarios. La cesión se realizó a favor de Boudourian, cuya firma en el mismo documento fue ratificada el 29 de septiembre de 2021 en Buenos Aires. Indicó que ella da fe de que las firmas se realizaron en su presencia y en su escribanía ese día (5 de octubre de 2021), pero no interviene en la confección ni da fe del contenido del documento. También certificó fotocopias de los 50 contratos de adhesión originales. Los contratos originales, firmados por Malleret, Albornoz (como adquirentes) y Burgos (como vendedor), estuvieron en su escribanía por lo menos un año para que Burgos pudiera chequear la documentación, aunque Burgos nunca se presentó ni requirió la documentación. El contradocumento incluía una cláusula que declaraba que la simulación "no ha tenido fines ilícitos ni tuvo por objeto perjuicio alguno a terceras personas". También certificó fotocopias de un boleto de compraventa de 11 lotes (por \$165,000 dólares) celebrado el 13 de marzo de 2019, donde Sergio Burgos, como fiduciario, vendía a Néstor

Rodríguez, Malagola, Équer y De Barba. Las certificaciones de esas copias fueron en noviembre de 2021.

A continuación se presentó Agustina Alejandra Lupoli como Subrogante del Registro de la Propiedad Inmueble. Ella es abogada y directora subrogante del Registro de la Propiedad Inmueble (RPI). Explicó que el folio real contiene todos los datos de un inmueble, incluyendo nomenclatura catastral, antecedentes dominiales, y titulares de dominio, así como gravámenes y restricciones. Aportó matrículas de folios reales, confirmando que Sergio Rodolfo Burgos, actuando como fiduciario del Fideicomiso La Herradura, fue el titular original por transferencia de dominio fiduciario en abril de 2016.

Demostró múltiples transferencias de dominio (compras-ventas o adjudicaciones en cumplimiento de contrato de fideicomiso) realizadas por Burgos a terceros, todas con fechas de escrituración posteriores a la firma de Boudourian (julio de 2017) y varias de ellas posteriores a la intimación de Boudourian a Burgos (septiembre/octubre 2021). En consonancia con aquellos lotes referidos en la acusación logró identificar por nomenclatura aquellos vendidos por Burgos a: V. M. F., J. S., C. S., S. C. G.,

S. S. I., T. A. L., R. A. M., S. A. S., O., C. P., G. L. M., B. R. R., S. J. R., A. E. I.

De seguido se recibió testimonio a C. J. M. R., Agente Inmobiliario de Remax.

Sostuvo que conoció a Sergio Burgos porque hacía operaciones con Gabriel Di Tullio, quien ofrecía los lotes del desarrollo La Herradura. Burgos era el fiduciario y el firmante de los boletos.

Él comercializó La Herradura y vendió entre 5 y 6 lotes, a un promedio de \$25,000 dólares cada uno (lotes de 1,000 m²). El agente inmobiliario negociaba los valores con Gabriel Di Tullio, quien firmaba los boletos en nombre de él era Burgos. Sostuvo que Boudourian lo contactó a fines de 2020/2021 para asesorarse sobre sus lotes. Cuando Boudourian le pasó la lista de lotes que poseía, Martínez Rolón se dio cuenta de que uno de esos lotes ya había sido vendido por Remax. Esto llevó a Boudourian a darse cuenta de la duplicidad. Allí M. R. y su broker fueron a ver a Gabriel Di Tullio para plantearle el problema. Di Tullio les dijo que "no molestáramos con los lotes de La Herradura, porque iba a quedarse sin los lotes de solares de Fernando". Tras este incidente, M. R. dejó de vender todos los desarrollos de Di Tullio. El declarante sostuvo que nunca tuvo en su poder ni vio los boletos de los lotes de Boudourian. Solo recordó que el cuñado y la cuñada de

Boudourian (Malleret y Albornoz) estaban en el fideicomiso como adherentes, como gente que compra parte para invertir.

Luego declaró María Daniela Camos, arquitecta que trabajó durante 10 años en la Dirección de Obras Particulares de la municipalidad de Dina Huapi, su testimonio se centró en el proceso de desarrollo del Loteo o Fideicomiso de la Herradura y los graves problemas de superposición y titularidad que surgieron a partir de 2020. La declarante sostuvo que conoce a Burgos desde 2016 por la presentación del fraccionamiento del loteo. Él era el contacto permanente del municipio como desarrollador y propietario, y fue a él a quien se dirigió la mayoría de las penalizaciones e infracciones por obras particulares. A Fernando Boudourian lo conoce desde 2021, inicialmente por correo electrónico, luego por teléfono. Boudourian consultó sobre la aprobación del fraccionamiento, indicando ser propietario o adquirente de 50 futuras unidades funcionales. Respecto de Di Tullio sostuvo que apareció en una reunión en 2022 (el último contacto personal con Burgos), presentándose como uno de los desarrolladores. Durante esta tensa reunión, Di Tullio, y no Burgos, fue quien habló, profirió insultos, acusó al municipio de poner trabas y amenazó con enjuiciar a las funcionarias por brindar información a Fernando Boudourian. Luego detalló el progreso del proceso de aprobación del loteo siendo la Aprobación Provisoria en el año 2016 y la Aprobación Definitiva en el 2019/2020, indicó que con el visto bueno definitivo, Catastro pudo registrar el plano de mensura de manera definitiva (lotes de 3.000 metros), lo cual habilitó la declarativa de dominio y el registro municipal de las parcelas. Sostuvo que para dividir los lotes de 3.000 metros en unidades funcionales (generalmente tres por parcela, por ejemplo, 1A, 1B, 1C), era necesario presentar planos de obra, cumpliendo la normativa. El arquitecto Ferrari presentó los planos de obra en nombre de Burgos (quien firmaba como propietario) y estos fueron aprobados. Para afectar una parcela a propiedad horizontal, se debe tener el plano de obra aprobado. Asimismo indicó que la escrituración de lotes no se podía realizar antes de la aprobación definitiva del fraccionamiento. Para iniciar una obra o aprobar un plano, se debe acreditar la titularidad, idealmente con escritura.

Resaltó que a partir de 2020, muchísima gente comenzó a contactar al municipio en calidad de propietarios o adquirentes por problemas con el desarrollador, principalmente por no poder escriturar, y que cuando Fernando Boudourian proporcionó documentación indicando ser titular de 50 futuras unidades funcionales (posiblemente un boleto de compra-venta o contrato, pero no escrituras), el municipio advirtió una

superposición con otras personas que ya habían consultado. El municipio creó un legajo voluminoso donde documentaba toda la información, incluyendo los casos de superposición. Varias personas que tenían escritura (acreditando titularidad), como V., C. S., S. C., A. R., A. L. T., A. S. S., R. B. y E. A. A., también presentaban superposición con

los lotes reclamados por Boudourian.

Sostuvo que la política interna del municipio indicaba que, ante la superposición, quien venía con la escritura "pesaba más". Por último refirió que el municipio recibió una medida de no innovar del Poder Judicial (posiblemente una causa de Fernando Boudourian contra Burgos). Esta medida obligaba al municipio a abstenerse de aprobar planos o dar factibilidades sobre las unidades funcionales especificadas en la orden judicial. Este cese de contacto por parte de Burgos pudo ser contemporáneo a la medida cautelar.

Tras ello declaró S. C. quien sostuvo que conoció a Sergio Burgos a través de la compra de

un lote en La Herradura. Su conocimiento inicial sobre los lotes provino de la empresa Espacios Patagónicos, que había ofrecido lotes en Barrio Coirones. C. compró originalmente

en Coirones en 2015. Debido a que el lote en C. no se entregaba, C. compró un lote en La Herradura un poco antes, y meses después, negoció un cambio del lote de Coirones por

otro lote en La Herradura en 2019. Esta negociación por el cambio fue con Di Tullio. Logró

escriturar un lote (nomenclatura xx-x-x-xxx-xx, Unidad funcional 0-3) el 7 de diciembre de 2021.

Indicó que Sergio Burgos figuró como el vendedor en esa escritura. Indicó también tener un

lote que resultó del cambio (Unidad Funcional 16C de la manzana xxxA) que todavía no

le entregaron, cuyo boleto de compraventa, firmado en abril de 2019, indica que el vendedor es Sociedad Anónima Durrack.

C. estuvo en comunicación principalmente con J. C., de Espacios Patagónicos, quien, según le comentó él, es el cuñado de Di Tullio. Al momento de la escritura, no se le exigió

ningún tipo de acreditación sobre el origen de los fondos utilizados para la operación. A continuación declaró A. S. S.. Ella conoció a Burgos al adquirir un terreno en La Herradura en 2019. Tomó conocimiento del lote a través de la inmobiliaria REMAX. Se mencionaron a desarrolladores de Di Tullio.

La negociación fue en principio con Sergio. En 2019, en la escribanía de Fato, firmó un documento que describió como un fideicomiso con Sergio. Este documento se firmó porque le explicaron que no sería un boleto de compraventa, sino que ella formaría parte del fideicomiso, quedando como dueña de una fracción (un tercio) de un lote más grande, con planes de división en PH. Pudo escriturar su lote (nomenclatura xx-x-x-xxx-xx, Unidad funcional 03) el 7 de diciembre de 2021. Sergio Burgos fue quien firmó la transferencia como vendedor. La escritura se realizó en la escribanía de Fabricio Fato. Refirió que actualmente, construyó en el inmueble y vive allí. No se le requirió ninguna acreditación en relación al origen de los fondos para la compra.

Acto seguido declaró J. A. E.. Él conoció a Sergio Burgos cuando este ofreció un fideicomiso en el cual Burgos era el fiduciario. Compró un total de once lotes en La Herradura junto a

H. de B., A. M. y N. R.. La negociación de los lotes se llevó a cabo con Burgos y Di Tullio,

quienes eran los vendedores. Firmaron boletos de compraventa en la escribanía de Fato el 13 de marzo de 2019 y se les entregó la posesión en febrero de 2021. Refirió que los 11 lotes se encuentran en la Manzana xx e incluyen las unidades 17B, 16C, 12A, 10B, 10C, 9B,

9C, 6C, 7A, 5A y 4C. Indicó que cuando intentaron escriturar (cerca de 2021), el escribano Fato les informó que el fiduciario (Sergio Burgos) estaba inhibido, por lo que no pudieron completar la transferencia. E. indicó que aún están esperando que se levante la inhibición.

Luego fue el turno de M. F. V. Sostuvo que conoció a Sergio Burgos porque él fue el vendedor

del terreno en La Herradura. La existencia del loteo fue conocida por su marido, quien gestionó

la negociación. V. no participó en la negociación inicial. Firmó la escritura en la escribanía

de Fato en julio de 2021. La escritura número 100 indicaba a Sergio Rodolfo Burgos como el vendedor.

La nomenclatura del lote que compró es Parcela x, xx-xxxxx-xx.

Indicó que al momento de la operación, no se le exigió ningún tipo de acreditación en relación al origen de los fondos.

En la cuarta jornada, la cual fue la última donde declararon los testigos de las partes, fue el momento de escuchar a aquellos traídos exclusivamente por la Defensa.

Luis Alberto Bonessa indicó ser contador público, especialista y magíster en tributación, con 35 años

de ejercicio independiente y experiencia previa como analista de crédito bancario.

Lo central de su declaración se basó en haber realizado una pericia en una causa civil por escrituración iniciada por el señor Boudourian. Para esta pericia, se solicitó documentación

relacionada con la situación fiscal de las partes, incluyendo constancias de inscripción en

ARCA y declaraciones juradas de Impuesto a las Ganancias y Bienes Personales.

Refirió que no contó con documentación completa para realizarla.

Respecto a su conocimiento sobre Fideicomisos y Licitud de Fondos

indicó que en esa figura legal los bienes están encapsulados y el contribuyente persona física no declara el bien directamente, sino una tenencia en el fideicomiso. Refirió que

el fiduciario (como Sergio Burgos) tiene la obligación de actuar como agente de

información ante la UIF (Unidad de Información Financiera) sobre el origen y la licitud de los fondos aportados, especialmente si es una sociedad o un agente inmobiliario que

realiza operaciones frecuentes. Si el fiduciario no cumple con esta ley (25.246), el

fideicomiso está sujeto a sanciones por parte de la UIF. Si hay sospecha, el fiduciario debe emitir un reporte a la UIF en el momento del pago.

Luego prestó testimonio Silvia Gabriela Tramonti quien trabaja en la

oficina jurídica de ARCA (anteriormente DGI) en Bariloche, especializándose en

ejecuciones fiscales y contestando oficios del fuero local. En lo dirimente sostuvo que

existe una sola ley de Ganancias, y quien no tributa ganancias, por descarte va a

monotributo. Indicó que la obligación del trabajador autónomo es estar inscripto, pero no hay una obligación general de informar al Estado de dónde surgen sus acreencias. Sostuvo que a tenencia de moneda extranjera y las variaciones patrimoniales (como la adquisición de inmuebles) deben ser declaradas en Bienes Personales, no en Ganancias. En lo medular sostuvo que la justificación del origen de los fondos al comprar un inmueble es requerida cuando la UIF interviene ante la sospecha de alguna situación. No todas las operaciones son sospechosas. Los escribanos y las actividades bancarias son fuentes de alimentación de información para la UIF en operaciones superiores a una cantidad determinada de dinero.

Previo a finalizar la jornada se oralizaron partes de la Sentencia dictada por el Juez Santiago Morán en autos “Boudourian, Fernando c/ Burgos, Sergio Rodolfo s/ Escrituración (Ordinario) (cumplimiento de contrato) (ordinario) BA-17870-C-0000. El quinto día tomó la palabra el imputado Sergio Burgos donde sostuvo en su alocución principalmente la inexistencia de haber recibido un pago por los lotes por parte de Boudourian y resaltó las obligaciones que tenía como fiduciario del Loteo La Herradura. No contestó preguntas de los acusadores.

IV.- Finalizada la recepción de la prueba, las partes alegaron sobre el mérito de la misma, haciéndolo en primer término el Fiscal Isla quien sostuvo que tras el juicio se había podido acreditar la autoría y materialidad del hecho materia de acusación, por lo que solicitó se dicte la declaración de responsabilidad del acusado en los términos postulados. Acto seguido alegaron los abogados por la Querrela, en igual sentido que la Fiscalía. De seguido hizo lo propio el defensor quien sostuvo la inexistencia del delito, por lo que solicitó su absolución de Sergio Burgos.

V.- Postulados los alegatos, se le otorgó al acusado la última palabra, donde se remitió a lo ya declarado.

VI.- Escuchada la prueba producida durante la etapa del juicio de responsabilidad y los alegatos que efectuaron las partes acerca del mérito de la misma, el Tribunal pasó a deliberar, planteándose la siguiente

CUESTIÓN

¿Se ha podido acreditar durante el juicio la materialidad y autoría de los hechos de acusación?

VOTACIÓN

A la cuestión planteada el señor Juez Dr. Lanfranchi dijo:

A fin de atender a la cuestión planteada, en primer lugar corresponde delimitar los alcances de la figura penal elegida:

El delito de desbaratamiento de derechos acordados requiere la preexistencia de un negocio jurídico, válido y oneroso, en virtud del cual el agente haya otorgado a otro un derecho sobre un bien, o haya pactado sobre él una obligación de carácter personal. El tipo requiere que, o el precio haya sido abonado en su integridad o pagado conforme lo pactado, o la obligación de haberse constituido, todo ello para que pueda configurarse la posibilidad del perjuicio. El sujeto activo: si bien cualquier persona puede acordar derechos, para Soler es un delito especial, pues requiere que el sujeto activo sea autor de una acción anterior que jurídicamente constituya una obligación válida cuyo cumplimiento requiere actos ulteriores. La calidad de autor o coautor es asumida por quien crea un derecho o constituye una obligación en favor de un tercero, y luego frustra ese derecho o esa obligación en las condiciones pactadas mediante un acto posterior. La acción típica del delito consiste en disponer, transferir, enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre bienes que han sido previamente adjudicados, cedidos o acordados a un tercero, con la resultante de tornar inciertos, litigiosos o frustrados los derechos legítimamente adquiridos por ese tercero. El resultado está dado por el perjuicio que la disposición produce, ya sea por inseguridad jurídica, litigiosidad o la frustración efectiva del derecho del titular legítimo. El tipo subjetivo del delito de desbaratamiento de derechos acordados es el dolo directo o eventual, según la conducta concreta, e incluye lo que el autor debe conocer

la ajenidad del bien (saber que el derecho sobre el bien ha sido previamente adjudicado, cedido o acordado a un tercero), debe querer realizar el acto de disposición (vender, transferir, gravar, etc.) sabiendo que está afectando derechos de otro. (Conforme Dr. D' Alessio en su Código Penal Comentado, parte especial, edición La Ley, 2004).

Teniendo en cuenta la prueba producida en juicio, corresponde atender aquello que ha sido acreditado y los interrogantes planteados a lo largo del debate.

I.- No viene discutido:

-La constitución de un Fideicomiso denominado "La Herradura" mediante Escritura 153 folios 435 a 447 del 28 de abril de 2016 donde se designó como Fiduciario a Sergio Rodolfo Burgos. Escritura incorporada como evidencia 14.

-La existencia de un negocio inmobiliario mediante el cual 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 xx-x-x-xxx-xx matrícula xx-xxxxx de una superficie de 134.309,70 m², mediante la firma de 50 contratos de Adhesión fiduciaria al “Fideicomiso La Herradura” del cual el acusado es fiduciario. Esto realizado con la intervención del Escribano Fabricio Fato. Incorporado como Evidencia 5.

-Que Sergio Rodolfo Burgos en carácter de Fiduciario del referido Fideicomiso les otorgó a Malleret y Albornoz, mediante escritura n° 200 del Registro notarial N° xx de Fabricio Fato, un poder especial con facultades de administración y disposición de los lotes referidos del Fideicomiso, y que dentro de las facultades que tenían conferidas por dicho instrumento público estaban las de vender, ceder derechos, otorgar escritura, otorgar posesión, entre muchas otras. Esto incorporado como Evidencia 4.

-Que existen 2 documentos privados firmados entre Boudourian por una parte, y Malleret con Albornoz por otra, en los cuales no participó el imputado. Siendo uno de ellos con fecha de documento 24-7-2017 denominado contra documento, incorporado como Evidencia 1. El otro denominado cesión de derechos incorporado como Evidencia 2, cuya fecha es del 10 de octubre de 2017. Ambos documentos han adquirido fecha cierta por certificación de firmas ante la Escribana Teresa Bustamante el 5 de octubre de 2021.

-Que el 20 de julio de 2021 Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx NC: xx-x-x-xxx-xx a M.F. V. mediante escritura 100 F493.

-Que el 20 de julio de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx NC: xx-x-x-xxx-x a A.M. R. mediante escritura 98 F487.

-Que el 6 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF03 a S. S., mediante suscripción de escritura de venta N° 227 pasada al Folio 1262.

-Que el 7 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió a

S. C. el inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF03; mediante

suscripción de escritura de venta N° 244 pasada al Folio 1340.

-Que el 7 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF02 a F. B. y

a C. G. S. mediante suscripción de escritura de venta N° 242 pasada al Folio 1329.

-Que el 7 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF03 a S. I. S.

mediante suscripción de escritura de venta N° 237 pasada al Folio 1306.

-Que el 7 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF01, a A. L. T.,

mediante la suscripción de la escritura de venta N° 236 pasada al Folio 1302.

-Que el 7 de diciembre de 2021, Sergio Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF03 a A. S. S.;

mediante suscripción de escritura de venta N° 293 pasada al Folio 1314.

-Que el 13 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF02 a C. P. O.,

mediante suscripción de escritura de venta N° 253 pasada al Folio 1388.

-Que el 13 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF03 a M. G. L.,

mediante suscripción de escritura de venta N° 250 pasada al Folio 1374.

-Que el 20 de diciembre de 2021, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF02 a R. R. B.

mediante suscripción de escritura de venta N° 233 pasada al Folio 1286.

-Que el 4 de abril de 2022, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matrícula xx-xxxxx/x NC: xx-x-x-xxx-xx-UF01, J. R. S.,

mediante suscripción de escritura de venta N° 47 pasada al Folio 250.

-Que el 29 de abril de 2022, Sergio Rodolfo Burgos transfirió el dominio del inmueble individualizado bajo la Matricula xx-xxxxx/ NC: xx-x-x-xxx-xx- UF02 ala Sra. E. A. A.,

mediante suscripción de escritura de venta N° 73 pasada al Folio 370.

II.I- Acreditación en juicio:

Del análisis de la evidencia colectada, surge una correlación entre los lotes indicados como aquellos adquiridos el 24 de julio de 2017 con operaciones inmobiliarias realizadas posteriormente por el acusado.

Es así que mediante la declaración del testigo J. E. se pudo corroborar la existencia del boleto de compraventa de fecha 13/3/19 (incorporado como evidencia 8), donde el imputado en carácter de Fiduciario inmobiliario del Fideicomiso Herradura vendió a él y otros compradores 11 lotes correspondientes al loteo mencionado de nomenclatura catastral xx-x-x-xxx-x: Manzana xxx, 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). A ello se agregó la declaración de la Escribana Bustamante quien certificó en su momento copias de ese instrumento. Luego también se logró emparentar el resto de los lotes adquiridos en julio de 2017, con aquellas denominaciones catastrales posteriores y cuyo dominio había sido transferido a otras personas, mediante no solo la incorporación de las escrituras señaladas (Evidencia 11) si no también con las declaraciones de Anual Aliz. Él específicamente en su condición de Agrimensor pudo determinar la coincidencia de los lotes de Boudourian con aquellos que ya se encontraban a nombre de otros o bien estaban en litigio. Se presentó frente al Tribunal y expuso valiéndose de un plano (incorporado como Evidencia 6) pudo mostrar la coincidencia de los lotes. Agustina Lupoli como subrogante legal del Registro de la Propiedad inmueble logró informar que las escrituras determinadas en los hechos 2 a 14 de la acusación tenían un vínculo traslativo de dominio de Burgos directamente a beneficiarios distintos a Boudourian, logrando identificar a cada uno de ellos, lo que coincidía con la acusación y reflejaba las mismas fechas. Se incorporó con su declaración los informes de dominio como evidencia 9.

La superposición de titulares de estos derechos también la trajo como información R., quien indicó que efectivamente en el año 2020/21 comercializó lotes en nombre de Di Tullio o Sergio Rodolfo Burgos como un mismo grupo,

coincidiendo con los de Boudourian.

Daniela Camus quien trabajo en Obras Particulares de Dina Huapi, reconoció los mapas del loteo y refirió también que varias de las 50 unidades futuras adquiridas por el denunciante se superponían con otras personas que la habían adquirido en forma posterior. Informó haber estado en contacto con Boudourian por esos lotes y se

oralizó el contenido de emails donde se constata la intervención de Boudourian en derecho propio por esos lotes. Allí se incorporaron los emails y notas a Obras Particulares de Dina Huapi como la Evidencia 10.

A mayor abundamiento de lo probado, luego acudieron S.C., A. S. y M. F. V. a sostener que efectivamente habían adquirido lotes de La Herradura a Burgos, que coinciden con aquellos indicados como de su propiedad en la acusación.

II.II.- Interrogantes introducidos por la Defensa:

¿Es Boudourian el legitimado para reclamar por los negocios jurídicos posteriores que habrían afectado sus derechos?

En el transcurso de las jornadas de debate ha quedado claro que Malleret y Albornoz en ningún momento han estado en condiciones de asumir el negocio inmobiliario en nombre propio, más allá de lo que haya figurado en el contrato de adhesión. Surgió de sus declaraciones, de su emocionalidad, expresión corporal la credibilidad de sus relatos poniendo en cabeza de Boudourian el beneficio de la compraventa de los inmuebles. Abona esta postura el conocimiento previo que manifestó Boudourian respecto el vendedor, la confianza que tenía por añadidura él, al ser socio de su amigo Di Tullio, y que en definitiva él era el único que podía tener acceso a 600.000 dólares para pagar esos lotes, previamente a que se transfieran. La cancelación del precio de los lotes consta en los documentos de adhesión agregados a la causa como prueba suficientemente estandarizada.

Es importante también que ha quedado acreditado el vínculo directo y de confianza que tiene aquellos que efectivamente firmaron las adhesiones con Boudourian, quien se presentó como beneficiario y pagador.

A esto cabe agregar que un análisis similar ha realizado el Dr. Santiago Moran al dictar sentencia en autos “Boudourian, Fernando c/ Burgos, Sergio Rodolfo s/

Escrituración (Ordinario) (cumplimiento de contrato) (ordinario) BA-17870-C-0000.

Surge así que las partes contratantes conocían que los derechos que se estaban otorgando al firmar los contratos de adhesión beneficiarían a Boudourian.

Además, consta por la declaración del denunciante y de Malleret y

Albornoz, que luego de la firma de los contratos de adhesión, estos tres firmaron dos documentos privados donde fueron perfeccionando el negocio en favor de Boudourian.

Ninguno de esos contratos fue impugnado ni desconocido por los firmantes, por lo que la declaración de todos los intervinientes es suficiente para tenerlos como válidos en su contenido y fecha, más allá de la certificación de firmas realizada posteriormente.

En esa inteligencia, si el contradocumento tiene fecha del 14 de julio de 2017 y ninguna de las partes firmantes lo han desconocido, la fe depositada en ese contrato obliga a las partes y reconoce en cabeza de Boudourian la titularidad de aquellos derechos allí consignados.

También, esas mismas partes han decidido el 5 octubre de 2017 realizar un contrato de cesión de derechos en favor de Boudourian por los lotes que en el caso se tratan, de conformidad al poder otorgado por Sergio Rodolfo Burgos en carácter de Fiduciario del referido Fideicomiso a Malleret y Albornoz, mediante escritura n° 200 del

Registro notarial N° xx de Fabricio Fato, un poder especial con facultades de administración y disposición de los lotes del Fideicomiso.

Los efectos típicos del contrato de cesión de derechos especialmente en materia de derechos derivados de contratos de adhesión, fideicomisos o créditos son la transmisión de la posición jurídica, es decir el cedente transmite al cesionario la titularidad del derecho cedido, de modo que el cesionario adquiere los derechos y acciones que correspondían al cedente, dentro de los límites pactados. Así, existe una sustitución subjetiva activa, donde el cesionario reemplaza al cedente frente al obligado o contraparte, pasando a ser el nuevo titular para cobrar, exigir o ejecutar lo que correspondía al cedente.

En virtud de ello, más allá del convencimiento del Tribunal respecto del conocimiento del acusado respecto de la parte contratante y pagadora, lo cierto es que con anterioridad a las fechas donde la acusación sitúa los actos jurídicos que desbarataban los derechos de Boudourian, éste ya los había adquirido por el contradocumento o por la cesión de derechos.

Esto es aún más claro respecto del conocimiento de Sergio Rodolfo Burgos respecto de la titularidad de los derechos en favor del denunciante, al haber sido intimado mediante la intervención de la Escribana Bustamante el 6 de octubre de 2021 donde se lo conminó a escriturar los 50 lotes a su nombre. Esto fue realizado mediante Escritura 293 folio 421 de la fecha señalada y obra agregada como Evidencia 7.

Así, más allá de la claridad en su conocimiento, demostrada por haber sido el primer cedente de los derechos al firmar los contratos de adhesión en el 2017, el acusado continuó, luego de esta intimación, disponiendo derechos a terceros mediante la participación en 10 escrituras traslativas de dominio sobre bienes que ya tenían un adquirente previo.

Continuando con el análisis de los argumentos Defensistas, corresponde preguntarse: ¿los cedentes, estaban autorizados a realizar ese contrato?

Es así que surge como importante, que en ese mismo acto -al momento de la cesión de los 50 lotes a Malleret y Albornoz- el inculpatado les otorgó un poder amplio de disposición de los bienes donde específicamente se los autorizó a ceder los lotes. Es así que mediante el conocimiento de esa Escritura ya incorporada como evidencia podemos entender que se había superado el requisito esgrimido por la Defensa de autorización previa de las cesiones referidas del contrato de Fideicomiso.

Por último surge otro interrogante ¿estaba habilitado Sergio Rodolfo Burgos a vender los lotes, luego de haber requerido el origen de los fondos a los contratantes?

A entendimiento de este Tribunal, más allá de las fechas que ha puesto en conocimiento tanto la Fiscalía como la Querrela respecto al requerimiento tardío de la acreditación de los fondos, aparece como necesario resaltar las consecuencias posibles de una investigación por ese caso.

Hemos tenido por acreditado que en el año 2017 Burgos transfirió a Malleret y Albornoz 50 lotes por un precio de 600.000 dólares estadounidenses, que habían sido pagados con anterioridad a la firma del contrato. Luego de ello, no se ha aportado información de calidad respecto a la existencia de una rescisión contractual, pero se ha dejado entrever que habrían denuncias al respecto de la ilicitud de los fondos. Nada se ha dicho en favor de la inexistencia de los contratos que trasladaron los derechos en el año 2017.

Al respecto ha sido claro el testimonio de Luis Alberto Bonessa y de María Gabriela Tramonitino, el primero en su experticia como contador y la segunda

como profesional de ARCA en que los fideicomisarios están obligados a denunciar en la Unidad de Investigación Financiera aquellas operaciones que resultasen sospechosas, y que ello debería ser realizado con cierta premura si no es en forma inmediata. En todo caso en palabras de Tramontino esto debería ser realizado al momento del pago.

Ha quedado acreditado aquí que las denuncias por supuesta ilicitud del origen de aquellos 600.000 dólares habrían sido realizada 4 años después del negocio jurídico que diera lugar al origen de los derechos de Boudourian. Más allá del tiempo transcurrido debe entenderse que la realización de esa denuncia, según el análisis del contrato de Fideicomiso, adhesiones y demás documental agregada a la causa no determina la causal de una resolución contractual unilateral, por lo que no pone en cabeza del Fiduciario la potestad de vender lotes que ya han sido contratados por otros.

Es así que entendemos que Sergio Burgos ha sido aquella persona que firmó los contratos de adhesión cediendo los derechos de 50 lotes en el año 2017 en favor de Malleret y Albornoz, desde ese momento estuvo en conocimiento que ya no podía hacer disposiciones posteriores sobre bienes que no estaban más en su patrimonio. Luego de ello conociendo que los beneficiarios actuaban en nombre de Boudourian, y hasta haciendo una exclusión hipotética de esta parte, de todas maneras continuó realizando disposiciones patrimoniales sobre 28 de aquellos lotes que no le pertenecían entregándolos a distintas personas.

El rol de administrador fiduciario impone la obligación de respeto y cuidado de los bienes fideicomitidos. La reiterada disposición de unidades funcionales que ya habían sido adquiridas por terceros, junto con las constancias documentales y testimoniales, acreditan que Burgos dispuso de dichos bienes con conocimiento de la titularidad ajena, configurando el elemento subjetivo del delito.

A todo evento, si el fiduciario sospechaba que los fondos tenían un origen ilícito, su deber consistía en denunciar la operación ante la Unidad de Investigación Financiera. Pero lo que de ningún modo permite el ordenamiento jurídico es: cobrar el dinero, dar por rescindidos los contratos en forma unilateral bajo el pretexto de sospechar que los fondos tenían origen ilícito y de esa forma pretender quedar habilitado para volver a vender los lotes. Ese accionar constituye una suerte de “justicia

por mano propia” y operaría a modo de excusa absolutoria no contemplada por la ley penal: volver a vender los terrenos porque se habría considerado unilateralmente -cuatro años después, casualmente luego de haber sido intimado fehacientemente a escriturar los lotes adquiridos- que los fondos carecían de un origen lícito. Ni falta hace decir que esa excusa no admite ningún tipo de cabida en nuestro ordenamiento jurídico. El proceder correcto consiste en informar a la UIF si es que se sospecha acerca del origen de los fondos y recién después de una rescisión de los primigenios contratos -sea de común acuerdo entre las partes o por disposición judicial- el fiduciario estaría habilitado a volver a transferir derechos sobre los lotes vendidos inicialmente. Si lo hace con anterioridad a una rescisión válida, comete precisamente la conducta descripta y penada por el tipo penal previsto en el art. 173 inc. 11 del C.P.

Es que aún de ser ilícitos los fondos -cuestión totalmente ajena a la investigada en el presente caso- ello no habilita al fiduciario a tornar litigiosos los derechos transferidos a quien los adquirió con esos fondos. Si lo hace -como en el caso- se incurre en el tipo penal endilgado al acusado. Una eventual futura condena a quien adquirió los bienes con fondos ilícitos no constituye ninguna contradicción ni escándalo jurídico con lo aquí resuelto, toda vez que son dos cuestiones totalmente distintas.

Por lo expuesto, el tribunal concluye que el cuadro probatorio producido en juicio es sólido, coherente y concordante, razonamiento que permite ponderar acreditado, más allá de toda duda razonable, que Sergio Rodolfo Burgos actuó con conocimiento de la ajenidad de los bienes y llevó a cabo una serie de actos de disposición sobre bienes fiduciados que pertenecían a un tercero, con su consecuente perjuicio económico.

Las declaraciones de Boudourian, Malleret y Albornoz, de la Escribana Bustamante, de los profesionales citados y de diversos adquirentes de buena fe refuerzan la conclusión de que para ello, el acusado obró con conocimiento y voluntad deliberada, cumpliendo con todos los elementos del tipo penal reprochado.

La defensa no acreditó error excusable, confusión o negligencia justificable; la secuencia temporal y la reiteración de actos verifican el dolo directo.

Por todo lo expuesto, a la primera cuestión voto por la afirmativa. En

consecuencia, corresponde declarar a Sergio Rodolfo Burgos autor penalmente responsable de los hechos materia de acusación, configurativos del delito de DESBARATAMIENTO DE DERECHOS ACORDADOS (catorce hechos que concurren entre sí en forma material). Rigen los arts. 45, 55 y 173 inciso 11° del Código Penal.

A la primera cuestión, los señores jueces doctores Juan Martín Arroyo y Marcos Burgos dijeron:

Que adhieren a lo expresado por el Dr. Lanfranchi por tratarse de las conclusiones a la que se arribó tras la deliberación, y a esta primera cuestión, también votan por la afirmativa.

JUICIO PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA PENA

El pasado 2 de marzo se desarrolló la audiencia para determinar la pena que corresponde imponer a Sergio Rodolfo Burgos.

I.- La Fiscalía ofreció como prueba para esta etapa el informe del Registro Nacional de Reincidencia del que surge que Burgos no registra antecedentes penales. La querella por su parte, ofreció como testigo a la escribana Laura Pérez Lavallén, así como prueba que fue admitida como suficientemente estandarizada -informes del registro de la propiedad inmueble, publicaciones en los Boletines oficiales de Río Negro y de la Nación, y tres escrituras de inmuebles-.

Se procede a transcribir la oralización que los letrados de la querella efectuaron durante la audiencia de la parte pertinente de la documentación suficientemente estandarizada ofrecida:

El boletín oficial de la Provincia de Río Negro N.º 4.786 del 17 de diciembre del 2009, página 17, hay una venta de acciones de Physical Center Patagonia, SRL, Sociedad Responsable Limitada, y vende. Cesión de cuotas se inscribe el contrato

de sesión de cuotas sociales y modificación del contrato social, efectuado por instrumento privado el 28 de octubre del 2009, Daniel Simantov y Carolina Florencia Sosa Rogido, venden, ceden y transfieren al señor Sergio Rodolfo Burgos, DNI xxxxxxxxx, y a la señora María Fernanda Vivanco, DNI xxxxxxxxx, la totalidad de las cuotas sociales que tienen y le corresponden a la Sociedad Physical Center Patagonia. El boletín oficial de la República Argentina N° 33739 del 27 de octubre del 2017, en la página 51, por Asamblea del 7 del 7 del 2017, se aceptó la renuncia de Carlos Enrique Krets al cargo de presidente y se designaron los siguientes miembros del directorio, presidente Ignacio Burgos y director suplente Sergio Rodolfo Burgos, ambos con domicilio especial en la calle xxxxx xxxxx xxxx, en casa de Carlos Bariloche, Río Negro, autorizados en un instrumento privado, acta directorio de fecha 7 del 7 del 2017, LURRAC con KSA 7 del 7 del 2017 presidente Ignacio Burgos, director suplente Sergio Rodolfo Burgos.

El 16 de abril del 2018 el boletín N.º 5.661, en la página 27 figura sociedad KSAS y allí es la constitución de una sociedad socios Di Tullio Honrado Domingo Nicolás Gabriel domicilio xxxxxxx xxx segundo piso y administración y fiscalización titular Di Tullio Honrado Domingo Nicolás y administrador suplente Burgos Sergio Rodolfo.

El 17 de mayo de 2018, boletín oficial N.º 5.670 página 18 una sociedad se crea que se llama DTG compañía fiduciaria constitución socio Sergio Rodolfo Burgos junto con el otro socio Ignacio Burgos denominación DTG compañía fiduciaria SA domicilio xxxxxxx xxx segundo piso también figura aquí que el capital social corresponde de la siguiente participación Sergio Rodolfo Burgos que representa el 5% del capital e Ignacio Burgos representa el 95% del capital social director y presidente directorio Ignacio Burgos director suplente Sergio Rodolfo Burgos son las páginas 18 y 19.

El boletín del 21 de diciembre del 2020 N.º 5.941 se ordena la inscripción de una sociedad Marko emprendimientos sociedad por acciones simplificadas socio Sergio Rodolfo Burgos domicilio xxxxx xxxxx xxxx cuota social el socio suscribe el 100% del capital social y administrador titular y fiscalización Sergio Rodolfo Burgos.

Esta sociedad en la página 94 se completa con el boletín oficial del 29 de febrero del 24 el boletín oficial 6265 en la página 37 se modifica el administrador titular

y suplente de marko emprendimiento SAS y se lo inscribe el señor Sergio Rodolfo Burgos presente el administrador suplente Burgos Ignacio y el señor Ditulio Honrado Domingo Nicolás Gabriel y allí se pone al cargo como administrador titular a Ditulio Honrado Domingo Nicolás Gabriel y administrador suplente Sergio Rodolfo Burgos la modificación de los titulares.

En cuanto a los informes del registro de propiedad de inmueble, el de fecha 18 de abril del 2022 es un que indica los bienes inscriptos a nombre de una determinada persona, en este caso la titularía de dominio es de Burgos, Sergio Rodolfo, DNI xxxxxxxxx.

Tenemos un primer inmueble, el lote x, Manzana xxx, ubicado en Colonia Nahuel, Huapi, porción parte indivisa, tomo xxx folio xxx finca xxxxxx.

Un segundo inmueble que es de nomenclatura catastral xxxxxxxxxxxx, la matrícula es xxxxxx, la proporción es inmuebles 1 sobre 1.

Después tenemos 31 inmuebles que son todos del desarrollo la herradura, la designación catastral es xxxxxxx que es la manzana, ahí hay varios lotes.

Después tenemos de la manzana xxx, xxx y xxx. Esos son 31 inmuebles del desarrollo La herradura.

Últimos dos inmuebles nomenclatura catastral xx, xxxxx-, unidad funcional x, y el xx, xxxxx-xx, unidad funcional x.

Respecto del informe de dominio de fecha 21 de mayo del 2025, ahí tenemos los mismos 31 inmueble del desarrollo La Herradura, no figuran los otros inmuebles y los últimos dos que son la unidad funcional x y x del inmueble xxx.

La escritura 281 del 29 de diciembre del 2021, la escritura 254 del 15 de diciembre del 2021, y la escritura 14 del 8 de agosto del 2018.

Respecto a esta información, estas escrituras fueron presentadas por el doctor Domínguez, el anterior abogado defensor en audiencia de suspensión de juicio de prueba, en el 9 de febrero del 2024, en audiencia.

Respecto a la escritura 281, es una compraventa por tracto abreviado realizada entre Argentino Dagoberto Gómez a favor de Sergio Rodolfo Burgos. La fecha es 29 de diciembre del 2021. Y el señor Sergio Rodolfo Burgos adquiere, figura en el folio 1640500, al reverso, en la cláusula primera, el señor Argentino Dagoberto Gómez dice que vende por tracto abreviado el 50% indiviso que le corresponde, tiene y

le corresponde a favor de Sergio Rodolfo Burgos.

El siguiente inmueble, un terreno con todo lo implantado, individualizado como lote x de la manzana x de la quinta xx, con una superficie, en la siguiente página, de 659 metros cuadrados y la nomenclatura catastral es xxxxxxxx-x.

Respecto de la escritura 14, es una compraventa celebrada entre Adrimar Sociedad Anónima a favor de Sergio Rodolfo Burgos. Escritura 14 de fecha 8 de agosto del 2018. En la cláusula primera, Adrimar Sociedad Anónima transmite a título de venta a Sergio Rodolfo Burgos y éste acepta por compra el derecho de propiedad horizontal en relación a cuatro unidades funcionales ubicadas en la ciudad de San Carlos de Bariloche, pertenecientes al edificio denominado Consorcio Propietario Guemes xxx, sito frente a calle xxxxxx xxx.

Y las unidades funcionales son la 5, designada catastralmente como xxxxxxxx-xx, unidad funcional x. La unidad x, nomenclatura catastral xxxxxxxx-xx, unidad funcional 6. La unidad funcional 7, departamento xx, xx Manzana xxx-xx, unidad funcional 7. Y finalmente, la unidad funcional 12, designación o nomenclatura catastral, xxxxxxxx-xx, unidad funcional 12. En la siguiente página, en la cláusula segunda, se deja sentado que la venta que motiva esta transferencia se combinó por la suma de dólares estadounidenses 130.000.

La escritura 254. Es una compra-venta también. Quien transfiere es Ditulio Emprendimientos SAS, Sociedad Fiduciaria del Fideicomiso Solares de Bariloche, a favor de Sergio Rodolfo Burgos.

La fecha es 15 de diciembre del 2021. Ante el escribano Fabrizio Fato.

Se encuentran presentes el señor Sergio Rodolfo Burgos, interviene por derecho propio, en su carácter de adquirente, y por la vendedora comparece el señor Ignacio Burgos, lo hace en carácter de apoderado de Ditulio Emprendimientos SAS. En la tercera foja, al folio 11.44.263, en la parte de compra-venta, se deja sentado que el señor Ignacio Burgos, en representación de la Sociedad Fiduciaria de Ditulio Emprendimientos SAS, Fideicomiso Inmobiliario Solares, dice que en cumplimiento del contrato de fideicomiso, transmite el derecho real de propiedad a título de venta, en favor de Sergio Rodolfo Burgos, del siguiente inmueble, Unidad Funcional Privativa F-012. Superficie total 992 m2, Nomenclatura Catastral 19, Circunscripción 3, Sección A, Quinta 45, Parcela 2, Unidad Privativa, sección 3, sección A, quinta 45, parcela 2, unidad privativa, F 012, nomenclatura catastral total, resultante 193A, 045, 02, unidad funcional 012.

En tanto por la defensa, prestaron declaración para esta etapa los testigos Rodolfo Schmidt y Edgar Alberto Fioroni.

II.- Recibida la prueba testimonial, incorporada por lectura, mediante la oralización de las partes principales que efectuaron los abogados durante la audiencia, la que fuera suficientemente estandarizada, el acusado prestó declaración.

III.- Tras ello, las partes brindaron su alegato. En primer término lo hizo el Fiscal, quien solicitó se imponga una pena de tres años de prisión en suspenso con inhabilitación general para ejercer el comercio.

En tanto los abogados representantes de la querella solicitaron la imposición de una pena de nueve años de prisión efectiva, más inhabilitación 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, por el plazo de diez años, más accesorias legales y costas.

Finalmente el defensor Arrondo postuló una pena de un año de prisión en suspenso. En subsidio, pidió se aplique la pena solicitada por el Fiscal, quien actúa con un deber de objetividad, no así la querrela que lo hace motivada por un interés subjetivo.

IV.- Tras escuchar la prueba producida en esta segunda etapa del juicio, y los alegatos de las partes -el acusado optó por hacer uso del derecho a no declarar- el Tribunal pasó a deliberar, habiendo surgido la siguiente

CUESTION:

¿Cuál es la pena justa que corresponde aplicar al acusado?

VOTACIÓN

A la cuestión planteada, los Jueces Lanfranchi, Arroyo y Burgos dijeron:

I.- La doctrina y jurisprudencia contemporáneas coinciden en que son los principios de culpabilidad y proporcionalidad los que deben ser tenidos en miras al momento de determinar cuál es el monto de la sanción que cabe imponer a una persona que resulta condenada en un proceso penal.

El primero parte del respeto a la autodeterminación de los seres humanos, lo que se condice con la importancia atribuida al concepto de persona humana en las distintas Constituciones propias de los Estados liberales, en oposición a los autoritarios en que se permite el castigo por hechos ajenos.

Derivado del principio de culpabilidad, aparece el principio según el cual la Proporción de la pena con respecto al delito que la motiva es un límite que necesariamente no pueden superar las diversas justificaciones del castigo estatal, para no convertirse en sí mismas arbitrarias.

Es por ello que el principio de proporcionalidad aparece unido a cualquier derecho penal liberal, más allá de la teoría de la pena que lo fundamente, y aun cuando la idea de proporcionalidad aparece mejor expuesta por las teorías retributivas que por las utilitarias.

Es que también las teorías utilitarias deben considerar algún criterio de justicia, sin el cual no podrían de ningún modo cumplir su finalidad de transmitir mensajes al condenado o a la población. Tanto en uno y otro caso la legitimación del derecho penal pasa por impedir la comisión de injusticias y arbitrariedades, mediante las cuales el Estado que impone penas sólo demuestra ser el más fuerte.

El principio de proporcionalidad impide penas desmesuradas amparadas exclusivamente en necesidades de “prevención general”, que es la amenaza de sanción dirigida al resto de la población para disuadirla de llevar a cabo conductas prohibidas, de manera que la persona se abstenga de cometer delitos a sabiendas de las consecuencias negativas que esa conducta trae aparejada.

En prieta síntesis, éstos son los postulados que incorpora nuestra Constitución y los Pactos Internacionales que a partir del año 1.994 integran la Carta Magna, a partir de los cuales la única finalidad constitucional de la pena es la prevención especial, que no es otra que la que procura evitar que quien cometió un

delito, vuelva a tener tal actitud en el futuro. Así, la prevención especial no va dirigida al conjunto de la sociedad, sino a aquellos que ya hayan vulnerado el ordenamiento jurídico. Desde el precedente de la Corte Interamericana de Derechos Humanos “Fermín Ramírez vs Guatemala” del 20/6/2005, tampoco queda espacio para pensar en ninguna otra finalidad de la pena que no sea la prevención especial, por lo que ningún sentido tendría imponer una sanción que deje a un lado esa finalidad constitucional que ha sido asumida como obligación por parte del Estado Argentino.

Traducido en simples palabras, puede decirse que la medida de la sanción a imponer sólo puede fundarse en el grado de “reprochabilidad” de la conducta cometida por el condenado.

O como enseña el eximio jurista, Enrique Bacigalupo, la condena debe conservar una relación de proporcionalidad y racionalidad con el hecho delictivo endilgado. "La cuestión radica, en esencia, sobre la proporcionalidad entre la gravedad de la pena y la gravedad del reproche, evitando de este modo una instrumentalización de la persona que debe sufrir la pena" (cfr. BACIGALUPO Enrique, "Principios Constitucionales de derecho penal", ed. Hammurabi, Bs.As., pág.159 y sgtes.).

Son los parámetros estipulados en los arts. 40 y 41 del Código Penal los únicos que deben ser observados por el juzgador para determinar con objetividad la pena a imponer, delimitando los márgenes que las distintas escalas punitivas previstas en la parte especial de aquel cuerpo fijan. Al respecto, Esteban Righi dice que no debe dejar de considerarse que "...La consagración por el legislador de estos principios generales para la medición de la pena, están destinados a acotar el margen de libertad judicial, ya que la discrecionalidad judicial encuentra un segundo límite desde que, como toda regla legal vinculada al juez, le estaría vedado apartarse de estas pautas generales a las que debe adecuar su decisión..." (Righi, Esteban. "Derecho Penal. Parte General", 1ª ed. 2008, Ed. Lexis Nexis, p. 528).

Lo expuesto impone fijar una pena que tenga estricta y única relación con el grado de reproche que corresponda atribuir a la conducta que llevó a cabo Burgos.

II.- Llegado el momento de resolver, debemos señalar que consideramos

que la pena solicitada por la querrela resulta excesiva y desproporcionada, por lo que habremos de apartarnos sensiblemente de los nueve años de prisión efectiva solicitados por esa parte.

Varias son las razones que nos convencen de esta premisa.

En primer lugar, si bien matemáticamente la escala penal resultante del concurso real de delitos por el que fue declarado responsable Burgos, producto de tomar el máximo previsto para cada delito individual y multiplicarlo por los catorce hechos que conforman dicho concurso, encuentra tope en los 50 años dispuesto por el art. 55, 2do párrafo del C.P., consideramos que esa escala no refleja, desde el punto de vista de la justicia del caso, la dimensión real del injusto cometido por él cometido.

Ello así toda vez que, si bien Burgos fue declarado responsable por un concurso real conformado por catorce hechos de desbaratamiento de derechos acordados, no es menos cierto que se trató de una única víctima -Boudourián- que había adquirido de parte del Fideicomiso administrado por el encartado, una fracción indivisa -que habría de ser luego subdividida en 50 unidades funcionales- por un total de 600.000 u\$s. Con posterioridad, tras haberse materializado la mentada subdivisión, el acusado desbarató los derechos de Boudourián respecto a 28 de esos lotes, lo cual representa un 56% del total adquirido.

Fácil es advertir, en lo tocante con la extensión del daño causado, que no es lo mismo afectar el 100% de los derechos de 14 propietarios distintos, que una porción inferior al total de lo adquirido por una única persona, como en el caso. En el primer caso cobraría sentido la sumatoria de máximos y el tope de 50 años de prisión. Pero en el presente, ello luce excesivo y desproporcionado, pues no refleja la real magnitud del injusto cometido.

En segundo lugar, también en lo que respecta a la extensión del daño causado, lleva razón la defensa cuando sostiene que no es lo mismo haber desbaratado el derecho de numerosas familias que procuraban acceder a su primera vivienda, que el de una persona de negocios, dedicado a inversiones en la bolsa de valores que realizó la operación con Burgos como inversión.

Por supuesto que también se vieron afectados sus derechos y ello merece el reproche correspondiente conforme prevé la norma penal, pero lo expuesto viene dicho exclusivamente a la luz de los parámetros que manda ponderar el artículo 41 del Código Penal. Es desde ese ángulo que se establece la presente distinción, que debe verse reflejada en el monto de la pena a imponer.

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.

III.- No obstante, también habremos de apartarnos de la pena en suspenso propiciada por la Fiscalía y la defensa.

Si bien se trató de una sola víctima que encaró la adquisición de los 50 lotes como inversión con el propósito de ganar dinero, ello no merece ningún tipo de reproche, pues es perfectamente lícito al punto que resulta una operatoria amparada e incluso fomentada por la legislación vigente. Nada de malo hay en invertir en miras a obtener réditos económicos, todo lo contrario.

Lejos de sonar contradictorio, ponderamos que no es lo mismo afectar el derecho de varias familias de bajos recursos que el de un inversor con importante capacidad económica, aunque en ambos casos claramente existe perjuicio. Esta distinción nos permite concluir que nueve años de prisión efectiva lucen absolutamente desproporcionados.

No obstante, desde otro andarivel, advertimos que la conducta llevada a cabo por Burgos resulta por demás reprochable, no sólo por la magnitud del perjuicio económico ocasionado, sino -y fundamentalmente- por haber efectuado diez -de las catorce- operaciones de venta luego de haber sido intimado en forma fehaciente a que cese de hacerlo.

Tal como sostuvo el Tribunal al declararlo responsable, el acusado dispuso derechos de terceros mediante la venta a través de 10 escrituras de dominio luego de haber recibido una intimación fehaciente en la que se le hacía saber que debía abstenerse de realizar tales operaciones. Ello refleja que no se trató de un mero error.

Fue un accionar sistemático y deliberado que evidencia un mayor desapego por la norma y un absoluto desprecio a lo acordado contractualmente con Boudourían.

Asimismo, consideramos probado que Burgos no es un improvisado en los negocios. Durante la cesura se probó que formó parte de diversas sociedades y fideicomisos. Adquirió y vendió inmuebles en numerosas oportunidades. Incluso los testigos aportados por la defensa dieron cuenta que tuvo un corralón. Durante la primer etapa del juicio, la directora de Obras Particulares de Dina Huapi refirió que mantuvo con él numerosas reuniones vinculadas con el desarrollo “La Herradura”.

La defensa procuró establecer que su asistido era un simple empleado de Di Tulio. Pero ello no es lo que surge de los contratos y documentos que fueron

exhibidos durante ambas etapas del juicio.

Por ley, quien ocupa el lugar de agente fiduciario asume las obligaciones y responsabilidades que establece la normativa. Burgos intervino en otras sociedades y fideicomisos además de “La Herradura”. La pretensión de hacerlo pasar como un improvisado que actuó en desconocimiento de la ilicitud de su accionar, no encuentra ningún tipo de apoyatura en la evidencia aportada, sino todo lo contrario.

También cabe tener por probado que durante el transcurso del proceso, Burgos se fue desprendiendo de los bienes registrables de los que era titular. La prueba aportada por la querrela da cuenta del comportamiento asumido a lo largo del proceso que permite concluir que Burgos procuró insolventarse en ese período. Ello surge de los últimos informes de dominio que datan de 2025, en comparación con el informe del año 2022. Asimismo, Burgos cuando declaró, dijo que su mujer seguía explotando los locales comerciales. Sin embargo, el último informe de dominio da cuenta que dichos locales no se encuentran actualmente en su poder, lo que lleva a concluir que si bien continúa sacando provecho de esos locales, los mismos han sido puestos a nombre de terceras personas.

Consideramos que esta actitud configura un mayor contenido de injusto que debe verse reflejado en el monto de la pena a imponer.

Por último, habremos de referirnos a la finalidad de las penas. Sabido es que la reinserción social “es el principal objetivo de la pena, pero no el único y no pueden descartarse la retribución o la prevención general como criterios para su imposición” Se. 304 del 23/12/10 “MOLINA, José Luis s/Tva. de homicidio S/ CASACIÓN”, entre muchas otras.

Compartimos la expresión según la cual “la sentencia no debe ser una mera formalidad”. Nos parece importante, en miras a la finalidad de la prevención general, que conductas como las aquí juzgadas no generen en la comunidad la sensación de que quien comete este tipo de delitos “zafa” a partir de recibir una pena en suspenso. El mensaje institucional no puede consolidar la idea de que estafar no acarrea consecuencias severas a comete este tipo de delitos, máxime cuando, como en el caso, no estamos hablando de un hecho aislado o de poca monta o cuyo daño económico no es relevante. Estamos hablando de un avezado hombre de negocios que, a sabiendas que estaba desbaratando derechos de un adquirente, tornó imposibles y/o litigiosos sus derechos a partir de venderlos nuevamente. No hizo eso en una ocasión, sino en catorce. Diez de ellas luego de haber sido intimado a que cese de hacerlo. En todos los casos por

importantes sumas de dinero.

Así como consideramos que nueve años de prisión no reflejan el grado de reproche que merece la conducta de Burgos, tampoco advertimos que una pena en suspenso evidencia la sanción justa para el presente caso, a la luz de las circunstancias mencionadas.

IV.- Por último, consideramos corresponde hacer lugar al pedido de imposición de la pena accesoria de inhabilitación especial prevista en el art. 20 bis del C.P., en los términos postulados por la querrela, esto es: 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, pues consideramos que este tipo de operaciones guarda estrecha vinculación con la conducta ilícita cometida por Burgos.

No obstante, nuevamente aquí diferimos con el plazo de inhabilitación requerido por el acusador privado, toda vez que entendemos excesivos los diez años que solicita esa parte. Consideramos que debe tratarse de un plazo que exceda el de la condena, toda vez que las accesorias legales del art. 12 ya contemplan una suerte de inhabilitación amplia que impediría a Burgos desarrollar este tipo de operaciones mientras dure la condena de cuatro años y seis meses de prisión impuesta, por lo que la inhabilitación necesariamente debe exceder dicho plazo para cobrar sentido.

Así las cosas, entendemos que un plazo de seis años resulta razonable acorde a las circunstancias del caso.

Así, teniendo en cuenta también lo expresado por los testigos de concepto, en atención a las pautas mensuradas, consideramos justo se imponga a Sergio Burgos la pena de cuatro años y seis meses de prisión, más la accesoria de inhabilitación especial 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 por el plazo de seis años, con accesorias legales y costas.

Por lo que el Tribunal de juicio, por unanimidad

RESUELVE:

- 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.-.
- III. Hacer saber a la víctima, a través de la Fiscalía, respecto de lo normado por el art. 11 bis de la ley 24.660.
- IV.- Regular los honorarios de los letrados de la querrela Dres. Govetto y Sanguinetti en la suma de 80 jus en forma conjunta por su labor desempeñada. En tanto a los efectos previsionales, regular los honorarios del Dr. Arrondo en el mínimo legal -artículos 6, 9 y 46 de la Ley 2212-.
- V. Regístrese, protocolícese y notifíquese al imputado, a las partes y firme que se encuentre, a la Dirección Nacional de Reincidencia y a la Policía de Río Negro.

Firmado digitalmente por:

LANFRANCHI Cesar Ignacio

Fecha y hora: 06.03.2026 10:47:19

BURGOS Marcos Rafael

Fecha y hora: 2026.03.06 10:45:18 -03'00'

ARROYO Juan Martin

Fecha y hora: 2026.03.06 10:43:34 -03'00'