



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**CAMARA EN LO CRIMINAL Y  
CORRECCIONAL DE 10°NOM.**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 14

Año: 2024 Tomo: 1 Folio: 296-371

EXPEDIENTE SAC: **9169518 - NOVELLO, CLAUDIO RICARDO - CAUSA CON IMPUTADOS**

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 14 DEL 03/05/2024

SENTENCIA NUMERO: 14.

En la ciudad de Córdoba, a tres días del mes de mayo de dos mil veinticuatro, se dan a conocer los fundamentos de la sentencia dictada el diecisiete de abril del corriente año, oportunidad en que se leyó la parte dispositiva, en estos autos caratulados “*Novello, Claudio Ricardo p.s.a. Defraudación psa Desbaratamiento de derechos acordados*”(Expte. SACM n° **9169518**), radicados por ante esta Cámara en lo Criminal y Correccional de 10° Nominación, jurisdicción ejercida por la Sala Unipersonal a cargo del suscripto, Vocal Carlos Palacio Laje, según establece art. 34 y 34 bis del CPP. Su lectura integral, en términos del art. 409 –segundo párrafo- del CPP, se fijó para el día nueve de mayo de dos mil veinticuatro a las 13.00 hs.

En las audiencias de debate respectivas, que se llevaron a cabo los días quince, dieciséis y diecisiete de abril del año en curso, además de quien suscribe, intervinieron: como **fiscal de cámara, Dr. Gustavo Arocena, la querellante particular Claudia Iris Barrientos** acompañada de su apoderado abogado **Gustavo Daniel Taranto**, y el imputado **Claudio Ricardo Novello, DNI N° 16.411.138**, Prontuario 989020 DP., acompañado por sus codefensores, los abogados **Ezequiel Felipe Mallia y Enrique Chumbita**.

El requerimiento de citación a juicio de fecha 17-04-2020 formulado por la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación de esta ciudad, confirmado por

Auto N° 211 de fecha 02-11-2022 del Juzgado de Control y de Faltas N° 10 de esta ciudad y por la Cámara de Acusación de esta ciudad mediante Auto N° 226 de fecha 15-05-2023, le atribuye al encartado Novello la comisión del siguiente hecho, a saber: *“El once de Abril del año dos mil once ARA S.R.L-en formación (CUIT 30-71138105-4) representada por su socio gerente Miguel Ángel Rocchietti – fiduciante/beneficiario- y Guillermo Alberto Gambande – fiduciario- celebraron un contrato de Fideicomiso. En dicho instrumento el fiduciante encomendaba al fiduciario adquirir al “Consortio de Propietarios Edificio Ovidio VI-Sociedad Civil” el inmueble ubicado en calle Güemes Nro. 457 de Barrio General Paz y desarrollar en el mencionado inmueble un emprendimiento inmobiliario “Fideicomiso Serena V”, siendo designado en dicho instrumento como Fiduciario Guillermo Alberto Gambande. Con fecha uno de Agosto del año dos mil once Gambande renunció al cargo, siendo designado titular fiduciario Marcelo Adrián Miranda. El cinco de Agosto del año dos mil once los socios de ARA SRL , Miguel Ángel Rochietti, Martin Gabriel Álvarez y Álvaro Jose Álvarez resolvieron la disolución de la sociedad, aprobando la cesión de derechos y acciones de la calidad de Fiduciante del Fideicomiso Serena V otorgada por ARA SRL a favor de Miguel Rocchietti y Claudio Ricardo Novello no teniendo las partes nada más por reclamarse en ningún concepto- todo por acta de reunión de socios certificada con firmas certificadas por el Escribano Alejandro Javier Garcia-. El dieciocho de Enero del año dos mil doce Marcelo Adrián Miranda en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Serena V, le habría vendido a Claudia Iris Barrientos por boleto de compraventa realizado en la fecha antes citada la unidad 7 mo. de una superficie aproximada de 258,34 m2 y una cochera en ese momento no identificada en el emprendimiento denominado Serena V ubicado en calle Güemes Nro. 457 de Barrio General Paz, abonando la Sra. Barrientos en ese acto la suma de dólares estadounidenses ciento sesenta mil por ambas unidades (departamento y cochera). Encontrándose presente para el acto el Sr. Claudio Ricardo Novello, en carácter de fiduciante del Fideicomiso inmobiliario Serena V. En el referido boleto el titular*

*fiduciario Miranda habría recibido la suma de ciento sesenta mil dólares de manos de la adquirente, otorgando eficaz recibo y carta de pago. Según los términos del contrato, la entrega de la posesión de las unidades se llevaría a cabo en el mes de Junio del año 2014. Con fecha once de Marzo de dos mil catorce Miranda renunció al cargo, resultando designado como Fiduciario Mario Fernando Persello. Posteriormente con fecha doce de Septiembre de dos mil dieciséis se designó a Claudio Ricardo Novello en el cargo de Fiduciario. Ahora bien el diecisiete de Agosto del año dos mil dieciocho Claudio Ricardo Novello, en su carácter de **fiduciario del fideicomiso Inmobiliario Serena V** celebró con Maria Jose Martínez un boleto de compraventa mediante el cual Novello le vende a Martínez la unidad identificada como 7 “A” y la cochera Nro. 20 del edificio ubicado en calle General Güemes 457 de Barrio General Paz, por la suma de tres millones novecientos cincuenta mil pesos, pactándose como fecha de entrega de las unidades septiembre del año 2018. De esta manera el imputado **Claudio Alberto Novello** maliciosamente tornó litigioso el derecho adquirido por Claudia Iris Barrientos quien resultó perjudicada económicamente en tanto abonó en su totalidad el precio pactado para la adquisición de la unidad N° 7 mo. A y una cochera en el Fideicomiso Serena V, unidad que a la fecha no le ha sido entregada y que se encuentra asignada a una ulterior adquirente que ocupa actualmente el inmueble”.*

Me he planteado las siguientes cuestiones a resolver: **Primera cuestión:** ¿Está probado el hecho que se juzga y la participación penalmente responsable del imputado? **Segunda cuestión:** en su caso ¿Cuál es la calificación legal aplicable? **Tercera cuestión:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?, ¿Procede imposición de costas, regulación de honorarios y fijación de tasa de justicia?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA DIGO:**

Dada la extensión del desarrollo de este primer interrogante y a fin de facilitar su lectura, sus fundamentos se ordenarán según el siguiente índice:

**A. Acusación**

## **B. Declaración del imputado**

1. Condiciones personales
2. Declaración

## **C. Prueba**

3. **Testimoniales receptadas en la audiencia de debate**
4. Documental e instrumental receptadas en el debate
5. **Documental e instrumental incorporada al debate por su lectura**
6. Testimoniales incorporada al debate por su lectura

## **D. Conclusiones de las partes**

7. Alegato de la fiscalía
8. Alegato del representante de la querellante particular
9. Alegato de la defensa.
10. Penúltima palabra de la querellante particular
11. Última palabra del imputado

## **E. Valoración**

12. Aspectos no controvertidos
13. Aspectos controvertidos
14. Conclusión

**A. Acusación:** La pieza acusatoria de fecha 17-04-2020 formulado por la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación de esta ciudad, confirmado por Auto N° 211 de fecha 02-11-2022 del Juzgado de Control y de Faltas N° 10 de esta ciudad y por la Cámara de Acusación de esta ciudad mediante Auto N° 226 de fecha 15-05-2023, en la presente causa SAC Nro. 9169518, al encartado **Claudio Ricardo Novello** le atribuye el delito de **desbaratamiento de derechos acordados** en calidad de autor (arts. 173 inc. 11 y 45 del C.P.) –hecho único-.

El **hecho** en que se funda la pretensión represiva en contra de Claudio Ricardo **Novello**, y que

constituye el objeto del proceso, ha sido precedentemente transcripto, por lo que me remito al mismo, y lo doy por reproducido aquí en honor a la brevedad y a fin de evitar redundancias, quedando satisfecho de esta manera el requisito estructural de la sentencia previsto en art. 408, inc. 1º, in fine, del CPP.

#### **B. Declaración del imputado:**

**1. Condiciones personales:** En el interrogatorio de identificación, realizado en la audiencia, el acusado brindó los datos ya consignados en el encabezamiento de la presente. Además, respecto de sus condiciones personales el imputado **Claudio Ricardo Novello** indicó que le dicen “Gringo” o “Tano”, su D.N.I. es 16.411.138, que tiene 60 años de edad y nació el 24/06/63 en Córdoba, Argentina. Está casado con Silvina María Grúdina, desde hace 38 años, tiene cuatro hijos, Santiago de 36 años, Claudio Facundo de 34 años, Matías de 31 años, y Alfonsina de 26 años. Su domicilio es en calle Rio Cuarto n° 531, de Barrio Junior’s de esta ciudad, que vive ahí desde el año 1990. Actualmente reside en dicho domicilio junto a su señora y a su hija más chica. Aclaró que la propiedad es una herencia familiar y que actualmente está a nombre de sus hijos. No alquila. Asimismo, refiere que tiene un inmueble a su nombre que es de propiedad fiduciaria. Se trata de una casa en calle Enfermera Clermont n° 527. Preguntado sobre los bienes de su esposa dijo, manifestó que tiene bienes inmuebles a su nombre, específicamente tiene un campo en Colonia Tirolesa y una fracción de campo en Estación General Paz en condominio con sus hermanas. Que él no posee automóvil a su nombre, su esposa tiene un auto Peugeot 208, aclaró que no tiene otro bien registrable. Informó que es hijo de Bruno Juan Domingo quien falleció y era albañil, y de Carla Bastelli quien es jubilada y pensionada. Tiene dos hermanos, uno mayor Luciano Alberto, y una menor María Gabriela. Tiene buena relación con ellos. Preguntado sobre sus estudios indicó que es contador público, que se recibió en el año 1990 en la U.N.C.. Que desarrolló su actividad en la empresa Fiat Cormec. Después ejerció su profesión en un estudio particular junto con Marcelo Miranda y Manuel Arias. En su estudio se dedicaba a la administración,

impuestos y algunas auditorías también. Hoy no ejerce su profesión, se dedica al comercio ya que sus hijos tienen un negocio de ferretería y materiales de construcción ubicado en Colonia Tirolésa. El mismo está a nombre de sus hijos, se llama Ferretería Quincho SAS y él trabaja en dicho negocio. Sus ingresos aproximados oscilan entre ochocientos mil y un millón de pesos. Informa que es socio, y trabaja a la par de sus hijos. Preguntado si padece enfermedades infectocontagiosas indicó que no, que tiene hipertensión. Preguntado si consume alcohol o estupefacientes dijo que alcohol en forma social y que no consume drogas. Indicó que tiene pasaporte y que la última vez que salió del país fue el año pasado a Brasil. Está bancarizado, posee cuentas en el Banco Credicoop y en el Banco de Córdoba. Preguntado si tiene antecedentes penales dijo que no, lo cual fue ratificado por secretaría. A nuevas preguntas efectuadas por las partes indicó que se dedicó como administrador fiduciario entre el año 2011 y el 2018 cuando terminó dos edificios. Esa actividad consistía en contratar materiales, mano de obra, colaboradores, ingenieros. Coordinar todos los factores desde que comenzaba la obra en el pozo a la entrega. En su momento se dedicaba a pleno a eso, entre los años 2011 al 2018.

**2. Declaración:** En oportunidad de ser invitado a ejercer su defensa en la audiencia de debate, previo haber sido informado el acusado sobre los hechos que se le atribuyen y las pruebas existentes en su contra, y cuáles son los derechos que por normas constitucionales y legales le asisten, en especial que podía abstenerse de declarar sin que su silencio pudiera implicar alguna presunción de culpabilidad, y en presencia de su defensor, a quien de manera inmediatamente previa a su declaración consultó, el imputado Novello dijo que iba a declarar , expresando negar algunas de las circunstancias que describen los hechos relatados y que el boleto fue firmado con la Sra. Barrientos en otras circunstancias. Informó que quiere dejar asentado que la Sra. Claudia Barrientos nunca pagó el dinero que se consigna en el boleto de compraventa como pagado, más precisamente dijo: *“no se lo pagó a Miranda, no me lo abonó a mí, ni a ninguna persona relacionada con el fideicomiso, no lo pagó ni en pesos ni*

*en dólares*". En su exposición hizo mención a que en el año 2011 el Sr. Rocchietti que era el alma mater de los fiduciarios del Serena V y los demás emprendimientos, se separó de sus socios, por lo que lo ayudó en la separación de su empresa con sus socios y le propuso si quería participar en los emprendimientos Serena V y Serena III. Así, expresó que pasaron a ser fiduciantes y Marcelo Miranda el fiduciario. Antes el fiduciante era la empresa Ara SRL, y el fiduciario era Guillermo Gambande. La empresa Ara era una sociedad formada por Rocchietti y los hermanos Álvarez. Relató que en septiembre del 2011 Rocchietti fue detenido por una causa que se tramitaba en este tribunal por un terreno que tenía su padre, la cual no tiene nada que ver con estos edificios. A partir de ese momento, él se hizo cargo de la relación comercial que tenía el fideicomiso con la inmobiliaria Hansen Barrientos. Manifestó que antes eso lo hacía Rocchietti pero al estar detenido se encargó él. En Diciembre 2011, se hizo cargo del proyecto del edificio, se había demolido un lote y el otro se estaba por demoler. Trabajaba la arquitecta Saya que hacía los planos y la firma Hansen Barrientos que se encargaba de la comercialización del emprendimiento, hacían carpetas, renders, imágenes de 360 grados. En diciembre de 2011 se terminó el diseño del edificio y se hicieron las carpetas para la venta, con imágenes digitalizadas. Fue convocado por Hansen en Chacabuco y Rondeau de barrio Nueva Córdoba, para avisarle que estaba todo listo, querían darle una sorpresa a "Miguel" para levantarle el ánimo. Relató que en esa reunión Hansen le dijo que Claudia Barrientos iba a comprar un departamento en el emprendimiento Serena V. También le dijo que ese departamento lo iban a pagar cuando vendiera un departamento en "Casa Carrera" que lo desarrollaba Luis Manglupi en la calle 24 de septiembre, mientras que el saldo lo iba a ir pagando descontando comisiones ya que el valor de éste departamento era mayor al que él tenía. Así las cosas, decidieron reunirse con Rocchietti, por lo que pidieron la audiencia para irlo a visitar a Bouwer. Pidieron autorización para ingresar una notebook para mostrarle lo trabajado. Refirió que todo era un clima de alegría. Continuó con su relato indicando que en enero de 2012, Hansen los convocó urgente a una reunión para que fueran

con Marcelo Miranda, porque necesitaba firmar el boleto de compraventa de la unidad que adquiriría Barrientos por dos cuestiones, por un lado, para poder usar ese documento para potenciar las ventas y, y por el otro, porque necesitaba engrosar garantías para un crédito que iban a solicitar en el banco Roela. Por esta razón, necesitaba firmar el boleto de compraventa con el precio cancelado. Reiteró, expresamente, que nunca se pagó ese boleto. Luego continuó explicando que ante esa situación de excepcionalidad, como había un clima de mucha confianza, accedieron y nunca pensaron que iba a ser utilizado para defraudarlos. Por ello, no exigieron un contradocumento. Aclaró que era un contrato ficticio, ya que después iban a firmar el verdadero boleto, una vez que Claudia “pusiera” el dinero. Preguntado cual era la relación que generaba ese boleto dijo que *“la intención de comprar y vender era verdadera”*, y aclaró que nunca pagaron. Expresó que la venta no era simulada, sino que el boleto era simulado, indicando expresamente *“que ellos tenían intención de comprar y de pagarlo”*. No pidieron firmar un contradocumento por el ámbito de confianza que tenían, el boleto fue realizado por ellos, y ni siquiera estaba firmado por escribano público ni timbrado. Continuó con su exposición haciendo conocer que continuaron teniendo relación comercial con la inmobiliaria y con el paso del tiempo comenzaron a tener algunos inconvenientes. El motivo de los mismos, era que habían vendido varios departamentos de los cuales quedaban cuotas. Al principio esas cuotas se pagaban puntualmente y después, se comenzaron a atrasar bastante, lo cual les generaba inconvenientes en la construcción. Ese dinero era para pagarle a los trabajadores, proveedores, lo que amerita un desarrollo de esa envergadura. La inmobiliaria venía deteriorándose del esplendor que tuvo. Los vendedores les informaban que tenían problemas con el pago de los sueldos y por lo tanto se iban yendo de la inmobiliaria porque no les pagaban. La situación de Hansen iba cayendo. Expresó el declarante que se acuerda de un hecho puntual de la venta de un departamento, con la Sra. Ema Pacha, que los convocaron a firmar el boleto, estaba el escribano, un vendedor de nombre Gustavo Burgos, cuando se reunieron todos, el dinero no estaba. Por lo que le preguntó a Burgos donde estaba

el dinero, y él le dijo que lo tenía Ricardo (Hansen), que después se lo entregaban. Manifiesta que para no generar un conflicto accedieron a firmar el boleto de compraventa y cuando subieron a buscar el dinero, Hansen empezó con excusas que no tenía el dinero, que se lo habían transferido y no podía sacarlo, ese día estuvieron discutiendo y no les dieron el dinero. Después volvió con más ímpetu y le dijo que no tenía el dinero, que le iba a entregar cheques de pago diferido de la inmobiliaria, con todo el deterioro económico que eso implica. Esto lo relató a modo de contextualización. En el año 2014, Hansen los denunció en la Fiscalía Penal Económico por la demora de la entrega de los departamentos y el declarante infiere que eso lo hicieron para resguardarse por las denuncias penales por la retención indebida de fondos. Efectuó aclaraciones con relación a las denuncias existentes manifestando que *“nos estafaron en general con las cuotas que nunca nos rindieron y en particular usando este boleto que no reflejaba los verdaderos hechos, usándolo porque la realidad era que no se había pagado”*. Aclaró que hicieron denuncias penales por las cuotas que no había entregado o liquidado la inmobiliaria. La relación estaba deteriorada. Luego, expresó que hasta el año 2019 nunca recibió intimación personal por este departamento, que en ese momento él ya lo había vendido porque consideró que aquel boleto que habían firmado, fue ficticio, porque nunca lo pagaron. Por eso consideró venderlo argumentando que Claudia no iba a tener la *“osadía de reclamar algo que nunca había pagado ni en parte ni en total”*. Aclaró que vendió el departamento a la Sra. Martínez, en agosto de 2018 y que lo entregaron en septiembre de 2018. A esa fecha ya habían entregado todos los departamentos de los tres edificios que habían construido. Cuando le comunican por carta documento esta situación, estaba en trámite la denuncia en penal económico, en la cual habían llevado todas las actas de posesión con cada uno de los legítimos adquirentes. Y ahí tomaron conocimiento de la denuncia realizada por Hansen o por Barrientos por el departamento que no habíamos entregado, alegando que le habían desbaratado su derecho, *“derecho que no les correspondía porque nunca pagaron ese precio”*. Indicó que posteriormente fue citado a declarar como imputado, haciendo referencia

a lo que declaró en su momento, relativo a que ese boleto nunca fue pagado. Para terminar su exposición dice que en los años que participó en la construcción de edificios hicieron noventa departamentos, y nunca tuvo ninguna denuncia, ni ningún otro litigio. A las personas que legítimamente adquirieron sus departamentos se los entregaron, y eso consta en la fiscalía penal económico donde entregaron todas las constancias de las actas de posesión. A preguntas efectuadas por las partes expresó: que no firmaron ningún contradocumento con relación a esta operación, que no tomaron ningún otro tipo de recaudo. Preguntado ¿Eran frecuentes estos contratos basados en la confianza? Respondió que él no tenía mucha experiencia; él se incorporó en agosto de 2011 y esto ocurrió seis meses después; pero si era costumbre hacer boletos simulados o en estas condiciones para potenciar la venta. Luego indicó expresamente *“no está en discusión, ellos tenían intención de comprar, lo que sí nunca lo pagaron, porque estaban esperando vender ese departamento que decían tener en Casa Carreras”*, efectuando aclaraciones relacionadas a que se vendieron departamentos y siempre les descontaban las comisiones, lo que evidenciaba que la inmobiliaria estaba en crisis económica. Preguntado si entre 2011 y 2018 hubo otros contratos firmados de esta misma manera, respondió que no. Que este tipo de acciones era frecuente en la compra y venta de departamentos. Aclarando que todo se hizo en un contexto de total confianza. A preguntas formuladas, indica que él sabía que el documento existía y pensó que nunca iban a tener la osadía de reclamar algo que nunca habían pagado. Preguntado si consideraba que no tenía ningún efecto el boleto que no habían pagado respondió: *“No, no, eso no”*, haciendo referencia que no iban a reclamar algo que no habían pagado y por eso tomaron la decisión de venderlo.

A preguntas formuladas aclaró que él se hizo cargo de este emprendimiento en agosto de 2011, que en septiembre del 2011 lo detuvieron a Rocchietti, y la venta del departamento es en enero de 2012. El documento fue firmado a cuatro meses desde que él se hizo cargo. Indicó que a la Sra. Barrientos la conoció en la inmobiliaria, la habrá visto una o dos veces, él

no tenía trato con ella, lo tenía con Hansen. A Hansen lo conoció a mediados de 2011, en la inauguración de un local de la inmobiliaria en barrio General Paz, se lo presentó Miguel (Rocchietti). Cuando fue a firmar el boleto fue con Miranda que era el administrador fiduciario, esa es la firma que valía. Miranda es contador público y compartían el estudio, él no sabe si Barrientos y Miranda se conocían de antes, y si sabe que Hansen y Miranda se conocían, se habían visto un par de veces. A nuevas preguntas efectuadas con relación a la confianza, indicó que *“la confianza era con Miguel; Miguel venía desarrollando todos los edificios Serena I y Serena II, queda detenido (Miguel es Miguel Rocchietti) y él le dice hacete cargo, confiá en la inmobiliaria Hansen que ellos nos va a potenciar las ventas, él se había separado de sus socios”*. Preguntado si Rocchietti le había dado instrucciones a Novello que podía firmar haber recibido ciento sesenta mil dólares a pesar de no haberlo recibido, respondió: *“Yo no dije eso, me dijo que confiara plenamente en la inmobiliaria porque era la única inmobiliaria que comercializaba nuestros productos”*. Aclara que Rocchietti tenía una relación muy cercana con Ricardo. Preguntado ¿Cuándo se enteró como iba a ser el contenido de ese boleto? Indicó, esa mañana, que los convocaron, los sorprendió en la buena fe y el boleto ya estaba preparado, el precio decía que tenía que figurar cancelado para engrosar una carpeta de un crédito que estaban tramitando en el banco Roela, aclarando que sabe que sacaron ese crédito y que sabe, que les remataron un departamento. También indicó que el boleto no tenía todas las formalidades de los boletos que firmaban. Generalmente, el escribano García se trasladaba a la inmobiliaria para certificar las firmas. El boleto se firmó en el escritorio de Hansen, sin certificación de firmas. A otras preguntas relativas a la relación con la inmobiliaria Hansen, aclaró que rompieron la relación en el año 2014, y se enteraron que les habían realizado una denuncia por la no entrega de los departamentos en tiempo. Preguntado ¿entre el 2012 y el 2014 que hizo su empresa respecto de este departamento, reclamaron el pago? Indicó que se lo habían reclamado a Ricardo verbalmente, quien les había dicho que no habían logrado vender el departamento de Claudia

y sobre las comisiones, hizo mención de que le dieron cheques que los tuvo que salir a vender a una financiera. Nunca les entregaron las comisiones para ir descontando el precio. Los reclamos por la falta de pago del departamento fueron verbalmente. Indicó que lo que hacían era una estructura de tres patas, ellos administraban, una empresa constructora edificaba y la inmobiliaria vendía. Y cuando reclamaban a la inmobiliaria por el pago de las cuotas, les decían que habían vendido otro departamento, entonces *“decían que le iban a reclamar si les venden”*. Los edificios involucrados eran Serena III, Serena IV y Serena V. Esos edificios también los comercializaba Hansen Barrientos. Preguntado ¿Sabe usted que inmobiliaria representaba a Serena I y Serena II? Respondió, Hansen y creo que otra inmobiliaria también. De allí viene la relación. Preguntado si en el edificio Serena V tiene pendiente algún otro conflicto con algún otro comprador, contestó que no. Preguntado cómo considera su vida profesional con relación a estos tres edificios, respondió, buena, porque pudieron entregar los edificios, no los entregaron en tiempo, por la coyuntura del país, pero fue en forma, se cumplieron a rajatabla las condiciones, los muebles de cocina, la carpintería de aluminio de primera calidad, calefacción, radiadores. Manifestó que se ganó plata con estos edificios, se vivió, pero no en los términos que se debería haber ganado, ya no era el apogeo del 2009. Agregando que amen de la denuncia que les hace Hansen, a la gente se le pagaba todos los viernes, nunca se fueron sin cobrar el salario. Preguntado si sabe si en estos años en conflicto con Barrientos, hubo algún contacto o negociación por este tema del departamento. A lo que indicó que una vez que tuvieron conocimiento de la denuncia, con Miguel, le dijo a este que trate de arreglar con Claudia, y que tenga en cuenta que nunca puso un peso. Refirió que sabe que tuvo contacto, llamadas telefónicas, reuniones y nunca pudo obtener un arreglo. A continuación, fue preguntado si le asignaba valor a un contrato que no se pagó, a lo que contestó *“Para mí no tiene valor, porque lo fundamental es cancelar el precio”* Preguntado si entiende que surge algún derecho por parte de la señora Barrientos cuando no se habría abonado, dijo *“ningún derecho”*.

*“...La venta era verdadera... lo único de ese boleto que no coincide con la realidad es que no pusieron el dinero...”*

Preguntado si a título personal recibió alguna intimación de la Sra. Barrientos entre el año 2014 y el año 2018, respondió *“No ninguna”*. Preguntado cuando fue la primera intimación recibida, indicó *“en el año 2019”*. Preguntado cuál era la situación del inmueble. Dijo que ya había sido vendido. Preguntado sobre la liquidación de las comisiones si las rindieron en forma tardía o si no las rindieron, respondió que se comenzó con la demora, si una cuota se liquidaba en el mes de abril se pagaba en junio. Mientras hubo ventas, no fue grave porque tenían como afrontar el compromiso, esto se fue agravando y se pagaban cuotas con demoras de tres o cuatro meses y se les pedía el nombre de los compradores y no lo decían. Cobraban y no rendían. Fueron rindiendo atrasado hasta que dejaron de pagar agregando que están presentadas en la justicia las denuncias penales, que nunca se les abonaron esas cuotas de los tres emprendimientos. Preguntado si recuerda haber suscripto ese contrato, el imputado indicó que no recordaba haber firmado, aclarando que por lo general cuando se firman los boletos de compraventa el autorizado a transferir es el administrador fiduciario, y muchas veces firmaba el fiduciante avalando esa firma. Agregó con relación al tema, que en la copia que tiene no estaba su firma y por eso no lo recuerda. También expresó que en la copia reconoce su firma y vuelve a indicar que ese día sí estuvo presente. Preguntado qué es lo que le generó desconfianza con relación a si firmó o no ese boleto, el imputado dijo que el hecho que en la copia que tenía no estaba mi firma estampada; a preguntas formuladas aclaró que él nunca vio la firma original, vio la copia del expediente. A preguntas relacionadas al inmueble más precisamente al edificio, Novello respondió: *“se había demolido una casa y la otra estaba sin demoler, estaba en pozo, se demuele el inmueble para que no lo usurpen”*. Al edificio Serena V lo terminaron a principios del 2018, era un edificio de una envergadura importante y comenzaron a entregar las posesiones en abril de 2018. Y entre junio y julio habían entregado todo.

En ese estado se acercaron todas las partes al estrado, se les exhibió el boleto de compra y venta de fecha 18/01/2012 ya mencionado con anterioridad, y el imputado Novello reconoció el contenido del boleto y su firma, así como que las firmas fueron puestas en ese momento. Aclaró que él conoce el evento en el cual estuvo presente. Se le muestran otras fojas preguntándole si está su firma y contesta que no.

**C. Prueba:** El cuadro probatorio quedó integrado con los siguientes elementos:

### **3. Testimoniales receptadas en la audiencia de debate:**

**3.a. Declaración testimonial de Claudia Iris Barrientos,** querellante particular en la presente causa, la misma informó que su D.N.I. es 16.903.687, que se dedica a la actividad inmobiliaria. Se le tomó juramento y se le hicieron conocer las generales de la ley indicando que conoce al acusado, que no tiene relación de amistad, y que es acreedora ya que le debe un departamento. Preguntada si tiene algún interés en la resolución de la presente causa respondió: “*yo quisiera mi departamento, ya no lo puedo tener*”. A preguntas formuladas con relación a la presente causa relató: que ella lo conoce al imputado por Rocchietti, porque le vendían unos emprendimientos, debe haber sido en el año 2010, desde que estaban en la “casona”. Agregó que con Novello no tenía amistad, lo veía en las negociaciones o cuando inauguraban una sucursal, él asistía. Con relación a Ricardo Hansen expresó que fue socia desde el año 1997, tenían una muy buena relación, en el 2001 se casó y en el 2004 se separó, pero seguían siendo socios y amigos. El Sr. Hansen con Novello tenían una relación comercial, no eran amigos. Seguidamente, relató en relación al hecho, que empezaron a comercializar varios emprendimientos y uno de esos fue el Serena V. Cuando comercializaban el Serena V, trabajaban con clientes inversionistas que compraban en pozo y en cuotas. También muchos de ellos pagaban de contado. Aclaró que los clientes compraban porque comercializaban con ellos (haciendo referencia a la inmobiliaria Hansen Barrientos). Con Serena V, sólo comercializaban ellos. Tenían una cartera de clientes abultada, “*despachábamos no vendíamos*”, mencionando que muchos de sus clientes eran amigos.

Comenzó a demorarse la obra y los clientes les reclamaban a ellos, no a quien construía, y los que quedaban mal eran ellos (siempre haciendo referencia a la inmobiliaria). Entonces se inició un juicio para ver donde estaban los fondos, y porque no avanzaba la obra. Eso es en general, independientemente de su compra. Por esa causa iniciaron las acciones para despegarse de la empresa, para que los clientes no *“pensaran mal”* de la inmobiliaria. Relató que en esa denuncia inicial ella no figura, justamente para que sus clientes no creyeran que todo esto se hacía por un interés personal. Aclaró que todo eso lo hizo Ricardo Hansen. Preguntada si recuerda cuando se inició ese juicio, contestó que con posterioridad a que ella adquirió el departamento. Explicando la cuestión relativa a la compra del departamento expresó: *“Yo iba a comprar un departamento en 24 de septiembre....Ricardo me dice, este departamento te lo hacen a tu medida como vos lo querés, tenía terraza propia, con una pileta propia y en vez de invertir en el otro departamento cometí el error de invertirla en este”*. Compró un departamento y una cochera que no estaba estipulada cuál. Con relación a los detalles de la operación, menciona que todo se hizo a través de Ricardo. El que tenía relación con las empresas era Ricardo; ella los conocía cuando iban a la oficina o cuando no estaba Ricardo, ella los atendía. Preguntada si lo conoce a Miguel Rocchietti y que relación tenía con Ricardo respondió, que la relación con ella era totalmente comercial. En relación a Ricardo Hansen señaló: *“él lo quería mucho a Rocchietti, se equivocó mucho también, no es que se juntaban a cenar, pero era una relación comercial con algo más”*. Esa relación surge por el rubro de la construcción, tomando como referencia el año 2010. Preguntada cómo se celebra la operación, como se instrumenta, la testigo dice que *“Ricardo me avisa que se había aceptado la oferta porque el departamento estaba en 170.000 dólares y yo hago una oferta de 160.000, después me dice van a venir a firmar el boleto”*. Preguntada quien redactó el boleto, contestó que no recuerda, cree que lo debe haber hecho ella. Continuó expresando *“nos juntamos en Chacabuco 702 que era donde teníamos la inmobiliaria...estaban Ricardo, Novello y Miranda; Novello yo no me acordaba, pero si ha firmado es porque ha estado. Yo*

*firmé y me volví, como hacía siempre, Ricardo se quedó con ellos. Para mí, con el tiempo que ha pasado, la plata se la di yo a Ricardo, y Ricardo la llevó a la sala*". Preguntada específicamente si ella había abonado el departamento respondió: *"Para mí, yo estoy segura que fue ese mismo día...cuando llegaron yo le di la bolsa porque era un volumen bastante grande de plata, en una bolsa, yo le di a Ricardo la plata y después Ricardo me llamó para firmar, no me acuerdo si firmé antes que ellos o después"*. Preguntada si vio cuando Ricardo Hansen les entregó ese dinero a ellos, respondió que no, pero estaba presente, manifestando expresamente *"Yo no estuve cuando contaron el dinero... No vi pero estoy segura que se lo entregó"*. Agregó que el mismo día entregó el dinero y firmó el boleto, indicando a preguntas formuladas que ella se acordaba que estaba Miranda, pero que tienen que haber estado los dos (en referencia a Miranda y a Novello). Indica que ella fue y firmó pero no recuerda si antes o después que ellos. Preguntada nuevamente si recuerda haber visto al Sr Miranda y al Sr. Novello ese día, respondió que sí. Reiteró que no sabe si firmó antes o después que ellos, que ellos estaban ahí y del que más se acuerda es Miranda. En ese estado se le exhibió copia del contrato, reconociendo su firma. Indica que no se acuerda si ella firmó antes o después que el resto Tampoco recordaba cuantas copias se firmaron, agregando que generalmente son tres, pero no recuerda si firmó las tres, aunque supone que sí, *"dos copias firmé seguro"*. Preguntada si recuerda la fecha pactada para la entrega, la testigo dijo cree que era en el año 2014. Requerida para que cuente que pasó entre los años 2012 y 2014, dijo: que estaba muy parada la obra, que por eso uno de los reclamos que hicieron fue el juicio, que previo a ello los reclamos se hacían a través de Ricardo y se dirigían a Novello. No se acuerda si Novello daba explicaciones por el retraso. Preguntada a medida que se iban vendiendo los departamentos, como se entregaba ese dinero al fideicomiso, responde que generalmente el escribano iba a la inmobiliaria y allí si se entregaba el dinero, lo recibía la empresa, si quedaban cuotas, las cobraba la inmobiliaria. En algunas ventas se pactaban rentas por las demoras, y esas rentas las pagaba la inmobiliaria. Esas cuotas en un momento no las pasaron

más porque los clientes decían basta, la obra estaba muy parada, no estaba atrasada. Preguntada si tuvieron retrasos para pasar las cuotas, respondió que recuerda un caso que era una amiga suya y le dijo que no entregara más la plata, agrega que ellos (la inmobiliaria) siempre estaban en el medio, en el caso en particular, y que muchas veces les entregaban la plata y les pedían que no se la diéramos a la empresa. No fue por la falta de pago que no avanzaba la obra, eso se decidió después de iniciar la denuncia. Preguntada sobre las formalidades al momento de la firma del boleto, expresó que en su caso no intervino el escribano porque el escribano sólo intervenía para certificar firma pero en este caso no había problemas. Preguntada ¿Cuándo se entera de algún problema con su departamento? Dijo: *“Yo me entero que estaban entregando las unidades, entonces me comunico con Rocchietti porque quería mostrar el departamento. Yo ya había cedido los derechos del departamento.... Después tengo una contestación que yo no figuraba en ningún lado”*. En esta oportunidad se incorporan las declaraciones efectuadas por la testigo en la instrucción. Ante distintas preguntas indicó, que no se llamó al escribano por una relación de confianza, confianza en el sentido en que se conocían, no iban a negar la firma. Cuando menciona confianza hace alusión a que los conocía, sino no, no hubieran firmado. Preguntada ¿la confianza era tal como para firmar un documento cuyo contenido no fuera cierto? Respondió que no. Preguntada ¿Cómo se entera que su unidad estaba entregada? Dijo *“Yo me entero que se estaban entregando las unidades. Había pasado un montón de tiempo, ahí lo hablo a Rocchietti.... y cuando me junto le planteo el tema y ....me dice que iba a averiguar.... Pero si me acuerdo que me mandó un mensaje que decía que no había ningún instrumento que me respaldara o que no había ningún instrumento a mi nombre”* Preguntada cuando se entera que la unidad había sido vendida, relató que el abogado que tenía la empresa era Blejer, que ella tenía relación con él, y le dijo que habló con Rocchietti, y que este le había dicho que su departamento se había vendido. Preguntada si hizo reclamó a Novello por la falta de entrega. Dijo que si, *“a Novello, a Miranda, me acuerdo que en una carta documento les pedía una*

*renta, se los hice a los todos, iban cambiando de fiduciario, a Miranda primero, después fue Persello, a Novello*". Luego indicó que no le contestaban a sus reclamos o le contestaban que no eran más el fiduciario. No le dijeron nada, después que se muere Ricardo la declarante se enteró que el departamento no era suyo. Aclaró que Ricardo falleció el 14/08/2017. Preguntada sobre otras personas que habían hecho reclamos, si recuerda el nombre de los mismos, y que no les hayan entregado el departamento, contestó que recuerda a Gastón y Gina Bonamino, ellos compraron dos departamentos uno de tres y otro de dos dormitorios. Manifestó que sabe que Bonamino entregó cosas en partes de pago, entregó una propiedad en parte de pago. Ella presentó esa documentación en la causa. Comentó como se hace una operación cuando se entrega un inmueble. Indicó que también tiene conocimiento que una cochera a nombre de Remonda no se entregó. Preguntada si desde que mencionó que comienzan los reclamos a Rocchietti, alguna vez se juntó personalmente con él, dijo que no; preguntada si su abogado tuvo contacto con él, contestó que sí, contacto si tuvo, cree que Bleger compró en ese edificio, y está segura que compró en otro Serena. A preguntas formuladas menciona que nunca en las cartas documentos que envió con anterioridad al 2019 le contestaron, sólo le decían que había cambios de fiduciarios. También recuerda que en una oportunidad Rocchietti le ofreció a través de terceros un arreglo, la persona que intermedió fue Carlos De la Regione, él la llamó, fue a su casa y le dijo que Rocchietti le ofrecía por el departamento 100.000 dólares, eso debe haber sido el año 2016, pero no aceptó ese ofrecimiento porque ese departamento cuando se lo tenían que entregar valía 380.000 dólares. Continuó con su relato contando que después que Bleger le dice eso, ella no lo podía creer, por lo que mandó a un amigo al edificio a que tocara el portero para ver si estaba ocupado y lo atendió una mujer, no sabe quién era; ella quería saber si estaba ocupado. Preguntada sobre si cedió ese boleto a su hermano y cuando lo cedió, respondió en el 2015. Continúa explicando que cedió ese departamento porque su hermano salió de garantía en una escritura en el banco Roela, motivo por el cual le terminó cediendo el departamento, los derechos y acciones. No

recuerda cuando fue el conflicto con el Banco Roela, cree que la cesión fue en el 2015. Preguntada nuevamente sobre la entrega del dinero el día de la firma del boleto más precisamente si el dinero se lo entregó a Hansen antes de firmar el boleto o después, expresó que está casi segura que se lo entregó antes, puso el dinero en una bolsa, no recuerda si se la entregó delante de las otras personas. Preguntada con relación a la cesión de derechos, más precisamente en donde fue, contestó que en la escribanía Bertoti; preguntada si con su hermano tiene confianza respondió que sí, que con él tiene confianza. Preguntada cómo lo describe a Ricardo como vendedor, dijo que era muy buen vendedor. Preguntada si sabe cómo fue la negociación entre Ricardo y Miranda o Novello indico que sabe que les peleó el precio, ella tuvo que ponerse a estudiar todo esto, ella ve que en la lista de precios el departamento estaba a más de 170.000 dólares, ella quería comprar en Casa Carrera y ahí Ricardo le dijo que le convenía este departamento, y le dijo que iba a pelear el precio. Ella no estuvo presente en la negociación por el precio, ni tampoco cuando se contó la plata, ella le entregó la plata a Ricardo. Sabe que Ricardo llevó la plata a la sala. Preguntada si entre el 2014 y el 2019, inició alguna acción civil reclamando la concreción de este boleto o la ejecución de ese boleto, respondió que no, se había iniciado la causa en representación de los clientes, ella no estaba ahí para que no surgiera que era un interés suyo, ya que los clientes eran su capital, no quería que creyeran que se hacía una demanda por un interés en su departamento. Agregó que la demanda fue en el fuero penal, agrega que Bleger les presenta al Dr. León que era el penalista y el Dr. León es quien lleva esto adelante. Relató que desde que se muere Ricardo quería saber qué novedades había y Bleger era el nexo con el abogado penalista León. En un momento Bleger por un juicio que ella tenía, le dice, tenemos que presentar la partida de defunción de Ricardo, y ella se quedó pensando si en ese juicio, que era a su favor tenían que avisar que Ricardo había fallecido, porque en este otro no, y se empezó a juntar con Bleger, le decía que estaba todo bien, en cualquier momento salen imputados, y hasta que al último ve que seguía con lo mismo y pasaba el tiempo, se juntó con León, y le dice “ya te averiguo”.

Manifestó que después lo llamó y nunca más la atendió, por eso ella cree que León se arregló con la empresa, el desapareció y nunca le contestó en que terminó el juicio. Preguntada si cuando adquirió ese departamento, lo denunció en sus declaraciones juradas, contestó que no, lo iba a blanquear con la escritura, incluso necesitaba blanquearlo porque una parte de la plata era una herencia. Preguntada si ese dinero que tenía lo tenía declarado, respondió que si porque una parte era una herencia y lo otro era plata que había ganado en comisiones, que ella presentaba declaraciones juradas y su contador era Roberto López. Agregó que cuando declaró en instrucción no se acordó que esa casa se había vendido, ese inmueble se vendió antes que yo me asociara con Hansen, y que ese dinero anduvo por varias manos. Se pregunta para que aclare la circunstancia sobre la cesión del boleto a su hermano, la testigo dijo que su hermano tenía una propiedad con escritura y le salió como garante en un crédito solicitado en el banco Roela, no recuerda la fecha, fue un crédito que pidió Hansen Barrientos, y que les fue otorgado. La cesión la hace después que su hermano le sale de garante, aclarando que eso se hace porque el banco Roela les ejecuta la garantía por falta de pago. Aclaró que tuvieron varios problemas económicos (haciendo mención a la inmobiliaria), y de otra índole, como la pérdida de confianza de los clientes. No recuerda cuando fueron los inconvenientes ni cuando se solicitó el crédito, tampoco se acuerda cuando comenzó la ejecución del banco Roela a la inmobiliaria. Aclara que el crédito lo pide la empresa Hansen Barrientos. Era un crédito chico, para cancelar una cuota de la AFIP. Preguntada si en su experiencia como inmobiliaria, créditos bancarios o hipotecarios, alguna vez un banco aceptó como garantía de algún crédito, un boleto que no estuviera certificado, contesta que no se aceptan garantías de propiedad con un boleto, tienen que ser bienes registrados, sino no sirve. Preguntada por el vocal en forma aclaratoria si había recibido por parte de los fideicomisos algún reclamo, respondió que no. Preguntada si compró a título personal en otra operación similar, contestó que no.

**3.b.** Seguidamente, se recibió declaración **testimonial de Marcelo Adrián Miranda**, a quien previamente se le tomó juramento, y se le hicieron conocer las generales de la ley,

manifestando que tiene una relación de amistad con el imputado, lo conoce desde chico, vivían en el mismo barrio y compartieron el mismo estudio contable; que conoce a Claudia Barrientos, desde el 2011, 2012, por la inmobiliaria Hansen Barrientos. Que no tiene interés específico en la resolución del presente juicio. A su vez informó que su D.N.I. es 14.640.127, que es contador egresado de la UNC, que vive en la ciudad de Córdoba. Preguntado para que relate que conoce del hecho sobre el cual se está desarrollando el presente juicio el testigo dijo: que ejerció el cargo de fiduciario en Serena V, desde fines del 2011 al 2014. Con relación al contrato de compra venta expresa que era un contrato que se realizó en la inmobiliaria de Hansen por un departamento del 7° piso del Serena V. Ese boleto se firmó como una estrategia comercial y con el tiempo se iba a ir abonando, aclarando que mientras él estuvo no se abonó. Esto se da, porque con Hansen ya se venía negociando otro edificio, el Serena III, había una confianza entre ellos. Asimismo, Rocchietti habló con Novello quien le dijo que hicieran eso (haciendo referencia a la venta del departamento a Barrientos), por la confianza que había no iba a haber ningún problema, por eso suscribió ese boleto. Quien lo habló para que firmara ese boleto fue Novello. Se le exhibió en ese acto el boleto de compraventa, reconociendo su firma inserta en el mismo. Manifestó que en el mismo acto en que él firmó firmaron las otras personas. Y reconoció también, que fue el día 18/01/2012. Preguntado si recibió el pago que figura en el boleto de compra venta expresó textualmente que: ...*“No nada, en ningún momento se abonó nada.”* Reiteró que accedió a firmar ese boleto, por la confianza que había entre Rocchietti y Hansen, pensando que no iba a haber ningún problema. A él le dice todo esto Novello. El mayor trato con la inmobiliaria Hansen Barrientos lo tenía Novello. Generalmente no hubo ningún problema. Ellos se descontaban la comisión, porque ellos eran quienes recibían la plata del pago, agregando que a veces les demoraban la entrega un par de meses. Hasta que él se fue no hubo inconvenientes entre la inmobiliaria y el fideicomiso. Preguntado para que describa como fueron las circunstancias en que se firmó el boleto, expresó que no recuerda mucho, estaba Hansen, Barrientos, Claudio y

yo, no recuerda la hora. Con la Sra. Barrientos no había tenido trato, siempre el trato había sido con Hansen. Preguntado si sabe porque le solicitaron que firmara ese boleto expreso *“por una estrategia comercial...era necesario hacerlo, demostrarle a los nuevos inversores que ellos habían hecho la punta comprando ese departamento para dar un cierto grado de confiabilidad a ese edificio.”* Aclaró el testigo que eso se lo dijeron a Rocchietti, a Novello y a él, se lo hicieron saber antes de la firma del boleto. Asimismo, Novello le indicó que iban a hacer esto, porque Miguel se lo pidió por un pedido de Hansen. Preguntado si había planteado firmar un contradocumento expresó que él no lo planteó pero lo pensó, le habían dicho que era algo común, que era una estrategia comercial; el no conocía mucho del rubro de la construcción, le dijeron que la estrategia era demostrar que ellos (haciendo referencia a la inmobiliaria) habían comprado primero. Aclarando que la estrategia hacía referencia sólo a esa compra. Preguntado si firmó algún otro boleto de las mismas circunstancias, es decir donde figuraba haber recibido un pago abultado y que no fuera cierto, respondió que no. Agregó con relación al tópico de la “confianza”, que la confianza era entre Hansen y Rocchietti, y que a pesar de estar detenido, si confiaban en él ya que venían trabajando juntos. Novello establece a través de Rochetti una relación comercial con Hansen, no siendo equiparable la confianza existente entre Hansen y Rocchietti, ya que Novello recién se incorporaba a la venta de los departamentos. No recuerda si estuvo toda la operación. Calcula que sí. Afirma que al momento de firmar el boleto Barrientos se encontraba presente, no recordando si estuvo en todo momento o no. Preguntado si hizo alguna alusión a la estrategia comercial o a la firma de un pago simulado, expresó que no. A continuación, el testigo refirió que estuvo un año y medio más, hasta el 2014 y no se acuerda que Hansen o Barrientos hayan hecho reclamo. De la Sra. Barrientos él no recibió ningún reclamo. Cuando él se va del fideicomiso lo continúa en su función Fernando Persello y, después Novello. Agrega que después de eso, Novello se queda con el negocio de los fideicomisos, y él se quedó trabajando en el estudio. A preguntas realizadas indicó que Novello nunca le dijo haber recibido ningún

tipo de reclamo. Posteriormente, se enteró que estaban reclamando ese departamento y que decían que estaba totalmente pago; Novello le contó que se lo estaban reclamando, y también le hizo saber que el departamento estaba vendido. Agrega con relación a este tópico *“yo le planteé si no iban a tener problemas y me dijo que no, porque no se lo habían pagado”*. A nuevas preguntas formuladas en relación a la firma del contrato, expresó que antes de la firma del boleto a él le dijeron que se iba a firmar por una estrategia comercial, aclarando que calcula que la estrategia consistía en que la inmobiliaria le mostrara a los clientes que ellos han comprado un departamento. A su vez informó que él se enteró que decía que se había pagado totalmente cuando firmó el boleto, no antes, nadie le explicó porque estaba la cláusula que se había pagado; sólo le dijeron que era por una estrategia comercial. Indicó que en ese momento a él le bastó la explicación de la razón comercial, ya que confiaban en Ricardo Hansen por la trayectoria, y en Rocchietti. Luego hizo alusión que que sabía que Rocchietti había estado preso por la “causa del registro”. Agregó que a Barrientos la vio un par de veces, y a Hansen varias veces; y que con Hansen tenía confianza. Preguntado si en el momento de la firma del boleto en la inmobiliaria alguien le dijo porque se consignaba ahí el pago total y no en cuotas, respondió que Novello le comentó que era una cuestión relativa a un crédito, como garantía en el banco. Agregó que algunas veces ha intervenido armando carpetas para créditos, y que un boleto de compra venta que no está certificado, los bancos no lo aceptan como garantía, pero este tipo de boletos puede estar en la carpeta. A nuevas preguntas formuladas con relación a Novello, a su situación comercial, dijo que tuvo sus tropiezos como todo el mundo, y cree que ahora es una persona exitosa, que con sus hijos tiene un negocio comercial. Su concepto con relación a Novello es que es una excelente persona, buen amigo, buen profesional. Confía totalmente en él. Preguntado por el vocal para que aclare algunos términos de su declaración, si recuerda, que Hansen como empresa le haya hecho algún reclamo, indicó que no recuerda. Preguntado si en su domicilio particular en calle Los Hornillos, recibió alguna misiva el testigo dijo no recordar. Afirmó con relación al boleto que

nunca se firmó o se suscribió un contradocumento con relación a ese contrato. Con relación a la firma del boleto y las firmas insertas, agrega que el fiduciante avalaba lo que él firmaba, no en todas las operaciones las firmábamos los dos, los boletos a veces se firmaban en la inmobiliaria de Hansen y otras en la escribanía. Con relación a la venta, dijo que nunca se habló que fuera una venta real, pero que si había voluntad de comprar por parte de Barrientos y voluntad de vender por parte del fideicomiso, agregando que se iba a pagar (el departamento) a través de las comisiones. Reiteró que a él no se le pagó nada. Preguntado si el fideicomiso en algún momento le requirió a Barrientos que se pagara ese departamento, contestó que por escrito o formalmente no, que verbalmente si se le reclamó a Hansen, cada vez que se cobraban las comisiones, se le reclamaba y él decía, “*en la próxima... en la próxima*”. El que cobraba las comisiones era Hansen por la venta de los departamentos. Que se vendían y no les daba la parte de la comisión para cancelar ese departamento. Con relación a los recibos que se entregaban el testigo dijo que cree que si se daban, que si se hacían. Afirmó que él firmaba los recibos. Que nunca se imputó un pago por ese departamento. Preguntado si no se preocupó por no haber documentado la falta de pago de ese departamento, respondió que no, porque había confianza y sabíamos la trayectoria de Hansen, y como Novello tenía confianza en Rocchietti yo la tuve. Por último, con relación a quien le recordaba a Hansen el pago del departamento, indicó que lo hacía Novello y que siempre contestaba que en la próxima comisión lo iba a pagar.

**3.c.** A continuación, se **receptó declaración testimonial a Miguel David Rocchietti** quien previo juramento de ley, manifestó que su D.N.I. es 13.153.156, que tiene 65 años y su profesión es la de constructor, que tiene el título de maestro mayor de obra, que vive en la ciudad de Córdoba. Que lo conoce a Novello, desde el año 2003, por una obra en el Hospital Misericordia, que se considera amigo del imputado y no le comprenden con respecto a él las demás generales de la ley. También preguntado si conoce a Claudia Barrientos, indicó que sí y que la conoce porque pertenecía a la inmobiliaria Hansen Barrientos, esa inmobiliaria era la

que les comercializaba sus productos sus emprendimientos, desde el año 2009, que tampoco le comprenden las generales de la ley con relación a ella. Preguntado para que relate cómo fue la relación comercial con Hansen Barrientos a lo largo de los años comentó que la relación comercial comenzó en 2009, hasta el 2011 que tuvo problemas con la justicia, que estuvo detenido 2 años y medio. Hasta septiembre del 2011 la relación la llevó él, después de esa fecha la continuó el contador Novello, él se hizo cargo de los fideicomisos a nombre suyo. Cundo recuperó la libertad, retomó y ahí había muchos problemas en la comercialización, había cuotas que no se pagaban, la relación se estropeó. El se enteró de todo esto cuando salió de la detención. Después de ahí se acabó la relación en el 2014. Preguntado si sabe si el Sr. Hansen inició acciones legales por algún emprendimiento, respondió que en algún momento inició acciones legales representando a propietarios que decían que los edificios nos se iban a construir, eso fue parte del problema, los edificios se terminaron todos, Serena III, Serena IV, Serena V, se entregaron en tiempo y forma, y ahí quedó diluida la acción. No recuerda si fue iniciada por Hansen Barrientos o por Ricardo Hansen. Preguntado si cuando estuvo detenido en Bouwer, alguna vez fue visitado por Hansen y por Novello, respondió que sí, tuvo una visita de parte del contador Novello, Ricardo Hansen, Claudia Barrientos y no recuerda si alguien más. Cuando él queda detenido había un ante proyecto de un edificio Serena V, cuando ellos lo fueron a ver Hansen Barrientos estaba por promocionar el edificio, todavía no había habilitación municipal, fueron con unos renders que ellos manejaban así. También efectuaron una propuesta que la Sra. Barrientos iba a comprar una propiedad, en ayuda o para promocionar el edificio, la Sra. Barrientos iba a comprar en otro emprendimiento cree que de Manglupi e iba a cambiar esa compra para comprar en Serena V, en las mismas formas y características que con Mangupli, no se acuerda cual iba a ser esa forma. Eso fue en el 2012. Preguntado si sabe si se firmó un boleto con motivo de ese departamento y si se abonó el testigo dijo *“Yo después que salí de la detención, se había firmado un boleto en condiciones que no eran las normales porque todos los departamentos que se negociaron a través de los*

*fideicomisos eran en escribanía con certificación de firma y todo lo que hacía falta para legalidad de los departamentos. Ese boleto que yo nunca lo vi, todo esto porque me lo comentó el contador Novello, fue hecho en una de las sucursales de Hansen Barrientos y que lo firmó el contador Miranda, y que en esa oportunidad se pactó algo en ese boleto... Voy a ponerlo en términos claros se firmó un boleto donde no se pagó... el compromiso quedaba para más adelante (aclara que todo esto lo sabe por dichos del contador) Que nunca se entregó dinero, departamento ni nada, por ese boleto que más adelante cuando se hiciera la certificación ante escribano se iba a cancelar la operación”* Aclara el testigo que esa es la información que él tiene, que cuando el salió de la detención no había ningún pago. No había constancia de pago. Yo leí que eran 160.000 dólares de contado, en el fideicomiso no figuró nunca, y en la escribanía con la cual trabajaban no había nada, más de eso no sé. Con relación a Ricardo Hansen como vendedor, indica que tenía una inmobiliaria muy grande y los problemas que tuvieron con ellos los tuvieron con todos los fideicomisos con los que trabajaban, cita a Venecia, Mangupli. Se empezaron a ver trampas que ellos hacían que no se notaban, cuotas que no se pagaban de departamentos que se habían vendido. Con el contador tomaron todo lo que se había vendido y las cuotas que no se pagaban y empezaron acciones legales. En ese estado relata el testigo dice y pone como ejemplo la venta de un departamento, una parte en efectivo y otra en cuotas aclarando que se rindieron algunas sí y otras no. Cuando él sale de la cárcel, con el contador comienzan a ver cuáles eran las cuotas que no se pagaban y que no se pagaron nunca. El que percibía el pago de esas cuotas era Hansen Barrientos y debían rendirlas mensualmente. El testigo explica como hicieron para advertir la falta de pago de las cuotas e hicieron los reclamos. Aclarando que él lo hizo en primer lugar verbalmente. Agrega que los propietarios tenían recibos del pago de las cuotas, lo que no las percibieron fueron ellos porque la inmobiliaria no se las había rendido. Que lo reclamaron judicialmente como pudieron. Agregando que ese fue el final de la relación con Hansen Barrientos. A preguntas formuladas con relación a la compra y al boleto dijo: “yo no

*estaba ahí, la Sra. Barrientos iba a comprar... yo no tenía firma, la situación mía era muy mala, y para ellos era una forma de ayudar” “Yo me enteré de esto cuando yo salí, mientras estuve detenido no firmé nada” “La explicación fue que en ese momento Ricardo Hansen necesitaba para hacer una presentación en un banco, creo que el Banco Roela y para ampliar la cartera que él tenía, necesitaba un boleto donde figuraba mayor capital o mayor respaldo para ese crédito, esa fue la explicación que me dieron a mí... con la promesa que se iba a normalizar ... en la escribanía como se había hecho con todos los boletos”. Agrega el testigo que esa fue la única vez que se firmó así. Que ha entregado más de 400 departamentos. Preguntado si había leído el boleto, expresó que pidió una copia y lo leyó hace poquito, porque nunca hubo una copia, y le pedía al Cr. Novello que buscara el boleto firmado ante escribano, él se enteró después como se hizo. Preguntado si se recibió algo de los 160.000 dólares, respondió que nunca se recibió nada, ese fue el enojo con el contador Miranda y el contador Novello. Agrega que había confianza entre la empresa y ellos (haciendo referencia al fideicomiso), aclarando que nunca había pasado nada entre ellos hasta el 2011 cuando él queda detenido. A partir que yo quedo detenido que el país empieza a los tumbos empezaron las cuotas y ahí es que se hace ese boleto. La confianza hace relación a la confianza que tenía con el contador Novello y el contador Miranda, que se iba a cumplir con el trato, se iban a pagar los 160.000 dolares, de alguna manera, con el departamento, con las comisiones, había un montón de abanico de oportunidades, cosa que nunca se hizo. No se firmó un contradocumento. Era confianza. Agrega que para él ese tipo de boleto no servía para afianzar un crédito indicando expresamente “para mí no, yo no trabajo con los bancos, ese boleto así no tiene validez en ningún lado”. A nuevas preguntas relacionadas a la operación realizada con Claudia Barrientos y a cuando tuvo conocimientos de la misma expresó: que en la visita le dijeron que se iba a hacer la operación y cuando fueron lo hicieron por ayudarlo a él, el emprendimiento todavía no tenía la previa. La Sra. Barrientos iba a cambiar su compra, en vez de comprar a Mangupli, les iba a comprar a ellos. Eso fue lo que le fueron a decir a él. Era*

una cuestión de marketing. Eso fue lo que se dijo, se iba a hacer y de esa manera, pagando con departamentos. Preguntado si ese boleto servía comercialmente, respondió que si, que eso era una cuestión de marketing de la empresa. Decían “*nosotros invertimos también en esto*”. Agrega con relación a este tópico que él no era el titular del fideicomiso, él no recibía plata, el fiduciario era el contador Miranda. Agrega que a Hansen lo conocía desde el año 2009 y a Novello desde el año 2003. Que nunca sospechó que esos 160.000 dólares se los hayan quedado Novello o Miranda, para él incapaces. Intachables los dos. De ninguna manera. Agrega que fue un error y en ese momento lo hicieron por la confianza, ya que nunca había habido en ningún problema. Preguntado si sabe si se hicieron reclamos para que pagara ese dinero, dijo que no. En sus registros figuraba como no vendido, agregando que había varios departamentos que no estaban vendidos, cuando él se reintegró, de 25 departamentos había 5 departamentos vendidos. Este departamento fue de los últimos, no puede indicar si fue el último porque él no era quien vendía. Preguntado si alguna vez se reunió con la Sra. Barrientos para reclamarle por este departamento o preguntarle que había pasado, expresó que tuvieron una reunión en el 2018, se debían una charla, ya había fallecido Ricardo Hansen, ya que no se habían visto más después de todos los problemas que habían tenido. El le dijo a la Sra Barrientos que no había ningún departamento a nombre de ella o a nombre de Hansen Barrientos. El testigo hace una explicación sobre el rol del administrador fiduciario. Y afirma “el contador Novello mandó que no se registraba ningún departamento, ni inscripto en ninguna escribanía a nombre de Claudia Barrientos o Hansen Barrientos” Agrega atento las preguntas aclaratorias formuladas, que dentro de los 400 departamentos que entregó se encuentra el edificio Serena V, que él es fiduciante del edificio, el participó como constructor. Preguntado si conoce a un señor Carlos Dela Ragione y si el medió entre el testigo y la Sra. Barrientos, indica que si lo conoce, que hacía cartelería y trabajaba con Hansen Barrientos, que no recuerda que haya mediado. Preguntado si Ricardo Hansen sería capaz de pedirle a él o a Novello o a Miranda suscribir un contrato con estas circunstancias, con la relación de

confianza que tenían, respondió que no lo había hecho antes, pero creo que sí lo hizo. Insiste en que los contadores son intachables y este fue un problema que se creó porque se iba a cumplir un compromiso. Si se hubiera pagado a través del tiempo él lo hubiera sabido, porque estuvo en actividad desde el 2014. Nunca se pagó nada Contablemente nunca ingresó plata, ni estaba en ninguna escribanía con la que ellos trabajaban ese boleto, en ese momento trabajaban con la escribanía García. Con relación al reclamo que iniciaron por la falta de pago expresó que la empresa ya había desaparecido, no hubo pronunciamiento de la justicia. Preguntado por el vocal para que aclare algunos conceptos, más precisamente con relación a la visita que le efectuaron en Bouwer expresó: “*que fueron Ricardo Hansen, Claudia Barrientos y el Cr. Novello*” agregando que Miranda no y que ésta fue la única vez que lo fueron a visitar. En esa reunión se habló que ella iba a invertir con ellos. No se habló del precio, porque no estaba ni destinada la unidad, era un anteproyecto. No le comunicaron que se había realizado la operación, se enteró cuando salió en abril de 2014.

#### **4. Documental e instrumental receptadas en el debate:**

**4.a. Boleto de compraventa en original de fecha 18/01/2012** (obra copia a fs. 43/47) que a instancia de la defensa fue acompañado por el apoderado de la querellante particular ab. Gustavo Taranto, titulado BOLETO DE COMPRAVENTA- Edificio “Serena V”: “*Entre el señor Marcelo Adrián MIRANDA, argentino, nacido el 26/06/1961, DNI: 14,640.127, casado en 1° nupcias con Gabriela Delsanto, domiciliado en calle Los Hornillos n° 3077, Barrio Ampliación San Carlos. Ciudad de Córdoba, quién lo hace en su calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”.con domicilio en calle Los Hornillos n° 3077, Barrio Ampliación San Carlos, Ciudad de Córdoba, constituido por instrumento privado de fecha 11 de Abril de 2011, y su contrato anexo de fecha 01 de Agosto de 2011; en adelante la “TRANSMITENTE”; y la señora Claudia Iris BARRIENTOS, argentina, nacido el 17/08/1963, DNI: 17.903.687, divorciada, domiciliado en Av. Figueroa Alcorta N° 275, de esa ciudad; en adelante el “ADQUIRENTE”; dicen: PROEMIO. Por instrumento privado de*

fecha 11 de Abril de 2011 se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, con la única finalidad de adquirir un inmueble y construir en el mismo un edificio en propiedad horizontal; habiéndose designado como FIDUCIARIO al señor Marcelo Adrián MIRANDA, en virtud del referido contrato anexo de fecha 01 de Agosto de 2011. Según Escrituras n° 88-Sección "A" de fecha 23 de Mayo de 2011 y n° 100-Sección "A" de fecha 13 de Junio de 2011, ambas autorizadas por el escribano Alejandro Javier García, Registro notarial 609 de esta ciudad, el FIDUCIARIO adquirió el DOMINIO FIDUCIARIO de los terrenos que se individualizarán. La construcción del edificio está en plena ejecución y se estima como fecha probable de conclusión de la obra para el mes de Diciembre de 2013. En razón de la sustitución del fiduciario (nombrándose como nuevo Fiduciario al referido señor Marcelo Adrián MIRANDA), otorgada en el referido anexo de fecha 01 de Agosto de 2011, se realizaron las transferencias del dominio fiduciario de los inmuebles, todo lo cual ha sido otorgado por Según Escrituras n° 218-Sección "A" del 25/10/2011 y n° 225-Sección "A" del 02/11/2011, ambas autorizadas por el escribano Alejandro Javier García, Registro notarial 609 de esta ciudad de Córdoba. Los terrenos (que serán unidos) donde se construyen el edificio se ubica en calle General Güemes n° 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, y se describen, según Títulos, de la siguiente manera: 1) UN LOTE DE TERRENO ubicado en Barrio General Paz, Departamento Capital, designado como LOTE ONCE de la MANZANA TREINTA Y TRES, entre calle Catamarca y Sarmiento y con frente a calle General Güemes número 463, con una Superficie de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS. El descripto inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de esta provincia, bajo la Matricula N° 74.690 del Departamento Capital (11); en tanto que se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas de esta provincia, bajo el Número de Cuenta: 1101-0021564-1, y con una Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 01-Sección: 26 - Manzana: 014-Parcela: 013. 2) UNA FRACCIÓN DE TERRENO ubicada en Barrio General Paz, Municipio de esta Ciudad de Córdoba, en la MANZANA TREINTA Y

TRES, con frente a la calle General Güemes, que constituye el resto del lote designado con el número DOCE con una Superficie Total de TRESCIENTOS OCHO METROS VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS más o menos, según títulos. El descripto inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de esta provincia, bajo la Matrícula N° 4.501 del Departamento Capital (11); en tanto que se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas de esta provincia, bajo el Número de Cuenta: 1101-0015161-8, y con una Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 01-Sección: 26 - Manzana: 014- Parcela: 014.- EN VIRTUD de ello y por haberlo así convenido, resuelven celebrar el contrato de compraventa referido a unidad funcional ubicada en el EDIFICIO que se construirá, a saber: PRIMERA: El Sr. Marcelo Adrián MIRANDA, como propietario fiduciario. VENDE Y TRANSFIERE a favor de la señora Claudia Iris Barrientos, las unidades funcionales que se construyen en el EDIFICIO de calle General Güemes N° 457, Barrio General Paz, Ciudad de Córdoba, consistente en: a) Un Departamento, designado provisoriamente como SEPTIMO PISO "A", frente, de dos dormitorios con vestidor, dos baños, living comedor, cocina separada, balcón con asador y terraza propia con pileta. Superficie Total aproximada de 258,34 m2,( según plano adjunto) y sujetas a verificación definitiva. Y b) Una cochera. Las características generales de las unidades y características constructivas del edificio surgen del plano y detalle de especificaciones técnicas que se suscriben por separado formando parte del presente. Dejándose constancia que la adquirente podrá solicitar cambios en la distribución interna del dpto. SEGUNDA: La venta se pacta con el inmueble libre de gravámenes. TERCERA: El precio de la transferencia de ambas unidades ascienden a la suma total de DOLARES CIENTO SESENTA MIL (U\$S 160.000.-), importe que el TRASMITENTE, declara haberlo recibido de manos de la ADQUIERENTE, otorgando por la presente eficaz recibo y carta de pago. CUARTA: Para el caso de que los organismos respectivos de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos, gas, agua, cloacas u otros, exigieren obras adicionales a las previstas en la construcción del edificio, los montos a

pagar se prorratarán y serán por cuenta de la "ADQUIRENTE" de acuerdo al porcentual de copropiedad de la unidad. QUINTA: La entrega de la posesión de la unidad se verificará en el mes de Junio de dos mil catorce (06/2014), salvo que se produjeran demoras ocasionales o por fuerza mayor o caso fortuito, factores climáticos, causas imputables a los gremios del personal que trabaja en la obra, escasez de mano de obra o materiales, lluvias, huelgas generales o parciales, trabajos a desgano, incumplimiento o falta de colaboración de contratistas o subcontratistas, resolución judicial o administrativa cualquiera sea la causa determinante, y toda otra causal de cualquier naturaleza que pueda incidir en el ritmo regular de la construcción, prorrogará automáticamente por igual lapso a las demoras, la fecha de la entrega de la unidad. La ADQUIRENTE no podrá obstaculizar por ninguna vía judicial o extrajudicial o administrativa, las labores de construcción, ni antes ni después de haber entrado en posesión de la unidad. A los fines: de la entrega de la posesión de las unidades, la TRANSMITENTE notificará fehacientemente a la ADQUIRENTE la fecha de entrega quién deberá concurrir dentro de los diez (10) días corridos de recibido el aviso. La entrega podrá ocurrir cuando la unidad se encuentre en condiciones razonables de habitabilidad aun cuando a las partes comunes del edificio le faltaren detalles de terminación. Los trabajos pendientes deberán quedar terminados antes del día de la escrituración. Vencido el plazo sin que la ADQUIRENTE haya tomado posesión, quedará efectivizada la misma sin más trámite. Cuando la entrega no se realizare en término por culpa de la TRANSMITENTE, sin causa justificable, la ADQUIRENTE deberá constituir la mora por medio fehaciente, sin lo cual se tendrá por consentido el retraso de la TRANSMITENTE, no pudiendo en consecuencia efectuar reclamo de ninguna especie por esta circunstancia. SEXTA. Todos los impuestos, tasas, servicios, expensas comunes y contribuciones por mejoras que gravan o de que se sirve la propiedad son por cuenta de la "TRANSMITENTE" hasta la entrega de la posesión; y de allí en más a cargo de la "ADQUIRENTE". Hasta tanto se produzca la subdivisión de las cuentas tributarias y de

servicios, el importe proporcional a pagar por la “ADQUIRENTE” resultará de la aplicación del porcentual de copropiedad que le corresponda a la unidad sobre el total del conjunto. SÉPTIMA: La “ADQUIRENTE” confiere mandato irrevocable a la “TRANSMITENTE” para que ésta proponga y/o designe administrador del edificio, quién percibirá la retribución habitual por gestiones de esta naturaleza. En igual sentido, el ADQUIRENTE presta su conformidad para que en oportunidad del dictado del Reglamento de Copropiedad y Administración el TRANSMITENTE designe la persona que se ocupará de la administración del edificio por el término de CINCO años a contar de la fecha de la escritura. OCTAVA. El reglamento de copropiedad y administración será otorgado ante el escribano que designe el vendedor. Son por cuenta de la ADQUIRENTE los siguientes gastos, proporcionales al porcentaje de la unidad que adquiere, a saber: a-) en caso de afectación a prehorizontalidad: todos los gastos y honorarios para la afectación a este régimen, en caso de que fuere necesario acogerse al mismo; la TRANSMITENTE designará al escribano interviniente; b-) sometimiento a propiedad horizontal: planos y reglamento de copropiedad y administración y seguro contra incendio. La “ADQUIRENTE” deberá pagar las sumas a su cargo dentro de los quince días que le sea notificado fehacientemente, en el domicilio del escribano interviniente. NOVENA. La escritura traslativa de dominio se otorgará dentro de los cuatro meses de la fecha en que las autoridades correspondientes expidan el último certificado o autorización de ley y se hayan cumplido todos los trámites ante las reparticiones públicas que intervengan en la escrituración. Asimismo se deja constancia que serán por cuenta y cargo del comprador los gastos proporcionales a la unidad que adquiere de: a) Escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración, b) Planos de subdivisión, c) Conexiones de servicio al Edificio, y d) Gastos de Posesión. Los gastos, honorarios e impuestos de cualquier naturaleza que se originen por la transferencia son por cuenta de la ADQUIRENTE”. La Escritura se otorgará ante el escribano designado por el vendedor.- DÉCIMA. La “ADQUIRENTE” no podrá transferir este contrato sin la

autorización previa y por escrito del “TRANSMITENTE”. DÉCIMA PRIMERA. Expresamente se acuerda en los términos del art. 1197 del Cód. Civil que la “ADQUIRENTE” no podrá bajo ningún concepto trabar embargo u otras medidas cautelares sobre el inmueble en que se construye el edificio; sin perjuicio de ello y si así ocurriera la “TRANSMITENTE” queda facultada para solicitar INAUDITA PARTE Y SIN CONTRACAUTELA ALGUNA la cancelación de la medida adoptada. DÉCIMA SEGUNDA: Para todos los efectos emergentes del presente contrato las partes se someten a la justicia ordinaria de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, y fijan domicilios especiales en los consignados. PRESENTE en este acto el señor Claudio Ricardo NOVELLO, argentino, mayor de edad, DN!; 16.411,138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531, Bo. Juniors, Ciudad de Córdoba, quien en su calidad de FIDUCIANTE del “FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, según contrato de cesión de la calidad de fiduciante de fecha 01/08/2011 otorga su conformidad con los términos de este contrato y con la enajenación realizada por el FIDUCIARIO. Se firman tres ejemplares en la ciudad de Córdoba, a los dieciocho días del mes de Enero del año Dos Mil Doce.- Seguidamente, se observa firma ilegible que correspondería a Marcelo Miranda en virtud de haber insertado su sello como aclaración (que dice fiduciario-Fideicomiso Serena V); una firma aclarada por Barrientos Claudia y otra firma que correspondería a Claudio Novello en virtud de haber insertado un sello aclaratorio, habiéndose suprimido mediante tachaduras las palabras “Fiduciario Fideicomiso Grupo Rac”). Luego se inserta otra hoja en la que se consigna: “CARACTERÍSTICAS GENERALES. EDIFICIO: • Estructura sismoresistente según normas cirsoc. • Cerramientos de ladrillos tabiques cerámicos. • Losas casetonadas con molones de poliestireno expandido. • Ingreso jerarquizado. • Portereros con cámaras. • Ascensores de primera calidad con puertas automáticas, todas en acero inoxidable. • Cocheras en subsuelo, con portón automatizado y acceso al edificio codificado sólo para propietarios. • Sistema domotizado contra incendios,

*con sistema de reserva de agua (24000 Lts.), nichos hidrantes, sensores de humo y alarma sonora. • Escalera presurizada conectada al sistema de incendio con puertas contra fuego.*

AMENITIES: • Piscina con deck solarium. • Quincho equipado con asadores, cocina y baño. • Laundry. • Gimnasio. DEPARTAMENTOS: • Pisos de porcelanato. • Carpintería de aluminio línea moderna a 30, acabado anodizado, con vidrios tipo on float y persianas. • Frentes de placards cpm correderas de aluminios y puertas en mdf con espejo. • Baños con cerámicos y guardas de primera calidad en pisos y paredes. • Grifería fv línea Libby. • Sanitarios Fermm línea bari. • Cocinas equipadas con bajo mesada en mdf y cerraderas de aluminio y alacena. • Mesada de granito natural color gris mora. • Bacha de acero inoxidable marca jonshon. • Caldera dual con termostato sin radiadores marca baxi. • Paredes con terminación de engrosamiento de yeso y pintura blanca. • Puertas interiores marca ablak, marcos de madera. • Instalación sanitaria y eléctrica completa. • Baños equipados con vanitory. y plano piso 7-8 dpto. “A”.” Se hace constar que se observan dos firmas ilegibles en dicha hoja de características generales: una aclarada por Marcelo Miranda (mediante sello aclaratorio que dice fiduciario- Fideicomiso Serena V), y la otra con la aclaración Barrientos Claudia.

**4.b. Fotocopia del documento titulado CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA** incorporado a instancia del ab. Ezequiel Mallía, defensor de Claudio Ricardo Novello, el cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación: “Entre la señora Claudia Iris BARRIENTOS, argentina, nacida el 17 de agosto de 1963, DN.I. 17.903.687, (CUIT/CUIL 27-17903687-5), divorciada de Ricardo Horacio Hansen; con domicilio en Avenida Figueroa Alcorta N°275, de esta ciudad de Córdoba, por una parte como la cedentey por la otra como cesionario el señor Mario Alberto Barrientos, argentino, nacido el 26 de Enero de 1958 DNI N° 12.334.733 (CUIT/CUIL: 20-12.334.733-2), divorciado s/sentencia 794 del 20/11/1998, con domicilio en Jerónimo Cardan 5721 de barrio Villa General Belgrano de esta ciudad; conviene formalizar el presente contrato:

Primero: La Cedente cede y trasfiere al cesionario y este acepta, los derechos y acciones que le acuerda el boleto de compraventa de fecha 18 de Enero de 2012, en adelante "el boleto", en cuya virtud el señor Marcelo Adrián Miranda, D.N.I. 14.640.127, como fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario "Serena V, con domicilio en calle Los Hornillos N° 3077, de Barrio Ampliación San Carlos, de la ciudad de Córdoba, vendió a favor de la hoy cedente las siguientes unidades funcionales: a) un departamento en ese momento en construcción, ubicado en SEPTIMO (7) PISO LETRA "A", y b) una cochera, ambas forman parte del edificio sito en calle General Quemes N° 457, Barrio General Paz, de la ciudad de Córdoba, cuyos mayores datos surgen del plano y detalles de especificaciones técnicas que forman parte de "el boleto". El cesionario reciben en éste acto el original de "el boleto", especificaciones técnicas, y plano, manifestando que conocen y aceptan todas y cada una de las cláusulas, términos y condiciones que se estipulan en él, obligándose a respetarlas.-

Segundo: Hace constar La Cedente: a) Que no se encuentra inhibida y los derechos objetos de cesión no reconocen afectaciones; b) Que el precio de la venta original fue íntegramente pagado al vendedor, conforme surge de la cláusula respectiva de "el boleto".- Tercero: La cesión se realiza por el precio total y convenido de pesos DOS MILLONES (\$ 2.000.000.-), importe que la cedente acepta recibir en un solo pago en efectivo, el día de la venta y cobro de! importe obtenido por la venta de la propiedad, entregada por el Cesionario a la Cedente, para su comercialización y cuyo precio excede el importe de esta Cesión, inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el N°586.463 la que se encuentra hipotecada por el banco Roela S.A. de esta ciudad, en función de un crédito hipotecario oportunamente tramitado por la firma Hansen Barrientos SRL con garantía del inmueble y cuyo pago y cancelación se pretende realizar con el producido de dicha venta; asimismo y sin desmedro de lo mencionado con anterioridad se deja expresa constancia que el importe de la presente es sensiblemente inferior al oportunamente abonado por la cedente y/o valor actual de mercado, función a la demora en la entrega de las unidades, estado actual del Edificio y las acciones judiciales

mencionadas.- Cuarto: La cedente transfiere a la cesionaria, todos los derechos y acciones que le acuerda “el boleto” con excepción de lo acordado en la cláusula séptima del presente, ubicando al cesionario, en el mismo lugar, grado y prelación que ocupaba la cedente. y para que, como cesionario hagan valer sus derechos como y donde corresponda. Ambas partes declaran conocer el texto de las leyes 25.345 art. 1º y 25.413 art. 9º y concordantes, declarando que conocen lo relativo a la prohibición e abonar en efectivo sumas superiores a \$ 1.000; por lo que de común y expreso acuerdo renuncian a ejercer en el futuro cualquier acción de reivindicación o nulidad que pudiere corresponderles por hacer uso de medios de pago distintos a los dispuestos en las referidas leyes.- Quinto: En referencia a la entrega de la unidad, la misma será formalizada por el deudor cedido, sin tener responsabilidad alguna la cedente, tanto por el momento de entrega, como por la calidad en la terminación de la unidad transferida, al igual que por cualquier obligación de pese sobre el deudor cedido la que deberá ser reclamada en forma directa al mismo por el cesionario, con excepción de lo acordado en la cláusula séptima del presente. En consecuencia la cedente, en este acto y coloca al cesionario en su mismo lugar, grado y prelación para que ejerza todos los derechos y cumpla con las obligaciones que en tal carácter le corresponden conforme a lo prescripto y estipulado en “el boleto”.- Sexto: Se deja constancia que 'a notificación de 'a presente a! deudor cedido corre por cuenta del cesionario.- Séptimo: Clausula especial: La señora Claudia Iris BARRIENTOS, manifiesta que, sin perjuicio de la cesión de la posición contractual al cesionario que por este contrato se instrumenta, declara que tiene conocimiento que se han iniciado las siguientes acciones civiles y penales contra el fideicomiso y/o contra los fiduciarios. Que como condición esencial de este contrato la Cedente SE RESERVA todos los derechos y acciones que le correspondan en las acciones ya iniciadas o las que en el futuro se originen y pudieran corresponderle por los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento de las obligaciones pactadas en “el boleto” por parte del Fiduciario Marcelo Adrián Miranda y todo otra relacionada o derivada del contrato cedido, acciones que podrá

tener su origen en el ejercicio de sus funciones en relación al Fideicomiso “Serena V”. y/o en carácter personal de los titulares originales, pudiendo continuar las acciones legales ya interpuestas, e iniciar cualquier otra que pudiera surgir en el futuro relativa a incumplimientos al mencionado “boleto” por parte del citado fiduciario o sus continuadores. Esta reserva de derechos es sin m contraprestación alguna y sin obligaciones de rendición de cuentas, de modo que cualquier importe que perciba la cedente y tenga origen en el contrato cedido quedará irrevocablemente en su patrimonio sin obligación alguna para con el cesionario, quienes de conformidad autorizan a continuar las acciones iniciadas o iniciar y redamar ñ/turas con base en este contrato cedido, permitiendo a la cesionaria reclamar y demandar al fideicomiso como verdadera titular de los derechos sobre las unidades cedidas, renunciando a cualquier reclamación a la misma por esta transferencia y eventuales incumplimiento del deudor cedido.- Noveno:Las partes a los fines legales de éste contrato renuncian al fuero federal si correspondiere, acogiéndose a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de Córdoba. Fijan a tal fin domicilio especial en los denunciados al inicio de este contrato.- En fe de lo convenido se firman tres (03) ejemplares de igual tenor, uno para cada parte y un tercero para el vendedor de “el boleto”, en Córdoba a los treinta (30) días del mes de Octubre del año 2015.” Se hace constar que dicho documento fue firmado por Barrientos Claudia y Mario Barrientos, procediendo a la certificación de sus firmas el Escribano Marcelo Miguel Bertotti, Titular Registro 664- Córdoba. “CERTIFICO: que las firmas que anteceden pertenecen a Claudia Iris Barrientos, Documento Nacional de Identidad n°17.903.687, quien es persona de mi conocida en los términos del art. 306 inc. “b” del Código Civil y Comercial de la Nación; suscribiendo como CEDENTE y a Mario Alberto Barrientos, Documento Nacional de Identidad n°12.334.733; persona que justifica su identidad en los términos del art. 306 inc. “a” del Código Civil y Comercial de la Nación; suscribiendo como CESIONARIO, quienes lo hacen ante mi, doy fe. Se expide la presente, la cual no juzga el contenido y forma del documento precedente y cuya autoría no corresponde al escribano

autorizante. Consta en Acta N° 465; folio 20 del Libro de Intervenciones n°25 de éste Registro Notarial 664 a mi cargo. Córdoba 30 de octubre de 2015”.-

**4.c. Expediente N° 2091879 remitido ad effectum videndi por la Fiscalía de Instrucción de Distrito I turno 6°**, a instancia de la defensa, el que contiene en lo que aquí interesa: a fs. 1/5, denuncia formulada por Claudio Ricardo Novello, en contra de los “socios de la empresa HANSEN BARRIENTOS S.R.L., principalmente Ricardo Hansen y Claudia I. Barrientos”, y solicita participación como querellante particular; a fs. 6 Carta Documento N° 367640905 remitida por Claudio Ricardo Novello al destinatario HANSEN BARRIENTOS S.R.L. con fecha 14-04-2014; a fs. 7 Carta Documento N° 367640919, que es una continuación de la anterior; en las fojas subsiguientes se observa documentación variada relacionada al fideicomiso inmobiliario, anexo contrato de fideicomiso inmobiliario- sustitución de fideicomiso, cesión de derechos de la calidad de fiduciante del fideicomiso inmobiliario “Grupo RAG”,etc.

**4.d. Expediente N° 2179612 remitido ad effectum videndi por la Fiscalía de Instrucción de Distrito IV turno 2°**, a instancia de la defensa, el que contiene en lo que aquí interesa: denuncia formulada por Claudio Ricardo Novello en contra de los “socios de la empresa HANSEN BARRIENTOS S.R.L., principalmente Ricardo Hansen y Claudia I. Barrientos”, y solicita participación como querellante particular (fs. 1/5), y documentación vinculada a reserva de compra, boleto de compraventa celebrado entre Christian Omar Silvestre y María Angélica Righetti, con firmas certificadas por el escribano Alejandro Javier García, Escritura N° 109, sección “A”, de fecha 20-05-2014, Carta Documento N° 202839376 de fecha 22-04-2014, remitida por Hansen Barrientos S.R.L., a Claudio Ricardo Novello (destinatario), etc.

**4.e. Informe remitido por AFIP contestado el 08/04/2024** (a instancia de la defensa): “Me dirijo a Usted en mi carácter de Director de la Dirección Regional Córdoba de la Dirección General Impositiva dependiente de la Administración Federal de Ingresos Públicos, en respuesta al oficio de fecha 05 de abril de 2024, recibido el 08 de abril de 2024, librado en

autos caratulados “Novello, Claudio Ricardo p.s.a. Desbaratamiento de derechos acordados” (Expte SAC 9169518). Al respecto, se informa que conforme las consultas efectuadas en los sistemas informáticos de esta Administración Federal, la Sra. Claudia Iris Barrientos, DNI 16.903.687, no registra presentaciones de declaraciones juradas de los impuestos a las ganancias y sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2011 y 2012”. Firmado digitalmente por Santiago Alfredo Cataldo, Director, Dirección General Córdoba, Administración Federal de Ingresos Públicos.

**4.f. Informe remitido por el BCRA el 22/03/2024** (a instancia de la defensa): “Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds., con motivo del oficio remitido a este B.C.R.A., librado en el marco de los autos caratulados “Novello, Claudio Ricardo p.s.a. Desbaratamiento de derechos acordados” y que tramitan bajo Expediente N° 9169518.- Al respecto, cumplimos en informar que, de acuerdo al Régimen Informativo vigente para las Entidades Financieras, éstas únicamente se encuentran obligadas a suministrar a esta Institución los datos desagregados de su nómina de clientes, sin que ello implique conocimiento alguno por parte de este Ente Rector de las posibles operaciones pasivas realizadas, ello en virtud del “secreto bancario” instituido por el art. 39 de la ley 21.526 (Ley de Entidades Financieras). Asimismo, hacemos saber que de la compulsa efectuada a nuestra base de datos “PADRON DEL SISTEMA FINANCIERO surge que las persona/s física/s respecto de las que se solicita información sería cliente de las siguientes entidades (**acompaña cuadro**): BANCO DE LA NACION ARGENTINA – fecha de ingreso 06-2013; INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (ARGENTINA) S.A.U.- fecha de ingreso: 06-2013- fecha de baja 11-2017; BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA S.A.- fecha de ingreso: 11-2019; BANCO SUPERVIELLE S.A. -fecha de ingreso: 11-2014; BANCO HIPOTECARIO S.A.- fecha de ingreso: 06-2013; HSBC BANK ARGENTINA S.A.- fecha de ingreso 08-2017- fecha de baja 02-2019; BANCO MACRO S.A.- fecha de ingreso 06-2013; BANCO COLUMBIA S.A. – fecha de ingreso: 11-2021; IUDU COMPAÑÍA FINANCIERA S.A.- fecha de ingreso: 07-

2020”.

**4.g. Informe de Mesa de Entradas del fuero Penal el 18-03-2024, firmado digitalmente por Marcelo Enrique Caminos:** “Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en respuesta a lo solicitado en autos “NOVELLO CLAUDIO RICARDO P.S.A. DESBARATAMIENTO DE DERECHOS ACORDADOS – EXPTE. 9169518”, a fin de informarle que en la actual Fiscalía de Delitos contra la Integridad Sexual de Segundo Turno (ex Fiscalía de Distrito Cuatro Turno 5) registra ingreso el 28/01/2015 (sac 2159246) una denuncia formulada por Adet Caldelari Fernando Luis contra Hansen Ricardo Horacio, la cual fue remitida a “casillero externo” el 10/01/2022; y en la Cámara en lo Criminal y Correccional de Quinta Nominación se tramita una causa en contra de Ricardo Horacio Hansen y Claudia Iris Barrientos por el delito de Defraudación calificada por fraude en el desenvolvimiento de un establecimiento o explotación comercial, la cual fue iniciada el 21/04/2016 por denuncia efectuada por José Isaías Chumbita (sac 2748087)”.

**5. Documental e instrumental incorporada al debate por su lectura:**

**5.a. Denuncia formulada por Claudia Iris Barrientos DNI N° 16.903.687 (fs. 17):**

“ANTECEDENTES: Originariamente el Sr. Ricardo Hansen formuló denuncia penal en representación de los Sres. Olga Cristina Tencaioli, Mónica Lorena Tranti, Gabriela Verónica Montoya, en representación de su padre Oscar Ricardo Montoya, Emma Pacha y Luis Alberto Lara, Alicia Felicita Profini, Claudia Zambon T Ledesma, Gastón Eduardo Bonamino y Gina Dayana Bonamino y Marcelo David Echenique, en contra de Miguel David Rocchietti, Marcelo Adrián Miranda, y Mario Fernando Persello, por conductas vinculadas a emprendimientos inmobiliarios denominado Serena 3, 4 y 5.

En esa investigación fui citada como testigo y damnificada, ya que con fecha enero de 2012 adquirí mediante boleto de compraventa un departamento en “SERENA V”, abonando en la oportunidad el total acordado, la suma de U\$S160.000.- Con posterioridad en el año 2015, vendí los derechos y acciones del boleto de compraventa a Mario Alberto Barrientos como

compensación del pago de una garantía que él afrontó a favor de la inmobiliaria Hansen-Barrientos, por la suma de pesos dos millones. Cabe señalar que en ese instrumento señala: “Claudia Iris Barrientos, manifiesta que, sin perjuicio de la cesión de la posición contractual al cesionario que por este contrato se instrumenta, declara que tiene conocimiento que se han iniciado las siguientes acciones civiles y penales contra el fideicomiso y/o contra los fiduciarios. Que como condición esencial de este contrato la Cedente SE RESERVA todos los derechos y acciones que le correspondan en las acciones ya iniciadas o las que en el futuro se originen y pudieran corresponder por los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento de las obligaciones pactadas en “el boleto” por parte de Fiduciario Marcelo Adrián Miranda y todo otra relacionada o derivada del contrato cedido, acciones que podrá tener su origen en el ejercicio de sus funciones en relación al Fideicomiso “Serena V”, y/o en carácter personal de los titulares originales, pudiendo continuar las acciones legales ya interpuestas, e iniciar cualquier otra que pudiera surgir en el futuro relativa a incumplimientos al mencionado “boleto” por parte del citado fiduciario o sus continuadores”. HECHO: Recientemente, habiendo tomado noticia que ya se habían entregado la posesión de la mayoría de las unidades, reclamé al Sr. Miguel Rocchietti, quien aparece como la persona que toma las decisiones, de manera personal y telefónicamente, la entrega del departamento. Luego de mucgas gestiones por mensaje de WhatsApp me escribió: “informe del contador Novello textual. A solicitud M. Rocchietti: informo que no existen en archivo ningún documento, ya sea boleto u otros instrumentos de venta o transferencia de departamento a nombre de Barrientos Claudia...” Ante este mensaje le avisé que mi abogado Gabriel Bleger se comunicaría con él, lo que efectivamente pasó días. En esa reunión Rocchietti le dijo a Bleger que el departamento ya había sido vendido a otra persona. Posteriormente encomendé a una persona, un amigo, el Sr. Guillermo Steur que fuera al departamento a constatar si vivía gente allí, lo que efectivamente ocurrió, el departamento estaba ocupado. Así las cosas, a las conductas que denunciara mi socio, Hansen, hoy fallecido, se suma esta ahora puesta en

conocimiento del Sr. Fiscal, la que presumiblemente he sido víctima de un fraude por lo que solicita sea investigado el hecho. ACOMPAÑA DOCUMENTAL: Copia boleto de compraventa y Copia de cesión de derechos. SOLICITA MEDIDAS: Se constata si viven personas en la propiedad objeto del boleto y en qué carácter residen en el lugar. QUERELLANTE PARTICULAR: Que en virtud de lo dispuesto en los arts. 91 y s.s. del CPP vengo en tiempo y forma a constituirme en querellante particular en el presente proceso penal ya que aparece como la directamente damnificada por el hecho denunciado, constituyendo domicilio especial en calle Nazaret N° 3182 3er piso of. 23 de esta ciudad de Córdoba. Domicilio electrónico: [tarantogustavo@mac.com](mailto:tarantogustavo@mac.com). PETITUM: Tenga por formulada la presente denuncia penal”. Se hace constar que la denuncia fue firmada por Claudia Iris Barrientos DNI 16.903.657 y por el ab. Gustavo Taranto.

**5.b. Fotocopia del Boleto de compraventa titulado BOLETO DE COMPRAVENTA-Edificio “Serena V”**(fs. 43/47).-cuyo texto y contenido corresponde al transcripto en el punto “4.a” relacionado *supra.*, a lo que me remito-, y certificación efectuada por la Secretaria de la Fiscalía Penal Económico de Primera Nominación, en la que consta que es una copia fiel del original (fs. 48).

**5.c. Fotocopia del contrato constitutivo del fideicomiso inmobiliario Serena V - Edificio Serena V (fs. 2/9), transcribiéndose en lo que aquí interesa:** “El presente contrato de Fideicomiso (el “contrato de Fideicomiso”) se celebra en la ciudad de Córdoba, República Argentina entre: 1) “ARA S.R.L. (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010, representada en este acto por el señor Miguel David Rocchietti, argentino, DNI N° 13.153.486, en su calidad de Socio Gerente de la misma. La referida sociedad, en adelante denominada como “Fiduciante” y Beneficiaria”.- 2) Guillermo Alberto Gambande, DNI N° 13.822.399, de nacionalidad argentino, mayor de edad, con domicilio en calle Río Primero N°2015 de barrio

Villa Argentina, Ciudad de Córdoba, en adelante denominado como “fiduciario”.- Los dos (2) en conjunto y en adelante serán considerados las “Partes”. Y CONSIDERANDO: A) Que la FIDUCIANTE encomienda al FIDUCIARIO, adquirir al “Consortio de Propietarios Edificio Ovidio VI-Sociedad Civil”, Cuit: 30-71142421-7, el dominio fiduciario del siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO ubicado en Barrio General Paz, Dpto. Capital, designado como Lote Once Manzana Treinta y Tres, entre calle Catamarca y Sarmiento, y con frente a calle Gral. Güemes N°463; mide 8 metros de frente, por 34 metros de fondo; al Norte, con de Celio Simond, Juan Grillo, Liborio Pollizi y Aurelia López de Fernandez; al Este, con calle Gral. Güemes; y al Sud y Oeste, con de Aurelia López de Fernández, teniendo una Superficie Total de 272 m2.. El referido inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba, bajo la Matrícula n°74.690 del Depto. Capital (11), (en adelante denominado el “inmueble”).- B) Que el referido inmueble forma parte del patrimonio del fideicomiso que se constituye por este acto.- EN CONSECUENCIA, en atención a esta consideraciones y con el objeto de: (a) adquirir el inmueble aludido anteriormente; (b) transferir la propiedad fiduciaria del mismo a favor del Fiduciario y a los efectos de este instrumento; (c) garantizar a los beneficiarios y/o a los terceros que resulten adquirentes de las unidades de vivienda que resulten de la concreción del proyecto inmobiliario, la adjudicación y/o escritura de venta de las unidades y las obras de infraestructura comprometidas en el diseño del Edificio; (d) llevar adelante el desarrollo del Edificio, en los términos detallados en el contrato y (e) fijar los términos según los cuales el fiduciario administrará los Bienes Fideicomitidos (según se define en el presente) en beneficio de los beneficiarios y los Terceros Adquirentes, las partes acuerdan lo siguiente: TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES. PRIMERA: DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN: (...) Fideicomiso: significa el Fideicomiso constituido bajo el presente Contrato de Fideicomiso y que se denomina “FIDEICOMISO SERENA V” el que tendrá domicilio legal en calle Río Primero N°2015 de barrio Villa Argentina, ciudad de Córdoba. (...) SEGUNDA: LEY Y

JURISDICCIÓN APLICABLE: Toda cuestión relacionada con el presente Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes aplicables de la República Argentina, en particular la Ley de Fideicomiso. Se acuerda que en caso de disputas, controversias y/o diferencias que surjan entre las partes individualizadas en la cláusula CUARTA, de o en relación con el presente contrato, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, incluso el federal que pudiera corresponder. TÍTULO II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. TERCERA:

CONSTITUCIÓN Y FINALIDAD DEL FIDEICOMISO: Por medio del presente y en este mismo acto las partes constituyen el Fideicomiso inmobiliario que se denomina “FIDEICOMISO SERENA V”, con el objeto principal de: 1- Que el Fiduciario aplique los aportes que en dinero realicen el Fiduciante, a concretar el desarrollo del emprendimiento, es decir la construcción, en el inmueble adquirido al “Consorcio de Propietarios Edificio Ovidio VI- Sociedad Civil”, Cuit: 30-71142421-7, de un edificio de Departamentos, respetando los lineamientos y especificaciones técnicas del Proyecto aprobado, el que se denominará Edificio “SERENA V”. 2- Que el fiduciario podrá vender a terceros, por sí o por intermedio de los agentes inmobiliarios que seleccione, las unidades en ejecución del Proyecto y cumplimentar con el Plan de Avance de Obra previsto. 3-Que con el objeto expresado en el punto anterior, y para el supuesto de que el resultado de la preventa de unidades no incremente el flujo de fondos de manera suficiente para el cumplimiento fiel de los tiempos fijados en el Plan de Avance de Obra, el presente contrato contempla la posibilidad, a los fines de obtener financiación, que el Fiduciante realice aportes adicionales de acuerdo a las necesidades que surjan; que se obtengan otras fuentes de financiamiento externas; y/o que el Fiduciante pudiera ceder a terceros parte o la totalidad de los derechos o participación que tienen en el fideicomiso. 3- Que una vez finalizado el Edificio “SERENA V”, sometido al régimen de la ley 13.512, escrituradas las unidades a los beneficiarios y/o adquirentes y pagados que sean la totalidad de los costos que genere la ejecución del Proyecto y los gastos

del Fideicomiso (en concepto de honorarios, gravámenes fiscales que incidan sobre el emprendimiento etc.), el patrimonio fideicomitado remanente, sólo en el caso de existir, será adjudicado al fideicomisario. A estos fines el Fiduciario deberá: 1. Administrar los fondos que ingresen al Fideicomiso y aplicar los mismos exclusivamente a la construcción del edificio y a efectuar las erogaciones de los gastos y honorarios que dicha obra demanden. 2. Realizar todos los actos que permitan asignar a los Beneficiarios el beneficio que a favor de los mismos se estipula en este contrato, en el Anexo II. 3. Realizar todas las tareas conducentes a escriturar el inmueble a nombre del Fiduciario, así como de dotar al Edificio de la infraestructura y demás servicios que se prevén en este contrato, suscribir los planes que fuera necesario a tal efecto, redactar el reglamento de copropiedad y someter el inmueble al régimen de la ley 13.512. 4. Oportunamente, llevar adelante todos los trámites que sean menester a los efectos de concretar la escrituración de las unidades a favor de quien corresponda, ya sean beneficiarios de este contrato o terceras personas a quienes se hayan vendido las mismas. CUARTA: PARTES INTERVINIENTES: Son partes de este Contrato de Fideicomiso las siguientes: FIDUCIANTE: “ARA S.R.L. (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010, en virtud del aporte de los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución de la obra y la transferencia del dinero en efectivo que se comprometen a realizar en virtud de este contrato. El FIDUCIARIO deberá contar con la expresa conformidad, por escrito, del fiduciante, para suscribir los boletos de compraventa de las unidades funcionales a construirse en el inmueble aportado por ésta última. FIDUCIARIO: El señor Guillermo Alberto GAMBANDE, DNI 13.822.399. BENEFICIARIOS: El fiduciante se adjudicará los beneficios económicos, es decir el producido de la venta de las unidades funcionales. FIDEICOMISARIO: “ARA SRL (en formación)”, CUIT 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba,

Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010; a quien le será oportunamente transmitido el patrimonio remanente del fideicomiso, en caso de existir, una vez que se haya efectivamente realizado la extinción de este habiéndose cancelado la totalidad de las obligaciones que pesaran en cabeza del Fideicomiso. Cancelada la totalidad de las obligaciones contraídas con motivo del presente contrato, el patrimonio remanente será transferido a favor del Fideicomisario, debiendo hacerla efectiva el Fiduciario dentro de los sesenta (60) días siguientes a que haya operado la extinción del Fideicomiso.- QUINTA: PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: A) El patrimonio fiduciario estará formado por el inmueble precedentemente descrito al punto “A” de los considerandos de la presente; y por los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución del edificio y las sumas de dinero que sean necesarias, con la finalidad que el Fiduciario construya sobre el mismo un edificio de departamentos, cuyas características tipológicas son las que surgen del plano que se agrega como Anexo I (en adelante denominado el “edificio”), aportando a tales fines el Fiduciante, los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución del edificio y las sumas de dinero en efectivo que fuere menester.- NOVENA: VIGENCIA: El presente contrato de fideicomiso tiene un plazo de vigencia de diez (10) años contados a partir de su suscripción. No obstante deberá extinguirse anticipadamente si, con anterioridad al plazo estipulado, se cumpliera en forma total con el objeto definido en la cláusula tercera. (...)

TÍTULO V: DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LA SPARTES. DECIMOCUARTA: DEBERES Y DERECHOS DEL FIDUCIARIO: Sin perjuicio de los deberes y facultades a que está sujeto el Fiduciario en virtud de la ley 24.441 y las demás partes del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga, en particular, a: (i) Emplear en la administración de los Bienes Fideicomitidos la prudencia y la diligencia que emplea un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, cumpliendo acabadamente con los compromisos que asume del presente Contrato de Fideicomiso y tomando las medidas necesarias para conservar, perfeccionar y proteger los bienes fideicomitidos y sus derechos

como fiduciario de los mismos. (ii) Cumplir con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso y del presente Contrato de Fideicomiso. (iii) Tomar las medidas y suscribir los documentos y los instrumentos que sean necesarios o aconsejables a fin de llevar a cabo los fines del fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las normas legales y reglamentarias vigentes. (iv) Suscribir las escrituras por las que adquiera el dominio fiduciario, utilizando para ello el aporte de bienes y hechos comprometidos y los fondos transferidos por el fiduciante y previstos en la cláusula quinta, tomar la posesión del inmueble y realizar sobre el mismo todos los actos posesorios a que hubiere lugar a los fines del presente contrato, inclusive para demoler las construcciones existentes si las hubiere. (v) Realizar todos los trámites necesarios para la aprobación del proyecto constructivo, pliego de especificaciones y memoria descriptiva elaborados por el fiduciario o por quien este designe como arquitectos y/o constructor. (vi) Contratar y en su caso reemplazar el personal y/o las empresas y/o los profesionales y/o los contratistas necesarios para la ejecución del Proyecto en el inmueble. (vii) Contratar los profesionales necesarios para el asesoramiento contable, impositivo y legal. (viii) Recaudar los fondos líquidos comprometidos por el Fiduciante. (ix) Perseguir la integración de los fondos comprometidos si estuvieran en mora a cuyo efecto el presente será considerado como título ejecutivo. (x) No disponer ni gravar el inmueble en los que se construirá el edificio y, además, las unidades funcionales integrantes del mismo, salvo expresa conformidad por escrito del fiduciante. (xi) Ostentar el dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos. (xii) Administrar y aplicar los bienes fideicomitidos exclusivamente a la construcción del edificio. (xiii) Cumplir toda función que a su cargo se establece en el presente Contrato de Fideicomiso. (xiv) Pagar todos los impuestos del fideicomiso. (xv) Controlar y verificar la vigencia de los seguros de responsabilidad civil, contra incendio, daños materiales con relación a la obra a ejecutar o cualquier otro que fuere menester, en un todo de acuerdo al art. 14 de la ley de Fideicomiso. (xvi) Realizar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados inherentes a la adjudicación de las unidades. (xvii) Rendir

cuentas a los beneficiarios en los términos previstos en la cláusula décimo segunda “del presente contrato de fideicomiso, quedando establecido que la rendición se considerará aprobada si no se hubiese objetado la misma dentro de los treinta (30) días de ser puesta a disposición de los beneficiarios. (xviii) Abonar los impuestos, tasas y contribuciones que pudieren derivarse de la puesta en marcha del emprendimiento. (xix) Llevar la contabilidad del fideicomiso en forma separada de la propia, prestando los estados contables conforme las normas vigentes. (...) TÍTULO VI: OTROS ASPECTOS QUE HACEN AL FIDUCIARIO. VIGÉSIMA: RENUNCIA, REMOCIÓN O CESE DEL FIDUCIARIO: Renuncia: el fiduciario podrá, en cualquier momento, mediante notificación al Fiduciante con una anticipación de sesenta (60) días, renunciar y quedar liberado de las responsabilidades asumidas por el presente contrato de fideicomiso. La renuncia producirá efectos luego de la transferencia de los bienes fideicomitidos al fiduciario sucesor elegido en la forma prevista más adelante. El fiduciario hará sus mejores esfuerzos para que los gastos relacionados con el nombramiento del fiduciario sucesor, tales como honorarios de abogados, avisos de publicidad, obtención de las autorizaciones correspondientes, se reduzcan al mínimo posible, atendiendo a los valores de mercado vigentes en ese momento. Los gastos que sean necesarios a este efecto estarán a cargo personal del Fiduciario y no podrán afectarse bienes o fondos del fideicomiso para tales fines. Remoción: el fiduciario podrá ser removido por justa causa o sin ella, siempre que la misma sea resuelta por el fiduciante. Se entenderá que existe “justa causa” de remoción cuando el fiduciario hubiere incurrido en incumplimiento de las obligaciones a su cargo. En ambos casos y aun cuando la causa invocada sea resistida por el fiduciario, la remoción se producirá luego de la designación de un fiduciario sucesor y la aceptación de dicha designación por el fiduciario sucesor bajo los términos del presente. VIGÉSIMO PRIMERA: SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO: Designación del Fiduciario sucesor: En caso de renuncia del Fiduciario o remoción o cualquier otro supuesto de vacancia en el cargo de fiduciario, el Fiduciante deberá designar un fiduciario sucesor y revocar las

facultades y atribuciones del fiduciario predecesor, sin necesidad de formalidad alguna (excepto lo que requieran las leyes aplicables). La designación de un fiduciario sucesor requerirá: (i) la comunicación fehaciente de la remoción al Fiduciario predecesor, salvo en caso de renuncia o vacancia; (ii) la aceptación del fiduciario sucesor; y (iii) la notificación al fiduciante. Asunción del cargo por el Fiduciario sucesor: Una vez transferido todo el patrimonio fideicomitado, cumpliendo las formalidades impuestas por las leyes de acuerdo con la naturaleza de los bienes que lo componen, se tendrá por operada la renuncia del fiduciario predecesor y la aceptación del cargo del fiduciario sucesor, atribuyéndose a este y desde ese momento, todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo aceptando además todas y cada una de las cláusulas del presente contrato. (...) TITULO VII: EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. VIGÉSIMO QUINTA: LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO: El fideicomiso se liquidará, a más de las causales previstas en el art. 9 de la ley de fideicomiso, ante el acaecimiento de los siguientes supuestos: (i) el cumplimiento total de la finalidad del Fideicomiso. (ii) el transcurso del plazo de vigencia establecido en la CLÁUSULA NOVENA. (iii) imposibilidad sobreviniente de cumplir con el objeto de este Fideicomiso; (iv) que el fiduciante resuelva poner fin al contrato y disponer de todo el patrimonio fideicomitado. El fideicomiso se extinguirá una vez concluida su liquidación. (...) En prueba de conformidad, se firman cinco ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los once días del mes de abril de dos mil once.- Se hace constar que firman dicho documento los Sres. Gambandé y Rocchietti, procediendo a la certificación de dichas firmas el Escribano Alejandro Javier García, Escribano Público adscripto al Registro 609 Córdoba. “////////TIFICO que las firmas del anverso pertenecen a Guillermo Alberto GAMBANDE, DNI 13.822.399, y Miguel David ROCCHIETTI, DNI 13.153.486, y que han sido puestas ante mí, éste último, en nombre y representación como Socio Gerente, de la sociedad denominada “ARA SRL (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en Pasaje Laurencena n° 993, Piso

1º, Oficina 1, Barrio Juniors, de esta ciudad, acreditando la existencia de tal sociedad y la representación invocada con el Contrato Social del 23/03/2010, que exhibe en este acto, doy fe. CORRESPONDE Acta N°1519 Folio 1176227 del L.I. 42. Córdoba, 11 de abril de 2011”.-

**5.d. Fotocopia de anexo contrato de fideicomiso “SERENA V”- SUSTITUCIÓN FIDUCIARIO** (fs. 62): “Entre el señor Guillermo Alberto Gambandé, argentino, mayor de edad, DNI 13.822.399, don domicilio en calle Río Primero n°2015, Barrio Villa Argentina, actuando en calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”; el señor Miguel David Rocchietti, argentino, mayor de edad, DNI 13.153.486, domiciliado en Pasaje Laurencena n°993, Piso 1º, Oficina 1, barrio Juniors, Ciudad de Córdoba; el señor Claudio Ricardo Novello, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, ciudad de Córdoba, estos dos últimos FIDUCIANTES del FIDEICOMISO “SERENA V”; y el Señor Marcelo Adrián Miranda, argentino, nacido el 26/06/1961, DNI 14.640.127, casado en 1º nupcias con Gabriela Delsanto, domiciliado en calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba, en adelante el FIDUCIARIO SUSTITUTO, convienen en celebrar el presente CONTRATO ANEXO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO “SERENA V”, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERO: RENUNCIA: El señor Guillermo Alberto Gambande, manifiesta su voluntad de RENUNCIAR el día de la fecha, al cargo de FIDUCIARIO del fideicomiso de marras, aduciendo razones personales. Por su parte, los señores Miguel David Rocchietti y Claudio Ricardo Novello, manifiestan que ACEPTAN la renuncia expuesta por el señor Guillermo Alberto Gambande, al cargo de fiduciario, aprobando totalmente su gestión en tal calidad al día de la fecha, renunciando a todo reclamo al respecto. Por su parte el señor Guillermo Alberto Gambande, declara haber cobrado íntegramente su retribución por su actuación como fiduciario del mencionado Fideicomiso, no teniendo nada más que reclamar por ningún concepto, renunciando a todo reclamo futuro por cualquier concepto,

comprometiéndose a otorgar todos los actos que fueren menester a los fines de transferir todos los bienes que tuviere en tal calidad de Fiduciario. SEGUNDO: DESIGNACION FIDUCIARIO SUSTITUTO- CAMBIO DOMICILIO FIDEICOMISO: Los señores Miguel David ROCCHIETTI y Claudio Ricardo NOVELLO, en consecuencia y atento a la necesidad de sustituir al fiduciario renunciante, resuelven designar a partir del día de la fecha, como FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, al indicado señor Marcelo Adrián MIRANDA, quien declara ACEPTAR el cargo de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, a partir del día de la fecha, agregando conocer y aceptar todos y cada uno de los términos del Contrato de Constitución del Fideicomiso de marras, celebrado con fecha 11 de abril de 2011. Asimismo, resuelven cambiar el domicilio del Fideicomiso en cuestión, estipulando que el nuevo domicilio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, es el de calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba. (...) En prueba de conformidad y aceptación ser firman tres ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Córdoba, a un día de Agosto de 2011.- **Se hace constar que firman dicho anexo los Sres. Gambandé, Marcelo Miranda, Novello y Rocchietti. Seguidamente, el Escribano Alejandro Javier García Escribano Público adscripto al Registro 609, Córdoba, certifica las firmas.** CERTIFICO que las firmas insertas en el anverso pertenecen a Guillermo Alberto GAMBANDE, DNI 13.822.399; Miguel David ROCCHIETTI, DNI 13.153.486; Claudio Ricardo NOVELLO, DNI 16.411.138; y Marcelo Adrián MIRANDA, DNI 14.640.127, y que han sido puestas ante mí, doy fe. CORRESPONDE Acta n° 3327 Folio 1250379 del L.I.44. Córdoba, uno de agosto de 2011.-

**5.e. Fotocopia de anexo contrato de fideicomiso “SERENA V”- SUSTITUCIÓN FIDUCIARIO** (fs. 10): Entre el señor Marcelo Adrián Miranda, argentino, nacido el 26/06/1961, DNI 14.640.127, casado en 1° nupcias con Gabriela Delsanto, domiciliado en calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba, actuando en calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”; el señor Miguel David

Rocchietti, argentino, mayor de edad, DNI 13.153.486, domiciliado en Pasaje Laurencena n°993, Piso 1°, Oficina 1, barrio Juniors, Ciudad de Córdoba; el señor Claudio Ricardo Novello, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, ciudad de Córdoba, estos dos últimos FIDUCIANTES del FIDEICOMISO “SERENA V”; y el Señor Mario Fernando Persello, argentino, DNI 24.841.109, con domicilio en calle Martiniano Chilavert 1726 de barrio Nueva Italia, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, en adelante el FIDUCIARIO SUSTITUTO, convienen en celebrar el presente CONTRATO ANEXO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO “SERENA V”, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERO: RENUNCIA: El señor Marcelo Adrián Miranda, manifiesta su voluntad de RENUNCIAR en el día de la fecha, al cargo de FIDUCIARIO del fideicomiso de marras, aduciendo razones personales. Por su parte, los señores Miguel David Rocchietti y Claudio Ricardo Novello, manifiestan que ACEPTAN la renuncia expuesta por el señor Macelo Adrián Miranda, al cargo de fiduciario, aprobando totalmente su gestión en tal calidad al día de la fecha, renunciando a todo reclamo al respecto. Por su parte el señor Marcelo Adrián Miranda, declara haber cobrado íntegramente su retribución por su actuación como fiduciario del mencionado Fideicomiso, no teniendo nada más que reclamar por ningún concepto, renunciando a todo reclamo futuro por cualquier concepto, comprometiéndose a otorgar todos los actos que fueren menester a los fines de transferir todos los bienes que tuviere en tal calidad de Fiduciario. SEGUNDO: DESIGNACION FIDUCIARIO SUSTITUTO- CAMBIO DOMICILIO FIDEICOMISO: Los señores Miguel David ROCCHIETTI y Claudio Ricardo NOVELLO, en consecuencia y atento a la necesidad de sustituir al fiduciario renunciante, resuelven designar a partir del día de la fecha, como FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, al indicado señor Mario Fernando PERSELLO, quien declara ACEPTAR el cargo de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, a partir del día de la fecha, agregando conocer y aceptar todos y cada uno de los términos del Contrato de Constitución del Fideicomiso de marras, celebrado

con fecha 11 de abril de 2011. Asimismo, resuelven cambiar el domicilio del Fideicomiso en cuestión, estipulando que el nuevo domicilio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, es el de calle Martiniano Chilavert 1726 de B° Nueva Italia, ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba. (...) En prueba de conformidad y aceptación se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Córdoba, a un día de Agosto de 2011.- Se hace constar que firman dicho anexo los Sres. Marcelo Miranda, Novello, Rocchietti y Persello. Seguidamente, el Escribano Alejandro Javier García Escribano Público adscripto al Registro 609, Córdoba, certifica las firmas. CERTIFICO que las firmas insertas en el anverso pertenecen a Mario Fernando PERSELLO, DNI 24.841.109; Miguel David ROCCHIETTI, DNI 13.153.486; Claudio Ricardo NOVELLO, DNI 16.411.138; y Marcelo Adrián MIRANDA, DNI 14.640.127, y que han sido puestas ante mí, doy fe. CORRESPONDE Acta n° 1604 Folio 1682235 del L.I.69. Córdoba, once de marzo de catorce.-

**5.f. Fotocopia de Folio 403- Primer testimonio- Escritura Nro. 281- Sección “B” de fecha 12/09/16 (fs. 63/71):** COMPARECE: por una parte, el señor Mario Fernando PERSELLO, argentino, mayor de edad, DNI 24.841.109, CUIT: 20-24841109-1, soltero, con domicilio en calle Martiniano Chilavert 1726 de barrio Nueva Italia, de esta ciudad; y por la otra parte, el señor Miguel David ROCCHIETTI, argentino, mayor de edad, DNI 13.153.486, domiciliado en Pasaje Laurencena n°993, Piso 1°, Oficina 1, barrio Juniors, Ciudad de Córdoba; el señor Claudio Ricardo NOVELLO, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado en primeras nupcias con Silvina Mariela Grudina, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, de esta ciudad, personas de mi conocimiento, doy fe; como de que el señor Mario Fernando Persello concurre a este acto en calidad de FIDUCIRAI O del “FIDEICOMISO SERENA V”, CUIT 30-71180744-2, con domicilio legal en calle Martiniano Chilavert 1726 de barrio Nueva Italia, de esta ciudad, acreditando la existencia de tal Fideicomiso y la calidad invocada con el contrato de constitución del referido fideicomiso, celebrado en instrumento privado, en esta ciudad, con fecha once de abril de dos mil once; su modificación celebrada

por instrumento privado, en esta ciudad, con fecha primero de agosto de dos mil once; dos Cesiones de Derechos de la calidad de fiduciante del referido fideicomiso celebrados con fecha primero de agosto de dos mil once, y con fecha cuatro de octubre de dos mil once; y el Acuerdo de sustitución de Fiduciario (en donde se lo designa en tal cargo), celebrado con fecha once de marzo de dos mil catorce; siendo su plazo de duración del mencionado Fideicomiso, el de diez años a contar desde la referida fecha de otorgamiento de dicho contrato constitutivo, que exhibe en este acto y en copia del contrato constitutivo agregué a la Escritura n°100-Sección “A” de fecha trece de junio de dos mil once del protocolo de este Registro 609; de tal modificación contractual junto a las dos cesiones de derechos mencionadas, en copias agregué a la Escritura n°218- Sección “A” de fecha veinticinco de Octubre de dos mil once, del protocolo de este Registro 609; y del referido acuerdo de Sustitución de Fiduciario exhibe en este acto y en copia agrego a la presente, conste. I.- PROTOCOLIZACIÓN INSTRUMENTOS PRIVADOS: Y el señor Mario Fernando PERSELLO, DICE: que a los fines de cumplimentar con lo prescripto en el Artículo 1669 del Código Civil y Comercial de la Nación, viene por la presente a solicitar se transcriba textualmente el referido contrato de constitución del mencionado fideicomiso, y las demás modificaciones precedentemente mencionadas, en la siguiente forma: “CONTRATO DE FIDEICOMISO- LEY NACIONAL 24.441: El presente contrato de Fideicomiso (el “contrato de Fideicomiso”) se celebra en la ciudad de Córdoba, República Argentina entre: 1) “ARA S.R.L. (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010, representada en este acto por el señor Miguel David Rocchietti, argentino, DNI N° 13.153.486, en su calidad de Socio Gerente de la misma. La referida sociedad, en adelante denominada como “Fiduciante” y Beneficiaria”.- 2) Guillermo Alberto Gambande, DNI N° 13.822.399, de nacionalidad argentino, mayor de edad, con domicilio en calle Río Primero N°2015 de barrio Villa Argentina, Ciudad de

Córdoba, en adelante denominado como “fiduciario”.- Los dos (2) en conjunto y en adelante serán considerados las “Partes”. Y CONSIDERANDO: A) Que la FIDUCIANTE encomienda al FIDUCIARIO, adquirir al “Consorcio de Propietarios Edificio Ovidio VI-Sociedad Civil”, Cuit: 30-71142421-7, el dominio fiduciario del siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO ubicado en Barrio General Paz, Dpto. Capital, designado como Lote Once Manzana Treinta y Tres, entre calle Catamarca y Sarmiento, y con frente a calle Gral. Güemes N°463; mide 8 metros de frente, por 34 metros de fondo; al Norte, con de Celio Simond, Juan Grillo, Liborio Pollizi y Aurelia López de Fernandez; al Este, con calle Gral. Güemes; y al Sud y Oeste, con de Aurelia López de Fernández, teniendo una Superficie Total de 272 m2.. El referido inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba, bajo la Matrícula n°74.690 del Depto. Capital (11), (en adelante denominado el “inmueble”).- B) Que el referido inmueble forma parte del patrimonio del fideicomiso que se constituye por este acto.- EN CONSECUENCIA, en atención a estas consideraciones y con el objeto de: (a) adquirir el inmueble aludido anteriormente; (b) transferir la propiedad fiduciaria del mismo a favor del Fiduciario y a los efectos de este instrumento; (c) garantizar a los beneficiarios y/o a los terceros que resulten adquirentes de las unidades de vivienda que resulten de la concreción del proyecto inmobiliario, la adjudicación y/o escritura de venta de las unidades y las obras de infraestructura comprometidas en el diseño del Edificio; (d) llevar adelante el desarrollo del Edificio, en los términos detallados en el contrato y (e) fijar los términos según los cuales el fiduciario administrará los Bienes Fideicomitidos (según se define en el presente) en beneficio de los beneficiarios y los Terceros Adquirentes, las partes acuerdan lo siguiente: TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES. PRIMERA: DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN: (...) Fideicomiso: significa el Fideicomiso constituido bajo el presente Contrato de Fideicomiso y que se denomina “FIDEICOMISO SERENA V” el que tendrá domicilio legal en calle Río Primero N°2015 de barrio Villa Argentina, ciudad de Córdoba. (...) SEGUNDA: LEY Y JURISDICCION APLICABLE:

Toda cuestión relacionada con el presente Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes aplicables de la República Argentina, en particular la Ley de Fideicomiso. Se acuerda que en caso de disputas, controversias y/o diferencias que surjan entre las partes individualizadas en la cláusula CUARTA, de o en relación con el presente contrato, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, incluso el federal que pudiera corresponder. TÍTULO II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. TERCERA: CONSTITUCIÓN Y FINALIDAD DEL FIDEICOMISO: Por medio del presente y en este mismo acto las partes constituyen el Fideicomiso inmobiliario que se denomina “FIDEICOMISO SERENA V”, con el objeto principal de: 1- Que el Fiduciario aplique los aportes que en dinero realicen el Fiduciante, a concretar el desarrollo del emprendimiento, es decir la construcción, en el inmueble adquirido al “Consortio de Propietarios Edificio Ovidio VI- Sociedad Civil”, Cuit: 30-71142421-7, de un edificio de Departamentos, respetando los lineamientos y especificaciones técnicas del Proyecto aprobado, el que se denominará Edificio “SERENA V”. 2- Que el fiduciario podrá vender a terceros, por sí o por intermedio de los agentes inmobiliarios que seleccione, las unidades en ejecución del Proyecto y cumplimentar con el Plan de Avance de Obra previsto. 3-Que con el objeto expresado en el punto anterior, y para el supuesto de que el resultado de la preventa de unidades no incremente el flujo de fondos de manera suficiente para el cumplimiento fiel de los tiempos fijados en el Plan de Avance de Obra, el presente contrato contempla la posibilidad, a los fines de obtener financiación, que el Fiduciante realice aportes adicionales de acuerdo a las necesidades que surjan; que se obtengan otras fuentes de financiamiento externas; y/o que el Fiduciante pudiera ceder a terceros parte o la totalidad de los derechos o participación que tienen en el fideicomiso. 3- Que una vez finalizado el Edificio “SERENA V”, sometido al régimen de la ley 13.512, escrituradas las unidades a los beneficiarios y/o adquirentes y pagados que sean la totalidad de los costos que genere la ejecución del Proyecto y los gastos del Fideicomiso (en concepto de honorarios, gravámenes

fiscales que incidan sobre el emprendimiento etc.), el patrimonio fideicomitado remanente, sólo en el caso de existir, será adjudicado al fideicomisario. A estos fines el Fiduciario deberá:

1. Administrar los fondos que ingresen al Fideicomiso y aplicar los mismos exclusivamente a la construcción del edificio y a efectuar las erogaciones de los gastos y honorarios que dicha obra demanden. 2. Realizar todos los actos que permitan asignar a los Beneficiarios el beneficio que a favor de los mismos se estipula en este contrato, en el Anexo II. 3. Realizar todas las tareas conducentes a escriturar el inmueble a nombre del Fiduciario, así como de dotar al Edificio de la infraestructura y demás servicios que se prevén en este contrato, suscribir los planes que fuera necesario a tal efecto, redactar el reglamento de copropiedad y someter el inmueble al régimen de la ley 13.512. 4. Oportunamente, llevar adelante todos los trámites que sean menester a los efectos de concretar la escrituración de las unidades a favor de quien corresponda, ya sean beneficiarios de este contrato o terceras personas a quienes se hayan vendido las mismas. CUARTA: PARTES INTERVINIENTES: Son partes de este Contrato de Fideicomiso las siguientes: FIDUCIANTE: “ARA S.R.L. (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010, en virtud del aporte de los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución de la obra y la transferencia del dinero en efectivo que se comprometen a realizar en virtud de este contrato. El FIDUCIARIO deberá contar con la expresa conformidad, por escrito, del fiduciante, para suscribir los boletos de compraventa de las unidades funcionales a construirse en el inmueble aportado por ésta última. FIDUCIARIO: El señor Guillermo Alberto GAMBANDE, DNI 13.822.399. BENEFICIARIOS: El fiduciante se adjudicará los beneficios económicos, es decir el producido de la venta de las unidades funcionales. FIDEICOMISARIO: “ARA SRL (en formación)”, CUIT 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010; a quien le será

oportunamente transmitido el patrimonio remanente del fideicomiso, en caso de existir, una vez que se haya efectivamente realizado la extinción de este habiéndose cancelado la totalidad de las obligaciones que pesaran en cabeza del Fideicomiso. Cancelada la totalidad de las obligaciones contraídas con motivo del presente contrato, el patrimonio remanente será transferido a favor del Fideicomisario, debiendo hacerla efectiva el Fiduciario dentro de los sesenta (60) días siguientes a que haya operado la extinción del Fideicomiso.- QUINTA: PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: A) El patrimonio fiduciario estará formado por el inmueble precedentemente descrito al punto “A” de los considerandos de la presente; y por los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución del edificio y las sumas de dinero que sean necesarias, con la finalidad que el Fiduciario construya sobre el mismo un edificio de departamentos, cuyas características tipológicas son las que surgen del plano que se agrega como Anexo I (en adelante denominado el “edificio”), aportando a tales fines el Fiduciante, los materiales de construcción, la mano de obra para la ejecución del edificio y las sumas de dinero en efectivo que fuere menester.- NOVENA: VIGENCIA: El presente contrato de fideicomiso tiene un plazo de vigencia de diez (10) años contados a partir de su suscripción. No obstante deberá extinguirse anticipadamente si, con anterioridad al plazo estipulado, se cumpliera en forma total con el objeto definido en la cláusula tercera. (...)

TÍTULO V: DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LA SPARTES. DECIMOCUARTA: DEBERES Y DERECHOS DEL FIDUCIARIO: Sin perjuicio de los deberes y facultades a que está sujeto el Fiduciario en virtud de la ley 24.441 y las demás partes del presente Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga, en particular, a: (i) Emplear en la administración de los Bienes Fideicomitados la prudencia y la diligencia que emplea un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, cumpliendo acabadamente con los compromisos que asume del presente Contrato de Fideicomiso y tomando las medidas necesarias para conservar, perfeccionar y proteger los bienes fideicomitados y sus derechos como fiduciario de los mismos. (ii) Cumplir con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso y

del presente Contrato de Fideicomiso. (iii) Tomar las medidas y suscribir los documentos y los instrumentos que sean necesarios o aconsejables a fin de llevar a cabo los fines del fideicomiso, de conformidad con lo establecido en las normas legales y reglamentarias vigentes. (iv) Suscribir las escrituras por las que adquiera el dominio fiduciario, utilizando para ello el aporte de bienes y hechos comprometidos y los fondos transferidos por el fiduciante y previstos en la cláusula quinta, tomar la posesión del inmueble y realizar sobre el mismo todos los actos posesorios a que hubiere lugar a los fines del presente contrato, inclusive para demoler las construcciones existentes si las hubiere. (v) Realizar todos los trámites necesarios para la aprobación del proyecto constructivo, pliego de especificaciones y memoria descriptiva elaborados por el fiduciario o por quien este designe como arquitectos y/o constructor. (vi) Contratar y en su caso reemplazar el personal y/o las empresas y/o los profesionales y/o los contratistas necesarios para la ejecución del Proyecto en el inmueble. (vii) Contratar los profesionales necesarios para el asesoramiento contable, impositivo y legal. (viii) Recaudar los fondos líquidos comprometidos por el Fiduciante. (ix) Perseguir la integración de los fondos comprometidos si estuvieran en mora a cuyo efecto el presente será considerado como título ejecutivo. (x) No disponer ni gravar el inmueble en los que se construirá el edificio y, además, las unidades funcionales integrantes del mismo, salvo expresa conformidad por escrito del fiduciante. (xi) Ostentar el dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos. (xii) Administrar y aplicar los bienes fideicomitidos exclusivamente a la construcción del edificio. (xiii) Cumplir toda función que a su cargo se establece en el presente Contrato de Fideicomiso. (xiv) Pagar todos los impuestos del fideicomiso. (xv) Controlar y verificar la vigencia de los seguros de responsabilidad civil, contra incendio, daños materiales con relación a la obra a ejecutar o cualquier otro que fuere menester, en un todo de acuerdo al art. 14 de la ley de Fideicomiso. (xvi) Realizar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados inherentes a la adjudicación de las unidades. (xvii) Rendir cuentas a los beneficiarios en los términos previstos en la cláusula décimo segunda “del

presente contrato de fideicomiso, quedando establecido que la rendición se considerará aprobada si no se hubiese objetado la misma dentro de los treinta (30) días de ser puesta a disposición de los beneficiarios. (xviii) Abonar los impuestos, tasas y contribuciones que pudieren derivarse de la puesta en marcha del emprendimiento. (xix) Llevar la contabilidad del fideicomiso en forma separada de la propia, prestando los estados contables conforme las normas vigentes. (...) TÍTULO VI: OTROS ASPECTOS QUE HACEN AL FIDUCIARIO. VIGÉSIMA: RENUNCIA, REMOCIÓN O CESE DEL FIDUCIARIO: Renuncia: el fiduciario podrá, en cualquier momento, mediante notificación al Fiduciante con una anticipación de sesenta (60) días, renunciar y quedar liberado de las responsabilidades asumidas por el presente contrato de fideicomiso. La renuncia producirá efectos luego de la transferencia de los bienes fideicomitidos al fiduciario sucesor elegido en la forma prevista más adelante. El fiduciario hará sus mejores esfuerzos para que los gastos relacionados con el nombramiento del fiduciario sucesor, tales como honorarios de abogados, avisos de publicidad, obtención de las autorizaciones correspondientes, se reduzcan al mínimo posible, atendiendo a los valores de mercado vigentes en ese momento. Los gastos que sean necesarios a este efecto estarán a cargo personal del Fiduciario y no podrán afectarse bienes o fondos del fideicomiso para tales fines. Remoción: el fiduciario podrá ser removido por justa causa o sin ella, siempre que la misma sea resuelta por el fiduciante. Se entenderá que existe “justa causa” de remoción cuando el fiduciario hubiere incurrido en incumplimiento de las obligaciones a su cargo. En ambos casos y aun cuando la causa invocada sea resistida por el fiduciario, la remoción se producirá luego de la designación de un fiduciario sucesor y la aceptación de dicha designación por el fiduciario sucesor bajo los términos del presente. VIGÉSIMO PRIMERA: SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO: Designación del Fiduciario sucesor: En caso de renuncia del Fiduciario o remoción o cualquier otro supuesto de vacancia en el cargo de fiduciario, el Fiduciante deberá designar un fiduciario sucesor y revocar las facultades y atribuciones del fiduciario predecesor, sin necesidad de formalidad alguna

(excepto lo que requieran las leyes aplicables). La designación de un fiduciario sucesor requerirá: (i) la comunicación fehaciente de la remoción al Fiduciario predecesor, salvo en caso de renuncia o vacancia; (ii) la aceptación del fiduciario sucesor; y (iii) la notificación al fiduciante. Asunción del cargo por el Fiduciario sucesor: Una vez transferido todo el patrimonio fideicomitado, cumpliendo las formalidades impuestas por las leyes de acuerdo con la naturaleza de los bienes que lo componen, se tendrá por operada la renuncia del fiduciario predecesor y la aceptación del cargo del fiduciario sucesor, atribuyéndose a este y desde ese momento, todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo aceptando además todas y cada una de las cláusulas del presente contrato. (...) TITULO VII: EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. VIGÉSIMO QUINTA: LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO: El fideicomiso se liquidará, a más de las causales previstas en el art. 9 de la ley de fideicomiso, ante el acaecimiento de los siguientes supuestos: (i) el cumplimiento total de la finalidad del Fideicomiso. (ii) el transcurso del plazo de vigencia establecido en la CLÁUSULA NOVENA. (iii) imposibilidad sobreviniente de cumplir con el objeto de este Fideicomiso; (iv) que el fiduciante resuelva poner fin al contrato y disponer de todo el patrimonio fideicomitado. El fideicomiso se extinguirá una vez concluida su liquidación. (...) En prueba de conformidad, se firman cinco ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los once días del mes de abril de dos mil once”. “CESIÓN DE DERECHOS DE LA CALIDAD DE FIDUCIANTE DEL FIDEICOMISO “SERENA V”. Entre la sociedad “ARA S.R.L. (en formación)”, CUIT: 30-71138105-4, con domicilio legal en calle Pasaje Laurecena N°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, constituida por contrato social de fecha 23/03/2010, representada en este acto por el señor Miguel David ROCCHIETTI, argentino DNI N° 13.153.486, en su calidad de socio gerente de la misma, por una parte y en adelante la CEDENTE; y el señor Miguel David Rocchietti, mayor de edad, DNI 13.153.486, soltero, domiciliado en Pasaje Laurecena n°993, Piso 1°, Oficina 1, Barrio Juniors, ciudad de

Córdoba; el señor Claudio Ricardo NOVELLO, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, Ciudad de Córdoba, por la otra parte, en adelante los CESIONARIOS, convienen en celebrar el presente Contrato de CESIÓN DE DERECHOS DE LA CALIDAD DE FIDUCIANTE DEL FIDEICOMISO “SERENA V”, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERA: La sociedad “ARA S.R.L. (en formación), CEDE y TRANSFIERE a favor de los Sres. Miguel David Rocchietti y Claudio Ricardo Novello (en las proporciones de Ochenta por ciento (80%) para Miguel David Rocchietti, y veinte por ciento (20%) para Claudio Ricardo Novello), todos los derechos, acciones y obligaciones que le corresponden en su calidad de FIDUCIANTE del “FIDEICOMISO SERENA V”, C.D.I.: 30-71180744-2, con domicilio legal en calle Río Primero n°2015, barrio Villa Argentina, es esta ciudad, constituido por Contrato Privado, celebrado en esta ciudad, con fecha 11 de abril de 2011, siendo su plazo de duración el de diez años a contar desde la referida fecha del contrato constitutivo.- SEGUNDA: La presente cesión se realiza por el precio total y convenido de PESOS TRESCIENTOS MIL (\$300.000), importe que es entregado en este acto, en dinero en efectivo a la cesionaria, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago.- TERCERA: la CEDENTE subroga a los CESIONARIOS en su mismo lugar, grado y prelación, con la facultad de ejercer los derechos y acciones emergentes de su calidad de Fiduciario del referido Fideicomiso “Serena V” objeto del presente acto, declarando los cesionarios conocer y aceptar los términos del Contrato Constitutivo de tal Fideicomiso. (...) En prueba de conformidad y aceptación se firman dos ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Córdoba, a UNO días del mes de agosto de 2011.”. “ANEXO CONTRATO FIDEICOMISO “SERENA V”- SUSTITUCIÓN FIDUCIARIO. Entre el señor Guillermo Alberto Gambandé, argentino, mayor de edad, DNI 13.822.399, don domicilio en calle Río Primero n°2015, Barrio Villa Argentina, actuando en calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”; el señor Miguel David Rocchietti, argentino, mayor de edad, DNI 13.153.486, domiciliado en Pasaje

Laurencena n°993, Piso 1°, Oficina 1, barrio Juniors, Ciudad de Córdoba; el señor Claudio Ricardo Novello, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, ciudad de Córdoba, estos dos últimos FIDUCIANTES del FIDEICOMISO “SERENA V”; y el Señor Marcelo Adrián Miranda, argentino, nacido el 26/06/1961, DNI 14.640.127, casado en 1° nupcias con Gabriela Delsanto, domiciliado en calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba, en adelante el FIDUCIARIO SUSTITUTO, convienen en celebrar el presente CONTRATO ANEXO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO “SERENA V”, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERO: RENUNCIA: El señor Guillermo Alberto Gambande, manifiesta su voluntad de RENUNCIAR el día de la fecha, al cargo de FIDUCIARIO del fideicomiso de marras, aduciendo razones personales. Por su parte, los señores Miguel David Rocchietti y Claudio Ricardo Novello, manifiestan que ACEPTAN la renuncia expuesta por el señor Guillermo Alberto Gambande, al cargo de fiduciario, aprobando totalmente su gestión en tal calidad al día de la fecha, renunciando a todo reclamo al respecto. Por su parte el señor Guillermo Alberto Gambande, declara haber cobrado íntegramente su retribución por su actuación como fiduciario del mencionado Fideicomiso, no teniendo nada más que reclamar por ningún concepto, renunciando a todo reclamo futuro por cualquier concepto, comprometiéndose a otorgar todos los actos que fueren menester a los fines de transferir todos los bienes que tuviere en tal calidad de Fiduciario. SEGUNDO: DESIGNACION FIDUCIARIO SUSTITUTO- CAMBIO DOMICILIO FIDEICOMISO: Los señores Miguel David ROCCHIETTI y Claudio Ricardo NOVELLO, en consecuencia y atento a la necesidad de sustituir al fiduciario renunciante, resuelven designar a partir del día de la fecha, como FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, al indicado señor Marcelo Adrián MIRANDA, quien declara ACEPTAR el cargo de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, a partir del día de la fecha, agregando conocer y aceptar todos y cada uno de los términos del Contrato de Constitución del Fideicomiso de marras, celebrado con fecha 11

de abril de 2011. Asimismo, resuelven cambiar el domicilio del Fideicomiso en cuestión, estipulando que el nuevo domicilio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, es el de calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba. (...) En prueba de conformidad y aceptación ser firman tres ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Córdoba, a un día de Agosto de 2011.” “ANEXO CONTRATO FIDEICOMISO “SERENA V”- SUSTITUCIÓN FIDUCIARIO. Entre el señor Marcelo Adrián Miranda, argentino, nacido el 26/06/1961, DNI 14.640.127, casado en 1° nupcias con Gabriela Delsanto, domiciliado en calle Los Hornillos n°3077, barrio Ampliación San Carlos, ciudad de Córdoba, actuando en calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”; el señor Miguel David Rocchietti, argentino, mayor de edad, DNI 13.153.486, domiciliado en Pasaje Laurencena n°993, Piso 1°, Oficina 1, barrio Juniors, Ciudad de Córdoba; el señor Claudio Ricardo Novello, argentino, mayor de edad, DNI 16.411.138, casado, con domicilio en calle Río Cuarto n° 531 barrio Juniors, ciudad de Córdoba, estos dos últimos FIDUCIANTES del FIDEICOMISO “SERENA V”; y el Señor Mario Fernando Persello, argentino, DNI 24.841.109, con domicilio en calle Martiniano Chilavert 1726 de barrio Nueva Italia, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, en adelante el FIDUCIARIO SUSTITUTO, convienen en celebrar el presente CONTRATO ANEXO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO “SERENA V”, que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERO: RENUNCIA: El señor Marcelo Adrián Miranda, manifiesta su voluntad de RENUNCIAR en el día de la fecha, al cargo de FIDUCIARIO del fideicomiso de marras, aduciendo razones personales. Por su parte, los señores Miguel David Rocchietti y Claudio Ricardo Novello, manifiestan que ACEPTAN la renuncia expuesta por el señor Macelo Adrián Miranda, al cargo de fiduciario, aprobando totalmente su gestión en tal calidad al día de la fecha, renunciando a todo reclamo al respecto. Por su parte el señor Marcelo Adrián Miranda, declara haber cobrado íntegramente su retribución por su actuación como fiduciario del mencionado Fideicomiso, no teniendo nada más que reclamar por ningún concepto,

renunciando a todo reclamo futuro por cualquier concepto, comprometiéndose a otorgar todos los actos que fueren menester a los fines de transferir todos los bienes que tuviere en tal calidad de Fiduciario. SEGUNDO: DESIGNACION FIDUCIARIO SUSTITUTO- CAMBIO DOMICILIO FIDEICOMISO: Los señores Miguel David ROCCHIETTI y Claudio Ricardo NOVELLO, en consecuencia y atento a la necesidad de sustituir al fiduciario renunciante, resuelven designar a partir del día de la fecha, como FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, al indicado señor Mario Fernando PERSELLO, quien declara ACEPTAR el cargo de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, a partir del día de la fecha, agregando conocer y aceptar todos y cada uno de los términos del Contrato de Constitución del Fideicomiso de marras, celebrado con fecha 11 de abril de 2011. Asimismo, resuelven cambiar el domicilio del Fideicomiso en cuestión, estipulando que el nuevo domicilio del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, es el de calle Martiniano Chilavert 1726 de B° Nueva Italia, ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba. (...) En prueba de conformidad y aceptación se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Córdoba, a un día de Agosto de 2011.- Se hace constar que firman dicho anexo los Sres. Marcelo Miranda, Novello, Rocchietti y Persello. Seguidamente, el Escribano Alejandro Javier García Escribano Público adscripto al Registro 609, Córdoba, certifica las firmas. CERTIFICO que las firmas insertas en el anverso pertenecen a Mario Fernando PERSELLO, DNI 24.841.109; Miguel David ROCCHIETTI, DNI 13.153.486; Claudio Ricardo NOVELLO, DNI 16.411.138; y Marcelo Adrián MIRANDA, DNI 14.640.127, y que han sido puestas ante mí, doy fe. CORRESPONDE Acta n° 1604 Folio 1682235 del L.I.69. Córdoba, once de marzo de catorce.” ES COPIA FIEL de sus originales que tuve a la vista, doy fe. II.- CESION DE DERECHO DE CALIDAD DE FIDUCIANTE: Y señor Claudio Ricardo NOVELLO, CEDE y TRANSFIERE gratuitamente a favor del señor Miguel David Rocchietti, todos los DERECHOS Y ACCIONES que le corresponde en su calidad de FIDUCIANTE del referido “FIDEICOMISO SERENA V”, C.D.I.: 30-71180744-2, transmitiéndoles todos los derechos

inherentes a tal calidad de fiduciante. Por su parte, el señor Miguel David Rocchietti, acepta la presente cesión realizada a su favor. III.- RENUNCIA DEL FIDUCIARIO: el señor Mario Fernando Persello, manifiesta su voluntad de RENUNCIAR en el día de la fecha, al cargo de FIDUCIARIO del fideicomiso de marras, aduciendo razones personales. Por su parte, el seños Miguel David ROCCHIETTI manifiesta que acepta la renuncia expuesta por el señor Mario Fernando Persello, al cargo de Fiduciario, aprobando totalmente su gestión en tal calidad al día de la fecha, renunciando a todo reclamo al respecto. Por su parte el señor Mario Fernando Persello declara haber cobrado íntegramente su retribución por su actuación como Fiduciario del mencionado fideicomiso, no teniendo nada más para reclamar por ningún concepto, renunciando a todo reclamo futuro por cualquier concepto, comprometiéndose a otorgar todos los actos que fueren menester a los fines de transferir todos los bienes que tuviere en tal calidad de Fiduciario. IV.- DESIGNACIÓN DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO Y NUEVO DOMICILIO LEGAL: y el señor Miguel David Rocchietti, en consecuencia y atento a la necesidad de sustituir al Fiduciario renunciante, resuelve designar a partir del día de la fecha, como FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, al indicado señor Claudio Ricardo NOVELLO, quien declara ACEPTAR el cargo de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO “SERENA V”, a partir del día de la fecha, agregando conocer y aceptar todos y cada uno de los términos del Contrato de Constitución de Fideicomiso de marras, celebrado con fecha 11 de abril de dos mil once y sus posteriores modificaciones. Asimismo, resuelven cambiar el domicilio del Fideicomiso en cuestión, estipulando que el nuevo domicilio del Fideicomiso inmobiliario “SERENA V”, es el de calle Río Cuarto n°531 de barrio Juniors, de esta Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba. LEO la presente a los comparecientes, quienes firman de conformidad por ante mí, de todo lo que doy fe.- M.F.PERSELLO.- M.D.ROCCHIETTI.- C.R.NOVELLO.- Ante mí Alejandro Javier García.- Está mi Sello. CONCUERDA con la matriz, doy fe.- Para el señor Claudio Ricardo NOVELLO expido este Primer Testimonio en nueve fojas de Actuación Notaria Cros. 012499222/3/4/5/6/7/8/9/30 que firmo y sello en el

lugar y fecha de su otorgamiento. Seguidamente, se observa inserto en el documento la firma del Escribano Alejandro Javier García, Escribano Público adscripto Registro 609, Córdoba.

**5.g. Fotocopia de Boleto de compraventa de fecha 17/08/18 celebrado entre Claudio Ricardo Novello- fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Serena V- y Maria José Martínez** -adquirente de la Unidad 7mo. A y cochera 20 en ese edificio- (fs. 21/24), titulado BOLETO DE COMPRAVENTA- Edificio “Serena V”: “*Entre el señor Claudio Ricardo Novello, argentino, mayor de edad, DNI: 16.411.138, CUIT 20-16411138-6, casado, con domicilio en calle Pasaje Laurencena n°993 primer piso, Barrio Juniors, de esta ciudad de Córdoba, quién lo hace en su calidad de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, con domicilio en Pasaje Laurencena n°993 primer piso, Barrio Juniors, de esta ciudad de Córdoba, constituido por instrumento privado de fecha 11 de Abril de 2011, y su contrato anexo de fecha 01 de Agosto de 2011; en adelante la “TRANSMITENTE”; y la señora MARÍA JOSÉ MARTINEZ PREAUD, argentina, soltera, DNI: 26.087.701, CUIT 27-26087701-7, fecha de nacimiento 10/11/1977, con domicilio en calle Catamarca 1351 “B”, Torre 2, barrio General Paz, de la ciudad de Córdoba en adelante la “ADQUIRENTE”; dicen: PROEMIO. Por instrumento privado de fecha 11 de Abril de 2011 se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO “SERENA V”, con la única finalidad de adquirir un inmueble y construir en el mismo un edificio en propiedad horizontal; habiéndose designado como FIDUCIARIO al señor Guillermo Alberto Gambande. Según Escrituras n° 88-Sección “A” de fecha 23 de Mayo de 2011 y n° 100-Sección “A” de fecha 13 de Junio de 2011, ambas autorizadas por el escribano Alejandro Javier García, Registro notarial 609 de esta ciudad, el FIDUCIARIO adquirió el DOMINIO FIDUCIARIO de los terrenos que se individualizarán. La construcción del edificio está en plena ejecución. En razón de la sustitución del fiduciario (nombrándose como nuevo Fiduciario al referido señor Marcelo Adrián MIRANDA), otorgada en el referido anexo de fecha 01 de Agosto de 2011, se realizaron las transferencia del dominio fiduciario de los inmueble, todo lo cual ha sido*”

otorgado por Según Escrituras n° 218-Sección "A" del 25/10/2011 y n° 225-Sección "A" del 02/11/2011, ambas autorizadas por el escribano Alejandro Javier García, Registro notarial 609 de esta ciudad de Córdoba. Posteriormente, se nombró a un nuevo Fiduciario (designándose al señor Mario Fernando Persello), en virtud del referido Acuerdo de sustitución de Fiduciario, celebrado con fecha 11/03/2014, se realizó la transferencia del dominio fiduciario de los inmuebles, todo lo cual ha sido otorgado por Escritura n°60-Sección "A" de fecha 04/04/2014, autorizada por el escribano Alejandro Javier García, Registro Notarial 609 de esta ciudad de Córdoba. Posteriormente, se nombró a un nuevo fiduciario (designándose al señor Claudio Ricardo Novello, en virtud del referido Acuerdo de Sustitución de Fiduciario, celebrado con fecha 12/09/2016, se realizó la transferencia del dominio fiduciario de los inmuebles, todo lo cual ha sido otorgado por Escritura n°202-Sección "A" de fecha 12/09/2016, autorizada por el escribano Alejandro Javier García, Registro Notarial 609 de esta ciudad de Córdoba, posteriormente, se nombró a un nuevo Fiduciario (designándose al señor Claudio Ricardo Novello, en virtud del referido Acuerdo de Sustitución de Fiduciario, celebrado por Escritura N° 202 Sección A de fecha 12/09/2016, autorizada por el Escribano Alejandro Javier García, Registro Notarial 609 de esta ciudad de Córdoba. Los terrenos (que serán unidos) donde se construyen el edificio se ubica en calle General Güemes n° 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, y se describen, según Títulos, de la siguiente manera: 1) UN LOTE DE TERRENO ubicado en Barrio General Paz, Departamento Capital, designado como LOTE ONCE de la MANZANA TREINTA Y TRES, entre calle Catamarca y Sarmiento y con frente a calle General Güemes número 463, con una Superficie de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS. El descripto inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de esta provincia, bajo la Matricula N° 74.690 del Departamento Capital (11); en tanto que se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas de esta provincia, bajo el Número de Cuenta: 1101-0021564-1, y con una Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 01-Sección: 26 - Manzana: 014-

Parcela: 013. 2) UNA FRACCIÓN DE TERRENO ubicada en Barrio General Paz, Municipio de esta Ciudad de Córdoba, en la MANZANA TREINTA Y TRES, con frente a la calle General Güemes, que constituye el resto del lote designado con el número DOCE con una Superficie Total de TRESCIENTOS OCHO METROS VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS más o menos, según títulos. El descripto inmueble se encuentra inscripto en el Registro General de esta provincia, bajo la Matrícula N° 4.501 del Departamento Capital (11); en tanto que se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas de esta provincia, bajo el Número de Cuenta: 1101-0015161-8, y con una Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 01-Sección: 26 - Manzana: 014- Parcela: 014.- EN VIRTUD de ello y por haberlo así convenido, resuelven celebrar el contrato de compraventa referido a unidad funcional ubicada en el EDIFICIO que se construirá, a saber: PRIMERA: El Sr. Claudio Ricardo NOVELLO, como propietario fiduciario. VENDE Y TRANSFIERE a favor de María José Martínez Preaud, una unidad funcional que se construye en el EDIFICIO de calle General Güemes N° 457, Barrio General Paz, Ciudad de Córdoba, consistente en: a) Un Departamento ubicado en el SEPTIMO PISO, designado como "A", con una superficie propia de 101,80 mts. Superficie terraza 7° piso 39,20 mts. Superficie terraza 8° 91,75 mts, superficie común 25,59 mts. Lo que hace un total de 258,34 mts<sup>2</sup> de 258 metros cuadrados aproximadamente, sujetas a verificación definitiva, que consta de dos dormitorios en suite, toilette, estar comedor, cocina, estar terraza con asador y pileta en planta superior. Las características generales de las unidades y características constructivas del edificio surgen del plano y detalle de especificaciones técnicas que se suscriben por separado formando parte del presente. B) Una cochera designada provisoriamente como cochera numero veinte (20) ubicada en el primer subsuelo del mismo edificio, que consta de cinco metros de largo, por dos y medio metros de ancho, lo que hace una superficie de 25 metros cuadrados propios aproximadamente, sujetas a verificación definitiva. SEGUNDA: El precio total de venta y transferencia asciende a la suma de PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS

CINCUENTA MIL (\$3.950.000), importe que será abonado de la siguiente manera: 1) La suma de PESOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (\$2.450.000) por medio de cheque n° 80432492 emitido por Versatil Inversiones y Transac. Con fecha de vencimiento 17 de agosto 2018, girado contra la cuenta corriente nro. 3-300-0941541942/9, de titularidad de Martinez Marcelo, Bco Macro presentado en este acto.- 2) El saldo, es decir la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (\$1.500.000) por medio de siete (7) cheques de Banco Nación Argentina, A) el primero con n° 00786501 emitido por L3M SRL con fecha de vencimiento el 22 de Agosto de 2018 por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); B) el segundo con n° 00786502 emitido por L3M con fecha de vencimiento 22 de Agosto 2018 por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); C) el tercero con n° 00786503 emitido por L3M SRL con fecha de vencimiento el 22 de Agosto 2018 por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); D) el cuarto con n° 00786504 emitido por L3M SRL con fecha de vencimiento el 22 de Agosto 2018, por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); E) el quinto con n° 00786505 emitido por L3M SRL con fecha de vencimiento 22 de agosto 2018 por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); F) el sexto con n° 00786506 emitido por L3M SRL con fecha de vencimiento 22 de agosto 2018 por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); y G) el séptimo con n° 00786485 emitido por PDF SRL con fecha de vencimiento 22 de agosto 2018 por la suma de PESOS TRESCIENTOS MIL (\$300.000). Todos los cheques precedentemente detallados son entregados en este acto por la compradora, a la vendedora, quien los recibe de conformidad, sirviendo este instrumento de eficaz recibo de los mismos. Una vez acreditados los títulos valores, las partes dan por totalmente pagado el precio pactado del departamento y cochera citada precedentemente. TERCERA: Para el caso de que los organismos respectivos de provisión de energía eléctrica, servicios telefónicos, gas, agua, cloacas u otros, exigieren obras adicionales a las previstas en la construcción del edificio, los montos a pagar se prorratearán y serán por cuenta de la "ADQUIRENTE" de acuerdo al porcentual de

*copropiedad de la unidad. CUARTA: La entrega de la posesión de la unidad se verificará en el mes de septiembre de dos mil dieciocho (09/2018), salvo que se produjeran demoras ocasionales o por fuerza mayor o caso fortuito, factores climáticos, causas imputables a los gremios del personal que trabaja en la obra, escasez de mano de obra o materiales, lluvias, huelgas generales o parciales, trabajos a desgano, incumplimiento o falta de colaboración de contratistas o subcontratistas, resolución judicial o administrativa cualquiera sea la causa determinante, y toda otra causal de cualquier naturaleza que pueda incidir en el ritmo regular de la construcción, prorrogará automáticamente por igual lapso a las demoras, la fecha de la entrega de la unidad. Es condición para la entrega de la posesión que la unidad cuente con la realización de los siguientes detalles constructivos a saber: un corte de mármol bajo mesada cocina, rejilla de desagüe de cocina bajo mesada a nivel, baranda en terrazas de 60 cm de alto desde mampostería apta para la seguridad de niños, baranda de vidrio en terraza área deck y piscina, baranda de vidrio medianera en terraza octavo piso, vidrio ventana cocina, mochilas en inodoro en todos los baños, bidet en el baño del segundo dormitorio, grifería de ducha en todos los baños, picaporte en todas las puertas del depto., corregir sifón desagüe y soporte mesada de toilette, estructura en deck, piscina y terraza, escalera del balcón principal hacia la terraza propia, chimenea del asador. La ADQUIRENTE no podrá obstaculizar por ninguna vía judicial o extrajudicial o administrativa, las labores de construcción, ni antes ni después de haber entrado en posesión de la unidad. A los fines: de la entrega de la posesión de las unidades, la TRANSMITENTE notificará fehacientemente a la ADQUIRENTE la fecha de entrega quién deberá concurrir dentro de los diez (10) días corridos de recibido el aviso. La entrega podrá ocurrir cuando la unidad se encuentre en condiciones razonables de habitabilidad aun cuando a las partes comunes del edificio le faltaren detalles de terminación. Los trabajos pendientes deberán quedar terminados antes del día de la escrituración. Vencido el plazo sin que la ADQUIRENTE haya tomado posesión, quedará efectivizada la misma sin más trámite.*

*Cuando la entrega no se realizare en término por culpa de la TRANSMITENTE, sin causa justificable, la ADQUIRENTE deberá constituirla en mora por medio fehaciente, sin lo cual se tendrá por consentido el retraso de la TRANSMITENTE, no pudiendo en consecuencia efectuar reclamo de ninguna especie por esta circunstancia. QUINTA. Todos los impuestos, tasas, servicios, expensas comunes y contribuciones por mejoras que gravan o de que se sirve la propiedad son por cuenta de la “TRANSMITENTE” hasta la entrega de la posesión; y de allí en más a cargo de la “ADQUIRENTE”. Hasta tanto se produzca la subdivisión de las cuentas tributarias y de servicios, el importe proporcional a pagar por la “ADQUIRENTE” resultará de la aplicación del porcentual de copropiedad que le corresponda a la unidad sobre el total del conjunto. SEXTA: La “ADQUIRENTE” confiere mandato irrevocable a la “TRANSMITENTE” para que ésta proponga y/o designe administrador del edificio, quién percibirá la retribución habitual por gestiones de esta naturaleza. En igual sentido, el ADQUIRENTE presta su conformidad para que en oportunidad del dictado del Reglamento de Copropiedad y Administración el TRANSMITENTE designe la persona que se ocupará de la administración del edificio por el término de CINCO años a contar de la fecha de la escritura. SÉPTIMA. El reglamento de copropiedad y administración será otorgado ante el escribano que designe el vendedor. Son por cuenta de la ADQUIRENTE los siguientes gastos, proporcionales al porcentaje de la unidad que adquiere, a saber: a-) sometimiento a propiedad horizontal: planos y reglamento de copropiedad y administración y seguro contra incendio. La adquirente deberá pagar las sumas a su cargo dentro de los quince días que le sea notificado fehacientemente, en el domicilio del escribano interviniente.- OCTAVA. La escritura traslativa de dominio se otorgará dentro de los cuatro meses de la fecha en que las autoridades correspondientes expidan el último certificado o autorización de ley y se hayan cumplido todos los trámites ante las reparticiones públicas que intervengan en la escrituración. Asimismo se deja constancia que serán por cuenta y cargo del comprador los gastos proporcionales a la unidad que adquiere de: a) Escritura de Reglamento de*

Copropiedad y Administración, b) Planos de subdivisión, c) Conexiones de servicio al Edificio, y d) Gastos de Posesión. Los gastos, honorarios e impuestos de cualquier naturaleza que se originen por la transferencia son por cuenta de la ADQUIRENTE”. La Escritura se otorgará ante el escribano designado por el vendedor.- NOVENA. La “ADQUIRENTE” no podrá transferir este contrato, mientras exista saldo pendiente de pago, sin la autorización previa y por escrito del “TRANSMITENTE”. DÉCIMA: INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento por parte del ADQUIRENTE de cualquiera de las obligaciones a su cargo emergente del presente boleto de compraventa, le hará incurrir en mora de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno. La falta de pago a sus respectivos vencimientos, de dos de las cuotas o el incumplimiento grave de cualquier otra obligación especial emergente del presente contrato, dará derecho al FIDUCIARIO por el solo incumplimiento, a adoptar a su exclusivo criterio, alguna de las siguientes opciones: PRIMERA. Considerar caducos los plazos de pago que se encuentren pendientes y en consecuencia exigir la cancelación total del saldo como de plazo vencido con más el interés punitivo del 5% mensual, interés que se establece para el caso de mora en el cumplimiento de pago. SEGUNDA. Previa intimación por 15 días al cumplimiento de la prestación esencial pendiente, considerar resuelto de pleno derecho el presente contrato, pactándose una indemnización a cargo del adquirente y en beneficio del fiduciario, de un importe equivalente al 10% de precio de compra de la unidad, a cuyo pago podrán se imputadas directamente las sumas entregadas a cuenta. En caso de existir un excedente, se reintegrará dicha suma al adquirente sin intereses dentro de los 15 días de declarada la resolución contractual. El incumplimiento por parte del TRANSMITENTE de cualquiera de las obligaciones a su cargo emergente del presente boleto de compraventa, le hará incurrir en mora de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno. El incumplimiento grave de cualquier obligación esencial emergente del presente contrato le dará derecho al ADQUIRENTE por el sólo incumplimiento, a adoptar a su exclusivo criterio, alguna de las siguientes opciones: PRIMERA. Para el caso de no otorgar

la escritura traslativa del dominio perfecto de los inmuebles objeto del presente, dentro del plazo pactado, el TRANSMITENTE deberá pagar al ADQUIRENTE una multa mensual equivalente al 2% mensual, del precio total pactado. SEGUNDA. Previa intimación por 15 días al cumplimiento de la prestación esencial pendiente, considerar resuelto de pleno derecho el presente contrato, pactándose la obligación del transmitente de restituir el importe del precio pactado, con más un interés equivalente a la tasa activa que publica en BNA para operaciones de descubierto en cuenta corriente sin acuerdo; y con más una indemnización a cargo del transmitente –en concepto de cláusula penal y en beneficio del adquirente, equivalente al 50% del precio. DÉCIMA PRIMERA: Expresamente se acuerda en los términos del art. 1197 del Cód, Civil que la “ADQUIRENTE” no podrá bajo ningún concepto trabar embargo u otras medidas cautelares sobre el inmueble en que se construye el edificio; sin perjuicio de ello y si así ocurriera la “TRANSMITENTE” queda facultada para solicitar INAUDITA PARTE Y SIN CONTRACAUTELA ALGUNA la cancelación de la medida adoptada. DÉCIMA SEGUNDA: Para todos los efectos emergentes del presente contrato las partes se someten a la justicia ordinaria de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, y fijan domicilios especiales en los consignados. Se firman tres ejemplares en la ciudad de Córdoba, a los 17 días del mes de Agosto de 2018.- **Se hace constar que se insertan al pie tres firmas ilegibles, sin aclaración. A continuación dichas firmas son certificadas por el Escribano Gustavo Colomer**: “TIFICO: Que las firmas que anteceden corresponde a Claudio Ricardo Novello, DNI 16.411.138, casado, domiciliado en Pasaje Laurencena 993, de esta ciudad, Fiduciario del Fideicomiso inmobiliario Serena V, constituido por instrumento privado de fecha 11/04/2011, TRANSMITENTE, y la señora María José MARTINEZ PREAUD, DNI 26.087.701, soltera, ADQUIRENTE; personas que identifiqué en los términos del Art. 306, inciso a) del Código Civil Comercial de la Nación- Ley 26994, según Documento Nacional de Identidad que se me exhiben han sido puestas en mi presencia, doy fe.- Los que suscriben

*manifiestan bajo fe de juramento, hacerlo así habitualmente.- El certificante no es autor del instrumento relacionado, solamente procede a lo requerido, es decir a la certificación de las firmas de los requirentes.- Se encuentran registradas en Acta 317 Folio A002391930 Libro de Intervenciones 95 Registro 531.- Córdoba, 17 de agosto de 2018.- Marbete \*0100440003782823-%\*. **Dicha certificación se encuentra firmada y sellada por el Escribano Gustavo M. Colomer, titular del reg. 531, Córdoba.***

**5.h. Fotocopia de carta documento N° 260911968 de fecha 23 julio de 2014, la cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación (fs. 31):** *“REMITENTE: HANSEN BARRIENTOS SRL. Domicilio: Chacabuco N°702 Nueva Córdoba. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. DESTINATARIO: MARCELO ADRIAN MIRANDA. Domicilio: Los Hornillos N°3077 B° Ampliación San Carlos. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. “Por medio de la presente y en relación al Boleto de CV de fecha 18-1-12, por medio del cual adquiriera la Unidad identificada como Piso 7 “A” Edificio Serena V, de barrio Gral. Paz, Calle Güemes N°457, de barrio Gral Paz siendo que en la Cláusula 5 de dicho Convenio se estipulo fecha de entrega Junio de 2014, sin haberse configurado causal alguna que amerite y justifique el retraso evidente por el estado de la Obra, lo que ha sido debidamente constatado por Acta Notarial que Ud. conoce, por ello es que se lo EMPLAZA TERMINO DE 48 HS manifieste por medio fehaciente acreditando debidamente sus dichos estado de obra, demora actual, probabilidad de fecha de entrega, asimismo comparezca a mi domicilio de trabajo sito en By. Chacabuco N°702 de barrio Nueva Córdoba de esta ciudad, a los fines de acordar modo y forma de reparar daños y perjuicios está ocasionando, asimismo pactar en su caso el pago de un importe por daño moral, lucro cesante por imposibilidad de comercializar la Unidad (QUE SE ENCUENTRA ABSOLUTAMENTE ABONADA), y convenir una renta mensual a valor de mercado que estimamos en una suma de \$7000*

*mensuales.- Queda debidamente emplazado y formulamos reserva de ley.- Córdoba 23 de julio del 2014.- Se hace constar que se encuentra firmada, y dicha firma posee sello que dice HANSEN BARRIENTOS S.R.L. CLAUDIA BARRIENTOS, SOCIA GERENTE; y aclaración impresa que dice Barrientos Claudia DNI 16.903.687. Certificado al pie de la misma que reza: “CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA DE LA CARTA DOCUMENTO N° CD260911968. Con firma ilegible y sello de Auad Yamila Soledad LEG. 123015 y sello de Correo Argentino”. **Recibo de carta documento** fecha: 28/07/2014, hora: 12:30. Firma del destinatario ilegible. Aclaración de la firma del destinatario: Marcelo Miranda. Firma ilegible del empleado que entrega.*

**5.i. Fotocopia de carta documento N° 506898687 de fecha 07 de agosto de 2014, la cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación (fs. 34 bis):** *“REMITENTE: CLAUDIA I. BARRIENTOS. Domicilio: Figueroa Alcorta N°275 14 A. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. DESTINATARIO: MARCELO ADRIAN MIRANDA. Domicilio: Los Hornillos N°3077 B° Ampliación San Carlos. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. “Por medio de la presente y en relación al Boleto de CV de fecha 18-1-12, por medio del cual adquiriera la Unidad identificada como Piso 7 “A” Edificio Serena V, de barrio Gral. Paz, Calle Güemes N°457, de barrio Gral Paz siendo que en la Cláusula 5 de dicho Convenio se estipulo fecha de entrega Junio de 2014, sin haberse configurado causal alguna que amerite y justifique el retraso evidente por el estado de la Obra, lo que ha sido debidamente constatado por Acta Notarial que Ud. conoce, por ello es que se lo EMPLAZA TERMINO DE 48 HS manifieste por medio fehaciente acreditando debidamente sus dichos estado de obra, demora actual, probabilidad de fecha de entrega, asimismo comparezca a mi domicilio de trabajo sito en Bv. Chacabuco N°702 de barrio Nueva Córdoba de esta ciudad, a los fines de acordar modo y forma de reparar daños y perjuicios está ocasionando,*

*asimismo pactar en su caso el pago de un importe por daño moral, lucro cesante por imposibilidad de comercializar la Unidad ( QUE SE ENCUENTRA ABSOLUTAMENTE ABONADA), y convenir una renta mensual a valor de mercado que estimamos en una suma de \$7000 mensuales.- Queda debidamente emplazado y formulamos reserva de ley.- Córdoba 07 de Agosto del 2014.- Se hace constar que la CD se encuentra firmada con firma ilegible y aclarada del siguiente modo: Barrientos Claudia DNI 16.903.687”. Certificado al pie de la misma que reza: “CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA DE LA CARTA DOCUMENTO N° CD260911968. Con firma ilegible y sello de Jimena Ávila Novitsky LEG. 121634 y sello de Correo Argentino”.*

**5.j. Fotocopia de carta documento N° 987168324 de fecha 16 de abril de 2019, la cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación (fs. 33): “REMITENTE: CLAUDIA I. BARRIENTOS. Domicilio: LIMA 1089 Gral. Paz. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. DESTINATARIO: CLAUDIO RICARDO NOVELLO. Domicilio: Rio Cuarto N°531 B° Juniors. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. “Por medio de la presente, siendo mismo texto enviado al Sr. Marcelo Adrián Miranda y al Sr. Claudio Ricardo Novello, el primero en su calidad de FIDUCIARIO y el segundo como FIDUCIANTE, del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SERENA V, en relación al BOLETO DE COMPRAVENTA de fecha 18/1/12, por medio del cual la suscripta ADQUIRIERA la Unidad entregada como provisorio PISO 7 UNIDAD A, con superficie aprox. De 258,34 ms2 Y UNA COCHERA, en EDIFICIO SALDADO DESDE EL DIA DE FIRMA (Cláusula Tercera- RECIBO), estipulándose en la Cláusula Quinta como fecha de entrega de posesión para el mes de Junio de 2014, habiéndose reclamado en tiempo oportuno y por diversos medios el cumplimiento de dicha obligación, ADVIRTIENDO ahora que Edificio se encuentra habitado y en funcionamiento sin que A LA FECHA SE ME HAYA NOTIFICADO CONCURRIR A TOMAR**

*POSESION (Clausula 5 in fine), lo que de por si configura un gravoso incumplimiento que aumenta los daños y perjuicios que me ha ocasionado, con más el hecho que por vuestro incumplimiento y por ende la falta de disponibilidad de mis Unidades ME VI COMPELIDA A CEDERLAS MEDIANTE INSTRUMENTO de fecha 30/10/15 certificado por Notario Público, al Señor MARIO ALBERTO BARRIENTOS, DNI N°12.334.733, con domicilio en Calle Chubut N°1344 Barrio Cóndor Bajo Villa Allende, en un porcentaje del 100% de ambas Unidades. Ello independientemente de lo escrito en la Cláusula Décima que opera en casos de Saldo de precio MAS NO EN UNIDADES ABOBADAS AL 100%, puesto que así lo estipula el Código Civil Comercial de la RA, siendo además inoponible a este reclamo que versa sobre el incumplimiento vuestro y los daños esta ocasionado. Por ello es que LOS EMPLAZO TERMINO DE 48 HS DE RECIBIDA LA MISMA, aclare la situación descripta , PONGA A DISPOSICION DE LA DICENTE Y/O DEL CESIONARIO SUPRA quien será notificado en forma personal por la suscripta, DE LAS UNIDADES MENCIONADAS, y cumpla acabadamente con todas las obligaciones contractuales asumidas en el Boleto de referencia. TODO bajo apercibimiento de iniciar en su contra las acciones civiles y en su caso penales que me asienten. FORMULO RESERVAS DE LEY.- Córdoba, 16 de Abril del Dos Mil Diecinueve.- Fdo. Claudia I. Barrientos (Corredor inmobiliario)”. Certificado al pie de la misma que reza: “CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA DE LA CARTA DOCUMENTO N° CD987168324. Con firma ilegible y sello de Antonella Palacios LEG. 124716 y sello de Correo Argentino”.*

**Recibo de carta documento** fecha: 26/04/19. Firma del destinatario firma ilegible. Aclaración de la firma del destinatario: Silvina Grúdina. Firma ilegible del empleado que entrega, numero de legajo 122721.

**5.k. Fotocopia de carta documento n° 987168315 de fecha 16 de abril de 2019, la cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de**

**Primera Nominación (fs. 32):** “*REMITENTE: CLAUDIA I. BARRIENTOS. Domicilio: Lima N°1089 General Paz. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. DESTINATARIO: MARCELO ADRIAN MIRANDA. Domicilio: Los Hornillos N°3077 B° Ampliación San Carlos. Código Postal: 5000. Localidad: Córdoba. Provincia: Córdoba. “Por medio de la presente, siendo mismo texto enviado al Sr. Marcelo Adrián Miranda y al Sr. Claudio Ricardo Novello, el primero en su calidad de FIDUCIARIO y el segundo como FIDUCIANTE, del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SERENA V, en relación al BOLETO DE COMPRAVENTA de fecha 18/1/12, por medio del cual la suscripta ADQUIRIERA la Unidad entregada como provisorio PISO 7 UNIDAD A, con superficie apro. De 258,34 ms2 Y UNA COCHERA, en EDIFICIO SALDADO DESDE EL DIA DE FIRMA (Cláusula Tercera- RECIBO), estipulándose en la Cláusula Quinta como fecha de entrega de posesión para el mes de Junio de 2014, habiéndose reclamado en tiempo oportuno y por diversos medios el cumplimiento de dicha obligación, ADVIRTIENDO ahora que Edificio se encuentra habitado y en funcionamiento sin que A LA FECHA SE ME HAYA NOTIFICADO CONCURRIR A TOMAR POSESION (Clausula 5 in fine), lo que de por si configura un gravoso incumplimiento que aumenta los daños y perjuicios que me ha ocasionado, con más el hecho que por vuestro incumplimiento y por ende la falta de disponibilidad de mis Unidades M VI COMPELIDA A CEDERLAS MEDIANTE INSTRUMENTO de fecha 30/10/15 certificado por Notario Público, al Señor MARIO ALBERTO BARRIENTOS, DNI N°12.334.733, con domicilio en Calle Chubut N°1344 Barrio Cóndor Bajo Villa Allende, en un porcentaje del 100% de ambas Unidades. Ello independientemente de lo escrito en la Cláusula Décima que opera en casos de Saldo de precio MAS NO EN UNIDADES ABOBADAS AL 100%, puesto que así lo estipula el Código Civil Comercial de la RA, siendo además inoponible a este reclamo que versa sobre el incumplimiento vuestro y los daños esta ocasionado. Por ello es que LOS EMPLAZO TERMINO DE 48 HS DE RECIBIDA LA MISMA, aclare la situación descripta , PONGA A DISPOSICION DE LA DICENTE Y/O*

*DEL CESIONARIO SUPRA quien será notificado en forma personal por la suscripta, DE LAS UNIDADES MENCIONADAS, y cumpla acabadamente con todas las obligaciones contractuales asumidas en el Boleto de referencia. TODO bajo apercibimiento de iniciar en su contra las acciones civiles y en su caso penales que me asienten. FORMULO RESERVAS DE LEY.- Córdoba, 16 de Abril del Dos Mil Diecinueve.-* Se hace constar que se observa una firma ilegible, con sello aclaratorio que dice CLAUDIA I. BARRIENTOS, CORREDOR INMOBILIARIO. Certificado al pie de la misma que reza: “CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES COPIA DE LA CARTA DOCUMENTO N° CD987168315. Con firma ilegible aclarada con sello de Antonella Palacios LEG. 124716 y sello de Correo Argentino”.  
**Recibo de carta documento** fecha: 18/04/19. Firma del destinatario: firma ilegible. Aclaración de la firma del destinatario: Marcelo Miranda. Firma ilegible del empleado que entrega.

**5.1. Fotocopia de carta documento N° ilegible remitida por la firma “Hansen Barrientos SRL” al destinatario Claudio Ricardo Novello, de fecha 26/05/2014, la cual tiene inserto un sello que dice “ES COPIA. DOY FE.”- firmado y sellado por María Fernanda Penna, Secretaria de la Fiscalía de Instrucción en lo Penal Económico de Primera Nominación (fs. 98):** “En relación a su CD N° 446970722 de fecha 19 de Mayo del corriente año, se hace saber que la rechazamos en su totalidad por ser la misma maliciosa y su contenido falaz y falso. Negamos sus dichos en forma enfática y absoluta. Advertimos que nuestra sospecha de su estrategia extrajudicial para evitar conciliar saldos a nuestro favor ya que somos acreedores suyos y no deudores, se ha evidenciado ya mediante la misiva que respondemos, la que además contiene una espúrea advertencia y solapada amenaza de iniciar acción penal en nuestra contra la que no tiene asidero alguno. Reiteramos y ratificamos en un todo nuestra primer misiva del 3-4-14, a dicha misiva usted la respondió mediante una CD de dos páginas que fuera contestada mediante nuestra CD de fecha 21-4-14 cuyo texto reiteramos y damos por ratificado, LA QUE SE ENCUENTRA CONSENTIDA Y ACEPTADA DE PLENA

CONFORMIDAD ante su falta de respuesta y silencio. A todo evento y ampliando le digo que NADA SE LE ADEUDA a Usted ni a la Empresa que representa, y que todas las sumas reclamadas en la misiva rechazada ya fueron entregadas y rendidas siendo Usted quien ABUSANDOSE de la confianza, de nuestra buena fé negocial, de nuestra extremada y hasta casi ingenua posición de absoluto compromiso con su proyecto, y de su socio Sr Miguel Rocchietti, proyectos que llevamos adelante palmo a palmo mientras el mencionado estaba privado de su libertad, retirando Usted sumas de dinero casi a diario, prometiendo oportuna compensación legal y reconocimiento, no otorgando los recibos correspondientes, ni los comprobantes de retiro de fondos etc etc. Para mayor abundamiento le hago saber que sus cálculos son antojadizos, y sus intereses no devienen de lo oportunamente suscripto entre las partes, y como ejemplo le menciono que estos importes obedecen a rentas mensuales abonadas por esta empresa siendo que dicha obligación es vuestra y por Contrato, sumas no reconocidas a saber: Serena III: Prenna Lorena \$ 12.600.-, Serena IV: Zamboni Ledesma Claudia: \$74.991.- Tencaioli Olga: \$120.000.- Gabriel Bleger: 42495.- Veamos lo respectivo a Comisiones e Iva adeudadas: Serena III: Ponissi Fabián: \$ 19.000.- Serena IV: Zamboni Ledesma: U\$a 6300.- Golsman Ana: \$ 47608.-. Bleger Gabriel: \$ 77182.- Gilabert Mariano: \$25965.-, Serena V: Garnero Pablo: \$16.963, Prenna Lorena: \$34545.-, Bonamino americano: 106572.-, Ramonda Raquel: 11140.- y Lara Luis: 35469.- Serena VI García Alejandro: \$7000 iva.- y para mayor detalle ejemplificamos como deuda por aportes publicitarios según Convenio de Marzo 2013, a saber: \$133.936 mas u\$a 3450.- Asimismo deberá usted tener en cuenta que oportunamente ha recibido de nuestra Empresa numerosos cheques para afrontar todo tipo de gastos y compromisos de su obras en el marco precitado, y cuyo importe asciende aprox. a \$1.397.220.- siendo el mismo inferior al momo definitivo. Por consiguiente tan espúreo es su reclamo, y fíjese fue estamos dejando de lado los numerosos daños y perjuicios está ocasionando que en fecha 31-1-14 Usted mismo me entregó mediante recibo \$497.082.- con la leyenda “cuentas futuras arreglar...”, por lo que surge claramente nuestra

calidad de acreedores, la que mantenemos, ya que sino estaríamos frente al único caso que un SUPUESTO ACREEDOR tal como Usted se presenta, le entrega a su SUPUESTO deudor la suma antes mencionada para después reclamar!/? Verá que no tiene lógica alguna. Por consiguiente rechazo su apercibimiento, su intimación y reitero que seguimos por ahora disponibles para arribar a una justa composición de intereses y evitar pleitos que serán más onerosos para ambas partes. Párrafo aparte considerar los honorarios de su abogada, quizás pueda compensar también con el importe varias veces mayor que afrontamos nosotros para SU defensa en denuncia penal.- Córdoba, 26 de Mayo del 2014”.- Se hace constar que la CD fue firmada por Barrientos Claudia DNI 16903687, y posee además sello que dice “HANSEN BARRIENTOS SRL, CLAUDIA I. BARRIENTOS, SOCIA GERENTE”.

**5.m. Informe de la Administración del Edificio Serena V**, que contiene un cuadro con el listado de unidades de dpto. del edificio mencionado, y sus respectivos propietarios; y un cuadro con los propietarios de las cocheras (fs. 20).

**5.n. Escritura Nro. 37 de fecha 02/08/19 – mensajes entre Barrientos y Rocchietti (fs. 29/30). PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA NUMERO TREINTA Y SIETE.**

**Sección B:** *“En la Ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, a dos días del mes de agosto del año dos mil diecinueve, ante mí. Agustín ACHAVAL, Escribano Público, Titular del Registro Notarial N° 751, COMPARECE la señora Claudia iris BARRIENTOS, argentina, mayor de edad, Documento Nacional de Identidad N° 16.903.687, con domicilio especial en Bv. Chacabuco N° 702, Barrio Nueva Córdoba persona por mi conocida en los términos del artículo 306 inciso “b” del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe. Y la compareciente ME REQUIERE que CONSTATE en su teléfono celular marca LG modelo LG-H650AR, IMEI 355878070537410 N° de línea +54935155940247 de la empresa Claro, el contenido de la conversación (chat) mediante mensajes de texto en la aplicación Whatsapp, mantenida con el número +5493513470282 que según manifiesta la requirente corresponde a una persona que tiene agendada como*

*“Miguel Rochietti”. Asimismo me requiere que transcriba dicha conversación a fin de DEJAR CONSTANCIA ESCRITA y LITERAL de su contenido. Seguidamente, ACEPTO su requerimiento, recibo en mis manos de parte de la requirente el aparato telefónico celular marca LG modelo LG-H650AR, IMEI 355878070537410 N° de línea +54935155940247 de la empresa Claro, ingreso a la aplicación Whatsapp y procedo a verificar la existencia en el mismo de una conversación que según surge del propio directorio del equipo telefónico de referencia, correspondería al contacto agendado como “Miguel Rochietti” (+5493513470282) los que leo y seguidamente transcribo literalmente: “22/5/18 11:44 - Clau Barrientos: Hola Miguel Te he llamado varias veces pero no doy con vos Acá es re mala la señal No se si te enteraste q falleció Riqui!! Quiero ver cuando nos podemos juntar a tomar un café Claudia Barrientos. 22/5/18 12:18 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia como estas. si supe de el fallecimiento de Ricardo. Te llamo está semana y nos juntamos 22/5/18 12:28 - Clau Barrientos: Aún no superó lo de riqui!! Pero bueno la vida sigue. Te mdo el fijo 4211565 o Mándame ws Porq acá tengo problemas con la señal 22/5/18 12:29 - Miguel Rocchieti: Ok te llamo durante la semana 27/5/18 15:02 - Miguel Rocchieti: imagen. 27/5/18 22:01-Clau Barrientos: Sabías palabras las de Mándela! Un gran ejemplo Como su actitud frente a la vida. 27/6/18 18:09 - Miguel Rocchieti: Claudia te llame al celu.cuando puedas llámame y nos reunimos 27/6/18 21:44 - Clau Barrientos: Hola Miguel Disculpa Recién salgo y veo 26 27 mje No me entró llamada Te llamo mañana Bso 27/6/18 21:52 - Miguel Rocchieti: Ok beso 6/8/18 20:39 - Clau Barrientos: Hola Miguel Estuve complicada Y siempre se me hace retarde Queres q ya quedemos un horario xa mañana? Te parece q nos juntemos en Creambury Decime la hora 15/11/18 11:28 - Clau Barrientos: Hola Miguel Me tuve q operar. Y se me complicó todo Ahora ya estoy trabajando A que hora te puedo llamar así nos juntamos 18/11/18 05:40- Miguel Rocchieti: Hola claudia.me alegra que estés bien estoy de viaje .vuelvo en 15 días. regreso y nos juntamos 20/11/18 11:11 - Clau Barrientos: Hola Miguel Buen dia Dale avísame cuando vuelvas 21/11/18 08:50 - Miguel Rocchieti:*

Okay brso 21/11/18 08:55- Miguel Rocchieti: Beso 12/12/18 16:29 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia cómo estas. Estoy en la ciudad pero tengo un problema físico (pinzamiento nervio siatico) muy doloroso tengo reposo hasta el sábado. Semana que viene si podés nos reunimos 12/12/18 19:03 Clau Barrientos: Hola Miguel ¡Recién veo mje justo pensaba en vos. Te iba a escribir haber si habías vuelto Espero me avises cuando estés mejor Beso 12/12/18 19:08- Miguel Rocchieti: Si Claudia semana que viene te llamo beso 12/12/18 19:27 - Clau Barrientos: Que te mejores! 12/12/18 19:33 - Miguel Rocchieti: GCS beso 19/12/18 13:21 - Clau Barrientos: Hola Miguel Ya estés bien Fíjate si nos podemos juntar mañana Decime q horario podes vos Así me organizo Bso 19/12/18 13:58 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia. hasta hoy en reposo mañana te llamo y nos juntamos beso 19/12/18 14:07- Clau Barrientos: Okis !!! Fíjate si puede ser mañana El viernes no puedo (también salud turno médico) Será q estamos viejos 19/12/18 14:34 - Miguel Rocchieti: caritas 19/12/18 14:34 - Miguel Rocchieti: Mañana beso 20/12/18 12:23 - Clau Barrientos: Buen Dia Miguel Ya estás bien ??? Te parece q nos juntemos en Patrón 24 de sept esq Pringles Decime la hora así me organizo si quieres a la tardecita no tengo drama 20/12/18 12:40 - Miguel Rocchieti: Hola claudia. estoy maso.19 hs.te queda bien 20/12/18 12:41 - Clau Barrientos: Perfecto 20/12/18 12:41 - Miguel Rocchieti: Ok. Beso 20/12/18 18:51 - Clau Barrientos: Miguel demoró 15 min Estoy 19:15 Beso 20/12/18 19:10 - Clau Barrientos: Estoy x salir xa patrón 20/12/18 19:15 - Miguel Rocchieti: Ok estoy en patrón 26/12/18 20:37 - Clau Barrientos: Hola Miguel Feliz Navidad Como estas? No me puedo comunicar Te quise llamar antes pero me fue imposible Independientemente que nos juntemos mañana (si podes) Necesito mostrar Dpto mio. lo tengo prácticamente vendido Te llamo mañana tipo 10hs Beso 26/12/18 20:55 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia feliz Navidad .ok llamame 27/12/18 10:11 - Miguel Rocchieti: Claudia estoy en la guardia de la clínica. muy mal mi espalda y nervio siatico. termino y te llamo disculpas 27/12/18 10:19 - Clau Barrientos: Uyyyy Bueno q te mejores 27/12/18 10:24 - Miguel Rocchieti: GCS te llamo beso 27/12/18 10:25 - Clau Barrientos: Ok

beso 1/1/19 00:25 - Clau Barrientos: 10 imagen. 1/1/19 01:09 • Miguel Rocchieti: Feliz Año Nuevo Claudia. 15/1/19 14:30 - Clau Barrientos: Hola Miguel Como estas ? Ya bien? Te olvidastes de mi ? Avísame cuando nos juntamos Gracias Bso 15/1/19 18:15 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia. esta semana si todo va bien terminó con mis problemas de salud físicos. Novello vuelve martes 22.te llamo así nos juntamos. disculpas beso 15/1/19 18:53 - Clau Barrientos: Ok espero tu llamado 15/1/19 18:53 - Miguel Rocchieti: Si sí beso 15/1/19 18:54 - Clau Barrientos: Justo por La persona q tengo para mostrar el Dpto vuelve a fin de mes 23/1/19 19:28 - Clau Barrientos: Hola Miguel Como estas ? Necesito mostrar el dpto Como hago ?? Por otra parte Avísame cuando nos juntamos Volvió Novello? 12/3/19 21:23 - Clau Barrientos: Miguel Estas vivo ?yo no te he llamado Porq he andado re complicada Pero necesito urgente juntarme con vos Se me acaba de complicar todo con mí hermano por el tema del Dpto (ya sabes como es el tema) Por favor ,nos juntemos mañana 21 sin falta Te llamo mañana en un horario más razonable 13/3/19 19:47 - Clau Barrientos: Miguel te 22 llame y no doy Por favor Llámame mañana 14/3/19 18:28 - Clau Barrientos: Estas para llamarte ? 15/3/19 09:43 - Miguel Rocchieti: imagen. 15/3/19 21:04 - Miguel Rocchieti: Hola Claudia.se demoró el informe del cdr Novello textual.a solicitud del sr m.rocchietti: informo que no existe en archivo ningún documento ya sea boleto u otro instrumento de venta o transferencia de departaménto a nombre de Barrientos Claudia.sin otro saludo atentamente. Para contactar 155311217. 16/3/19 10:32 - Clau Barrientos: Miguel No entiendo tu mje ;Recién hoy lo vi Ahora estoy en el cardiológico”. Lo trascripto refleja fiel y literalmente el contenido de los mensajes de textos de la aplicación Whatsapp, que a requerimiento de la compareciente he leído y trascripto en la presente. Restituyo el teléfono a la compareciente y doy por finalizado el acto, todo por ante mi doy fe, Está la firma de la requirente, Ante mí Agustín ACHÁVAL (Esta mi sello y firma). CONCUERDA fielmente con su escritura matriz que pasó ante mi bajo el N° 37, Sección B, que corre a los folios 85 al 86 inclusive, en este Registro Notarial N° 751 a mi cargo, doy fe. Para la requirente expido el presente PRIMER

*TESTIMONIO en dos fojas de actuación notarial N° A015435244 al A015435245 inclusive que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.” Firmado (firma ilegible) con sello de Agustín Achaval Escribano titular del Registro 751. Córdoba.*

**6. Testimoniales incorporadas al debate por su lectura:**

**6.a. Declaración testimonial de Ricardo Hansen** de fecha 18/09/2014 (fs. 12/14 vta): Que comparece en calidad de representante de los damnificados, los cuales le otorgaron Poder General Amplio de Administración para efectuar las gestiones, los reclamos pertinentes e iniciar las acciones necesarias en contra de los fideicomisos cuya documental obra en autos. Que Hansen Barrientos SRL tiene una antigüedad en el negocio inmobiliario de diecisiete años, fundada en el año 1997, por el declarante y su socia Claudia Iris Barrientos. Claudia Barrientos es Corredora Inmobiliaria con más veinticinco años en la profesión, trabajando previamente a recibirse en la inmobiliaria de su padre. El declarante manifiesta haber efectuado cursos de capacitación en materia inmobiliaria, pero no cuenta con título de Corredor Inmobiliario. Que el número de telefonía fijo de la firma Hansen Barrientos es el 0351-4343670 (líneas rotativas). El declarante afirma conocer a Miguel David Rocchietti desde hace unos cinco o seis años aproximadamente, en circunstancia de haber participado en la venta de departamentos construidos por Rocchietti y unos socios, en un edificio ubicado sobre Cañada y San Luis. A Claudio Ricardo Novello lo conoce desde hace unos cuatro o cinco años aproximadamente, en circunstancia de que Novello participaba en los fideicomisos Serena III, Serena IV y Serena V, en distintos roles, ya que a veces era fiduciario y en otra veces era fiduciante. Dijo conocer a Marcelo Adrián Miranda desde hace unos cuatro años aproximadamente, en circunstancia de haber participado como fiduciante o fiduciario en los contratos de fideicomiso en los que tuvo intervención Hansen Barrientos. Marcelo Adrián Miranda y Claudio Ricardo Novello le manifestaron al declarante durante la relación comercial ser socios entre ellos en un Estudio contable. Respecto de Mario Fernando Persello, dijo conocerlo desde diciembre del año 2013, y una sola vez lo vio en una reunión social que

compartió con Rocchietti, Miranda y Novello. Desea aclarar que Persello es hermano de la pareja de Rocchietti, los cuales tienen dos hijos mayores de edad, con edades que rondan los 18 a 20 años. Que conoce que Persello formaba parte de los emprendimientos porque en una reunión mantenida por el declarante con Rocchietti en enero o febrero del año en curso, este último le dijo que Mario Fernando Persello pasaría a ser el fiduciario en todos sus emprendimientos. Esta información se corrobora con el acta notarial número ciento veintinueve, del seis de agosto del año dos mil catorce, labrada por el escribano Guillermo Méndez Casariego, titular del Registro Notarial ciento cuarenta y siete, en la que se deja constancia de un mensaje de texto al teléfono celular número de su propiedad, enviado por Persello, acta que se compromete a acompañar en original y copia, para su compulsión y posterior devolución del original. Respecto a la relación comercial con los denunciados, sin contar los emprendimientos Serena III, Serena IV y Serena V, la inmobiliaria de su propiedad ya participado en la comercialización de los edificios Serena I, Serena II, y un edificio en calle San Luis y Cañada, en los que intervenía Rocchietti con otros socios, que desconoce si eran algunos de los nombrados en su denuncia, y las entregas de estas unidades fue impecable, sin demoras, sin inconvenientes. Dijo conocer al arquitecto Horacio Bustamante desde sus inicios en la actividad inmobiliaria (17 años) por haber comercializado diferentes emprendimientos de su propiedad, como el edificio de Montevideo 32, el country Bahía Escondida en Carlos Paz, el edificio Murano de Lima y David Luque, entre otros. Actualmente sigue comercializando emprendimientos de Bustamante como el condominio La Rosela y un barrio cerrado con tres torres denominado Bardas. Solo comercializan los emprendimientos de Bustamante, no teniendo ningún otro tipo de relación comercial. El declarante dijo que Horacio Agustín Bustamante posee la línea de teléfono celular N° 0351-156230028. Bustamante tiene su oficina en Bardas y creo que otra oficina en Chateau Village. Todas las personas representadas por el declarante adquirieron las unidades en su inmobiliaria. Los edificios Serena III, IV y V, fueron comercializados completa y

exclusivamente por Hansen Barrientos. Existe un numero grande de adquirentes en esos emprendimientos que ha ofrecido otorgarle poder al dicente para que este lleve adelante las acciones necesarias contra los fideicomisos, pero se les ha informado que ya se han iniciado las acciones para lograr la conclusión de las obras y entrega de los departamentos. Respecto a los nombres, demás datos personales de los adquirentes, la individualización de las unidades que adquirieron, el valor de las mismas, especificando a que fideicomiso corresponden cada uno, como también el número de unidades que había a la venta en cada fideicomiso, se compromete el declarante a acompañarlo a la brevedad a esta Instrucción. En cuanto a la modalidad de vinculación de Hansen Barrientos con los fideicomisos, cree que se firmó un contrato de exclusividad, no recordando si fue por uno solo o todos los emprendimientos, pero de hecho contaba con la exclusividad de comercialización. En este tipo de operaciones, no se otorgan poder para venta, sino únicamente de exclusividad, lo que no es muy usual en la actualidad. Se compromete a acompañar copia del contrato de exclusividad si existiera. En estos contratos de exclusividad de comercialización, no se fija una cláusula de indemnización para el caso de ser revocado, sino que se rige por los resultados de unidades vendidas por parte de la inmobiliaria. Desea aclarar que si la inmobiliaria tiene éxito en la comercialización, y así mismo se revoca sin justa causa este contrato de exclusividad, puede generar un derecho a indemnización a favor de la inmobiliaria. Luego de efectuada en acta notarial de constatación el estado de avance de las obras de los fideicomisos Serena III, IV y V, no se le permitió ni se le permitirá al declarante el ingreso a constatar el estado de las mismas, según le informaron los capataces de obra que dicen ser empleados del dueño, el mismo Rocchietti y Novello. Esta actitud entiende el declarante, que es una revocación de hecho del contrato de comercialización. Hansen Barrientos iniciará acciones civiles en representación de los adquirentes damnificados que le han otorgado Poder General al dicente, no descontando iniciar acciones civiles en representación de la propia firma Hansen Barrientos. Hasta el presente no se han iniciado reclamos civiles a ninguno de los

fideicomisos. Preguntado por esta Instrucción el motivo por el cual el declarante no incluyó en la denuncia al Sr. Guillermo Alberto Gambandé, este dijo Gambande fue fiduciario de Rocchietti en los edificios Serena I y II, y que luego esa sociedad se disolvió poco tiempo después de constituido en fideicomiso Serena III. Estos datos los conoce por averiguaciones propias. Que aportará la dirección y el teléfono de Gambande a la brevedad. La metodología de venta era que el cliente concurría a la inmobiliaria Hansen Barrientos, en algunos casos se les tomaban monto bajo de dinero como una reserva, esta oferta era trasladada a Novello, a Rocchietti, o ambos. Ellos aceptaban o no, y luego se firmaba un contrato de compra venta, con firma certificada y sellado de boleto de compra venta. Esta firma a veces se efectuaba en la sede de la inmobiliaria, otras veces en un banco o en la misma escribanía, siempre con la presencia del escribano. El pago lo efectuaban los compradores al representante del fideicomiso de turno, que podía ser Rocchietti, Novello, Miranda y en algún caso Gambande, aclarando que confeccionaba los boletos de compra venta y certificaba la firma siempre el mismo escribano de nombre Alejandro Javier García, titular del Registro Notarial 609. En el caso de unidades vendidas con la modalidad de pago en cuotas, estas se efectuaban directamente a los representantes del fideicomiso, o en la inmobiliaria Hansen Barrientos, la que luego le trasladaba el pago a los representantes de los fideicomisos. No existían pre contratos, solo se tomaban reservas y luego, si esta era aceptada, se firmaban los contratos de compra venta. Respecto de los pagos de las cuotas, podía ser efectuados mediante depósitos bancarios o en efectivo. Las cuentas bancarias eran de propiedad de Hansen Barrientos o del fideicomiso. La cuenta de Hansen Barrientos se encuentra abierta en el Banco Macro. En la adquisición de unidades en los fideicomisos Serena III, IV y V, le consta al declarante que se entregaron como parte de pago vehículos, varios departamentos, casas y un terreno en la Ruta 20. Cuando el pago no era en efectivo, o se efectuaba parcialmente en efectivo y parte en especie, se recibía el automotor o el inmueble y se efectuaba una permuta por parte del fideicomiso o se efectuaban boletos de compra venta simultáneos y vinculados. En esta

operatoria de entrega de los bienes en parte de pago, Hansen Barrientos no tenía ningún tipo de intervención, pero si conocía los detalles de la misma. Solían intervenir el fiduciario y/o el fiduciante en la firma de los boletos de compra venta y recepción de los bienes en parte de pago por parte de los adquirentes. Al momento de la firma de los boletos de compra venta, era irrelevante la presencia de algún representante de la firma Hansen Barrientos, pero en ocasiones el declarante estuvo presente o a veces algún vendedor de la inmobiliaria. La comisión inmobiliaria la percibía yo o un vendedor o me hacían algún depósito, por este tema no tengo que formular ningún reclamo. Que advierto los atrasos en las obras en principio en Serena III, pero lo vi normal porque era patrimonio histórico. Nosotros hacemos relevamientos a medida que vemos avances en las obras. Después a medida que paso el tiempo y no veía avances le pregunté a los fideicomisos, recibiendo respuestas evasivas. Los boletos los hacia el escribano Alejandro García e íbamos cambiando las fechas de entrega atento el atraso. Cuando yo me entero que Rocchietti caé preso hablo con su abogado Ezequiel Mallia. Yo voy a ver a Rocchetti a Bower, él me dice que me quedara tranquilo, las obras se iban a terminar, me dijo que estaban Novello, Miranda y Julio Moyano. Antes de ir preso Rocchetti se divide con los Álvarez, de esto hace dos años y medio atrás aproximadamente. Yo a esa altura ya había vendido todo Serena III, varias unidades de Serena V y Serena IV a posterior se vendió y cobro absolutamente todo, había gente responsable que siguió las obras. Yo me entendía con Novello y Miranda. Yo llego a la constatación de obras porque meses antes había estado pidiendo información pero no obtenía respuesta. Ante la exigencia de la gente que había comprado las unidades, hago un acta de constatación en cada obra, con el arquitecto Horacio Bustamante y el escribano Méndez Casarriego. Horacio estimo en cada caso lo que demandaría de contar con los recursos económicos la terminación de las obras. Después de esto remití carta documentos a los titulares de los fideicomisos a Novello y Persello. Para mí era eran diferentes fideicomisos manejados por Rocchetti a través de diferentes personas. Para mí hubo un desvió de los

fondos, Miguel Rocchietti me supo decir que con la venta de las utilidades que obtuvo en Serena III, él compró su casa y la puso a nombre de sus hijos. Como estaba todo bien en ese momento no le di importancia al comentario. Yo vengo viendo desde hace aproximadamente un mes que el Serena IV y V están con candado. Y en Serena III la obra está frenada, pero está más avanzada, esta pronto a entregarse, tengo que resolver un problema con un vecino. La entrega siempre la hace la inmobiliaria. En Serena III existe gente trabajando, a veces 2, a veces 3 empleados. A la fecha no inicié ninguna acción civil, próximamente la iniciaré por los compradores. Dos compradores creo que han hecho un arreglo, que les pagan una renta hasta la fecha de entrega. Yo no he adquirido ninguna unidad, mi socia adquirió una unidad en el edificio Serena V, la fecha de entrega de esa unidad era Julio de 2014 y a esa obra le faltan aproximadamente tres años y medio. Mi socia no presentó ninguna denuncia, ni formulé acción alguna por su departamento. Los arquitectos que intervinieron en las obras fueron desvinculados, Rocchietti se peleó con todo el mundo, con el yesero, con el albañil. Mi inmobiliaria los asesoró respecto de lo que buscaba la gente. Trabajé con la arquitecta Silvana Sayer y Julio Moyano como constructor. Me comprometo a acompañar a esta Fiscalía domicilios y demás datos de los antes referidos. Respecto a las entidades bancarias con las que trabajaban los fideicomisos y los fiduciarios también me comprometo a acompañarlos a la brevedad. La empresa Ara tengo entendido que se disolvió, que los hermanos Álvarez y Rocchietti se separaron y creo que el fiduciario era Gambandé. Cuando estaba todo bien yo les vendí un terreno para la construcción del Serena VI, pero yo estoy afuera, según tengo entendido Perselo es el fiduciario. En el edificio Ongamina V el caso es que el fideicomiso Serena V recibió un departamento en parte de pago, por ese departamento tomamos una reserva de doscientos cincuenta mil pesos, Novelo aceptó la reserva y retiró ciento cincuenta mil pesos. Tengo todos los comprobantes. Después de hablarlo quinientas veces por teléfono y no obtener respuestas, lo íntimo por carta documento para que fije día y hora de la firma del boleto de compraventa a favor de Marcelo Echenique, el adquirente de ese departamento y la

carta documento fue recibida pero no obtuve respuesta. Marcelo Echenique está desesperado. A mi entender si se vendieran todas las unidades de Serena V, más las propiedades tomadas en parte de pago, se terminaría Serena V y el resto de los otros emprendimientos. Yo estoy instigando el desvío de fondos de estos fideicomisos, tengo material para aportar, me comprometo a acompañarlo a la brevedad. Son aproximadamente 60 familias que esperan una respuesta. Que no tiene nada más por agregar, con lo que se dio por finalizado el acto, previa lectura y ratificación de su contenido por ante el actuario, firman para constancia el deponente y el Fiscal de Instrucción, por ante mí que doy fe.-

**6.b. Declaración testimonial de Claudia Barrientos** de fecha 11-12-2014(fs. 15/16 vta): “ Soy socia junto con Ricardo Hansen de la firma Hansen Barrientos SRL. Hace muchos años Rocchietti era socio de los Álvarez, aproximadamente hace cinco años, tenían una empresa constructora, cuyo nombre no recuerda. Yo del tema comercial no conozco mucho, de eso está más al tanto Ricardo Hansen; que la declarante se encuentra a cargo del área de administración de propiedades. Nosotros comenzamos a comercializar los productos de la constructora de Rocchietti con los Álvarez, después Rocchietti se separó de los Álvarez y nos buscó para comercializar los Serena III, IV y V y por su lado los Álvarez nos contrataron para comercializar sus emprendimientos. Yo en forma personal invertí en el edificio Serena V, en el 7mo y 8vo piso, yo iba a tener pileta exclusiva, aboné de contado 160.000 dólares. Hansen Barrientos SRL le vendió a Rocchietti el terreno del edificio Serena V. No recuerdo como abonó Rocchietti el terreno, no recuerdo la forma de pago, Ricardo debe saber eso, sé que lo canceló. Desconozco con que entidades bancarias trabajaban los fideicomisos. Nosotros suponemos el desvío de dinero porque hemos vendido un montón de unidades y montos no los vemos en las obras. La gente compró por confianza en nuestra empresa, ahora estamos haciendo todo esto para ver si pueden tener esas unidades. No sé si mandamos carta documento para pedir rendición de cuenta a los fideicomisos, el abogado de la sociedad Gabriel Bleger debe saber eso. De todas maneras los fideicomisos no contestan nuestras cartas

documentos. Hace unos días enviamos cartas documentos como apoderados de algunos adquirentes del edificio Serena III para que fijen día de toma de posesión e informen el motivo de los gastos de toma de posesión al domicilio de Pasaje Laurencena Nro. 933, piso 1 y regresan sin ser entregadas por domicilio desconocido. Acompaño en esta oportunidad fotocopias de las cartas documentos a los fines de ser incorporadas a la causa. Ante ello se contrató al escribano Méndez Casariego, quien concurrió el día cuatro de diciembre del corriente año al domicilio de calle Pasaje Laurencena y fue atendido por Claudio Novello a quien le impuso del contenido de la carta documento, sin haber tenido respuesta o comunicación alguna de parte de Novello hasta la fecha. Acompaño también en esta oportunidad fotocopia de la referida escritura. Los gastos por toma de posesión se refieren a las conexiones de gas, luz, cloacas por el edificio, no a las conexiones individuales, de todas maneras no especifican a que corresponden y en el caso de la señora Tencaioli que ascienden a \$60.000 esa suma considero que es muy elevada. En la mayoría de los casos se firmaba el boleto de compraventa, el plano y las especificaciones técnicas. Los boletos se firmaban en la mayoría de los casos en alguna oficina de Hansen Barrientos y en alguna ocasión se puede haber firmado en la escribanía. Las sumas se las entregaba directamente el comprador al vendedor, nosotros en ese momento o a veces después cobrábamos la comisión, la comisión inmobiliaria es del 3 % por cada parte. Los adquirentes no nos adeudan las comisiones, los fideicomisos si nos adeudan algunas comisiones- no puedo precisar las sumas, esto ahora pasa a un segundo plano para nosotros. Nosotros hasta estamos pagando algunas rentas a algunos adquirentes, le pagamos a Tencaioli diez mil pesos mensuales, a Zamboni Ledesma como ocho mil pesos mensuales, a Bleger empezamos a pagarle y después él nos dijo que no corresponde que nosotros abonemos esas rentas y dejamos de pagarle, le habremos pagado dos rentas. Nosotros lo vemos como una obligación moral porque son clientes de la inmobiliaria de años. Mi departamento en el edificio Serena V supuestamente iba a estar para junio de este año. Me comprometo a aportar a la instrucción copia de los recibos de pago a los

que acaba de aludir. La declarante afirma conocer a Miguel David Rocchietti desde el año dos mil diez aproximadamente, en circunstancia de haber participado en la venta de departamentos construidos por Rocchietti, el primer edificio que le vendimos fue uno en Marcelo T. de Alvear. A Claudio Ricardo Novello lo conozco un tiempo después, como fiduciario de algún emprendimiento de Rocchietti. A Marcelo Adrián Miranda lo conozco también como fiduciario de algún emprendimiento de Rocchietti. Respecto de Mario Fernando Persello, sé que es el hermano de la pareja de Rocchietti, pero no lo conozco personalmente, lo puedo haber cruzado en algún cumpleaños de Rocchietti. Desconozco donde vive Rocchietti ahora, hace unos cuantos años cuando fui a su cumpleaños fui a una casa en Barrio General Paz. Nosotros íbamos a reuniones de trabajo con Rocchietti cuando estaba en la cárcel, yo sé que estaba preso por la Mega causa del Registro, en oportunidades nos supo pedir que le diéramos plata a su mujer, nosotros se la entregábamos y por eso no firmaba ningún recibo o papel alguno. Nosotros recibíamos pagos de los adquirentes por la compra de las unidades, esos pagos los rendíamos entregando cheques o dinero a Novello, generalmente nos manejábamos con Novello. Teníamos un manejo si se quiere desprolijo porque en ocasiones iba Novello a la inmobiliaria y decía que necesitaba plata porque tenía que pagar a los obreros o por otros motivos y Ricardo le entregaba dinero sin hacerle firmar recibo; Ricardo es muy confiado, pensaba que la otra persona lo iba a tomar como una muestra de desconfianza si le hacía firmar algo. En algunos casos conservo fotocopias de los cheques que le entregábamos firmadas por Novello, que de encontrarlos, se compromete a acompañarlos. Que yo sepa nunca les efectuamos depósito alguno. Nosotros ofrecíamos en exclusividad la comercialización de estos emprendimientos, no recuerdo si teníamos un contrato escrito, lo voy a buscar y de encontrarlo me comprometo a acompañarlo. Preguntada por esta instrucción el motivo por el cual incluyó en la denuncia al Sr. Guillermo Alberto Gambandé. La deponente dijo Gambandé no fue incluido en la denuncia porque ahora no está como fiduciario en ninguno de los emprendimientos. En los boletos de compra venta

certificaba la firma el escribano de nombre Alejandro Javier García, nosotros lo conocíamos, pero no sé si para estos casos lo convocamos nosotros o el fiduciario. No existían pre contratos, solo se tomaban reservas y luego, si esta era aceptada, se firmaban los contratos de compra venta. Los fiduciarios establecían los montos y la fecha de entrega. De acuerdo al avance de las obras se fijaba la fecha de entrega, pero siempre las fechas las fijaban los fiduciarios. Que no tiene nada más por agregar, con lo que se dio por finalizado el acto, previa lectura y ratificación de su contenido por ante el actuario, firman para constancia la deponente y el Fiscal de Instrucción, por ante mí que doy fe”.-

**6.c. Declaración testimonial de Claudia Barrientos** de fecha 31-07-2019 (fs. 26): “En enero del año 2012 adquirí una unidad ubicada en calle Güemes 457, departamento 7 A y una cochera, en el emprendimiento llamado Serena V. En esa oportunidad abone la suma de dólares ciento sesenta mil en efectivo. El contrato se firmó en la oficina de la inmobiliaria Hansen Barrientos ubicada en Chacabuco 702. Para la firma del contrato estaba mi socio Ricardo Hansen - hoy fallecido- Marcelo Miranda y creo que Claudio Novello. El contrato no tiene las firmas certificadas por escribano por la relación de confianza. Nuestra inmobiliaria había comercializado Campos Elíseos, Serena III, Serena IV, Serena VI y varios emprendimientos más. Tampoco se selló el contrato por el mismo motivo, por la relación de confianza. El dinero con el cual compre el departamento era producto de comisiones de catorce años de trabajo en la inmobiliaria. Cuando se firmó el contrato de compraventa, Marcelo Adrián Miranda era el titular fiduciario del emprendimiento. En el año 2014 remití carta documento a Marcelo Miranda solicitando una renta de \$ 7000 atento que la entrega de la unidad estaba pactada para Junio de 2014 y eso no se llevó a cabo. Miranda me dice que él no era más el titular fiduciario, le envié entonces carta documento a Persello y creo que a Novello también. Creo que ni Novello, ni Persello me respondieron. En el año 2016 o 2017 una persona conocida de ambas partes, Carlos Dellaragione, es la persona que nos hace publicidad, carteles, imprenta, se presentó en mi domicilio de calle Colon, de parte de Miguel

Rocchietti para entregarme un ofrecimiento de parte de Miguel Rocchietti por el cual me ofrecía cien mil dólares porque decía que no iba a terminar el departamento o que me lo iba a terminar mal. En mayo de 2018 yo le envié un mensaje al celular de Miguel Rocchietti y me reúnó con Rocchietti en Diciembre del 2018. Recién el 15 de Marzo de este año Rocchietti me reenvía un mensaje de Novello en el cual Novello manifestaba que no tenían nada a mi nombre. En Mayo cte. año el Dr. Bleger abogado civil de la inmobiliaria me comenta que se había reunido con Miguel Rocchietti y que este le había comentado que mi departamento en el Edificio Serena V lo había vendido. La cochera que yo había comprado no estaba identificada. Cuando contrato al Dr. Taranto por todo este tema, el Dr. Taranto se comunica con el Dr. Ezequiel Mallía y el Dr. Mallia le manifiesta que Rocchietti le ratifica la venta de mi departamento por lo que ofrece un departamento de un dormitorio con posesión diferida de un valor de 50.000 dólares. Que esos cincuenta mil dólares surgen de la diferencia del precio del boleto, ciento sesenta mil dólares, menos los ciento diez mil dólares que la inmobiliaria les debía. Que el dueño económico del emprendimiento es Miguel Rocchietti motivo por el cual yo me reuní con él. Otros clientes de la inmobiliaria Gastón y Gina Bonamino que habían comprado dos departamentos y una cochera también fueron vendidos a otra persona. También la señora Raquel Ramonda fue perjudicada por la venta de su unidad. La venta de estas unidades lo sé por terceros, de lo que estoy segura es que a estas personas no les entregaron las unidades. Que no tiene nada más por agregar, con lo que se dio por finalizado el acto, previa lectura y ratificación de su contenido por ante el actuario, firman para constancia la deponente y el fiscal de Instrucción, por ante mí que doy fe”.-

**D.CONCLUSIONES DE LAS PARTES:** Finalizada la recepción de la prueba, se emitieron las respectivas conclusiones en orden a lo dispuesto por el art. 402 del CPP.

**7. Alegato de la fiscalía de cámara:** el señor representante del Ministerio Público, **fiscal de cámara Dr. Gustavo Arocena**, al hacer uso de la palabra, se expresó diciendo: en oportunidad de la discusión final, comparece el Fiscal de Cámara en el juicio seguido en

contra de Claudio Ricardo Novello y manifiesta que la prueba acredita contundentemente tanto la existencia del hecho como la intervención responsable del acusado. Hace mención en primer lugar del relato de la víctima, no sólo con relación a lo que han escuchado en la sala, sino también por la denuncia efectuada ante la Fiscalía de Instrucción. Reproduce la denuncia incorporada al juicio haciendo mención expresa “...que en enero de 2012 adquiere mediante un boleto de compra y venta un departamento 7 A y una cochera en el edificio Serena V, ubicado en Barrio General Paz, en calle Güemes 457, abonando en esa compra una suma en efectivo de 160.000 dólares, la fecha de entrega estaba estipulada por el boleto en julio de 2014. En 2015 Barrientos ... cede los derechos y acciones a su hermano, Mario Alberto Barrientos, reservándose los derechos y las acciones que le correspondía, como acciones ya iniciadas o las que en futuro se iniciaren o pudieren corresponderle por daños y perjuicios...” Refiere que menciona el contrato toda vez que no hace más que ratificar los dichos de Barrientos. Continúa con el relato de la denuncia haciendo referencia que “...toma conocimiento que habían entregado algunas unidades y comienza a mensajearse con Miguel Rocchietti...por ser éste quien a entender suyo era quien tomaba las decisiones... las gestiones con Rocchietti se tornan infructuosas. Él le envía un mensaje de whats app el 15/03/2019, donde le responde que Novello le informa que no existe ningún documento a nombre de Barrientos, algo que ratificó el mismo Rocchietti...” Seguidamente, hace referencia a como se entera Barrientos que la unidad había sido vendida y ocupada. Agrega en su exposición que “...todo lo dicho que ella dijo se ve refrendada por prueba material y objetiva (si es que cabe esa expresión respecto a los elementos de convicción)”. Continúa con su alocución, haciendo referencia a lo dicho por Barrientos en el debate y las testimoniales receptadas durante la investigación penal preparatoria. Hace un resumen mencionando la relación que tuvo con Ricardo Hansen, integrando la firma Hansen Barrientos, que comenzaron a comercializar los productos de la constructora de Miguel Rocchietti, que incluía los edificios Serena III, IV y V. Remarca el Sr. fiscal que “ella quería invertir en el

*edificio Serena V, en el 7° piso, iba a tener un departamento con pileta exclusiva, iba a tener además una cochera y que abonó 160.000 dólares... Ella cambio una decisión personal que era invertir en otro fideicomiso y optó por hacerlo en el fideicomiso que ellos estaban comercializando (hace referencia a la inmobiliaria)... y lo hizo como una práctica que la experiencia común nos ratifica que es utilizada, que la propia firma que comercializa ese producto compra, como una muestra, “muestra de creer en ese producto” e inspirar confianza en la comunidad y lograr mayor flujo de ventas”. Agrega en ese tópico que la entrega del dinero está acreditada por un documento que no puede discutirse. Hace mención a los dichos de la testigo relativos al boleto de compra venta resaltando que la testigo dijo que “Cree que ella misma fue quien lo redactó” indicando que fue minuciosa al momento de relatar las circunstancias en que se firmó ese boleto, que se firmó en la propia sede de la inmobiliaria, en Nueva Córdoba, que ella firmó y se fue, que ella paga ese mismo día, describiendo como obtuvo el dinero y que se lo entregó a Ricardo Hansen, estando presentes Miranda y Novello. También menciona cuando la testigo dijo que en el conteo del dinero no estuvo presente. Que reconoció el boleto. Menciona el fiscal que la testigo hizo referencia a las distintas intervenciones que tuvo la inmobiliaria comercializando el Serena V, haciendo alusión a que cuando se pagaba en efectivo se entregaba en ese mismo acto el dinero y que cuando el pago era en cuotas, las cuotas las recibía la inmobiliaria y después esas cuotas se iban entregando al fideicomiso, reconoció que en algunos casos se atrasaron, pero que debido al retraso de la obra decidieron no pagarles más. Vuelve el fiscal a mencionar el boleto de compraventa, indicando que no lo sellaron, haciendo mención el fiscal que las razones dadas por la testigo resultan atendibles para el fiscal, ya que no resultaba necesario un escribano cuando las partes se conocían, y la intervención del escribano era nada más que para certificar las firmas. Hace hincapié el fiscal que el tema de la confianza entre las partes es fundamental y porque le dan diferente contenido al documento que se discute, distinto contenido en cuanto a que la denunciante estima que lo que allí se menciona se ajusta a la verdad y el acusado,*

entiende que esa entrega de dinero en realidad se consignó por razones que son absurdas, en definitiva ella dio razones porque sucedió de tal forma. Vuelve el fiscal a resaltar que la víctima dijo que las firmas no fueron certificadas por un escribano por la relación de confianza, y que la misma víctima explicó que la confianza estaba relacionada a conocer de quien se trata. Mencionó que la víctima dijo que a Novello lo conocía desde el 2010 por Rocchietti, que Hansen tenía con él una relación comercial y que Rocchietti y Hansen tenían una muy buena relación, como de mayor afecto, pero puramente comercial. Continuó el fiscal haciendo alusión al término confianza, a la necesidad o no de un escribano público, haciendo mención específica a una pregunta formulada por él y que la víctima contestó “*No teníamos tanta confianza como para suscribir un boleto de contenido falso*”, un boleto que da cuenta que pagaron 160.000 dólares que no se entregaron. Continúa con los dichos de la víctima en relación a como se entera que el departamento estaba ocupado, que Rocchietti le informó que no había ningún instrumento a su nombre, que reclamó por carta documento a los fiduciarios, a Miranda, Persello y Novello, (las cuales están agregadas en autos y ratifican lo que ella expresó), y dijo que no le contestaban o le contestaron que el requerido no era más el fiduciario o el fiduciario era otro. Resalta el fiscal en su alocución como un indicio relevante que la testigo dijo “*después del fallecimiento de Ricardo el departamento no fue más mío*”. Hace alusión el fiscal que los dichos de la víctima están vinculados a que ella no tenía la relación que existía entre Hansen, el acusado y los restantes fiduciarios. También remarca cuando la testigo menciona que otras personas hicieron reclamo por incumplimiento, entre ellos Gastón y Gina Bonamino y una persona de apellido Remonda. Hace mención a otro dicho de la testigo cuando indica que antes del 2019 (para dar cuenta de la mala fe del acusado) nadie le dijo que ella no tenía más un departamento, alusión a que la falta de pago hizo que el documento desapareciera agregando que un documento es un acuerdo de partes que respecto de ellas tiene valor equivalente a la ley. También remarca que la fecha de entrega que surge del documento es julio de 2014, y en 2014 comienza a intimar para que le

entreguen el departamento. Continuando con los dichos de la víctima resaltó que ella dijo que Rocchietti le había ofrecido pagar 100.000 dólares, lo cual Rocchetti no lo convalidó al declarar en la audiencia. Que fue antes que muriera Ricardo en el 2016, y que no aceptó porque ella sabe que ese departamento valía mucho más. Continúa haciendo referencias a la cesión efectuada por la querellante de los derechos del departamento. Hace mención a dichos de la testigo en cuanto a que *“la plata la entregué antes de firmar el boleto”*. *La plata la saqué de la caja fuerte de la oficina en una bolsa*, Se la dio a Hansen en presencia de las partes. Que no estuvo presente cuando contaron la plata. Se la dio en presencia de Novello y Miranda. Agrega que ella no inició las acciones legales pero si la inmobiliaria por los clientes, haciendo mención a los motivos por los cuales no las inició. También hace alusión el fiscal al origen de los fondos, indicando que no corresponde investigar los mismos, y que la testigo dijo que la plata era de las comisiones y de una herencia familiar. No debiendo interesarles de dónde sacó ese dinero. En ese estado el representante del ministerio público menciona la prueba objetiva que ratifica los dichos de la testigo mencionando, la copia certificada del boleto de compraventa del 18/01/2012, que acredita la compra de la unidad del 7° A y una cochera, que lo firma Marcelo Miranda como fiduciario y Claudio Novello como fiduciante. El énfasis responde a que la venta posterior que va a hacer Novello, la hace sabedor que ya había un boleto previo que daba cuenta de ello, insiste el fiscal indicando que él (Novello) lo tuvo por inexistente simplemente porque no se hizo el pago, en lugar de intimar a un pago, un pago que pretende que no se hizo, más allá que el boleto dice lo contrario. Lo vendió tornando litigioso, como mínimo el derecho sobre esa unidad. Hace mención que el documento fue reconocido por todas las partes, Novello, Miranda y Barrientos. Reproduce la cláusula tercera del boleto citando textualmente *“el precio de la transferencia de ambas unidades asciende a la suma de 160.000 dólares, importe que el transmitente declarara haber recibido de mano de la adquirente, otorgando por la presente eficaz recibo y carta de pago”* es decir un acuerdo de partes a donde se da cuenta que ese dinero fue efectivamente recibido. Menciona a

continuación el contrato de constitución del edificio Serena V, donde constan los roles de Rocchietti, Miranda y Novello, de donde surge que el titular fiduciario era Rocchietti y Novello era fiduciante. También menciona las cartas documento que la propia Barrientos dijo haber enviado a los fiduciarios. También surge del boleto que la entrega pactada, en la cláusula 5, para julio de 2014 a tenor de las dilaciones de esa cláusula ella mandó cartas documentos a fs. 1260 hay una remitida a Miranda con fecha 23/07/2014, fs. 1264 el 07/08/2014, otra remitida a Miranda y luego existen cartas documentos posteriores remitidas a los otros fiduciarios, que se les hizo saber que eran quienes habían sustituido a Miranda y concretamente hace referencia a Novello. A fs. 1263, hay una carta documento que le responde Miranda a Barrientos, donde le informa que él no era más el fiduciario y para cerrar el círculo del acontecimiento histórico que es objeto esencial de este proceso a fs. 1244 hay un informe de la administración de Serena V donde consta que la unidad está ocupada por María José Martínez y hay un boleto de compra venta a fs. 1250. Donde María José Martínez Preaud le compra al fideicomiso esa misma unidad, y quien interviene ahí como fiduciario es el acusado Ricardo Novello, quien había suscripto también la venta de la misma unidad en favor de la querellante. Mencionando que la documental referenciada está agregada. En ese estado el fiscal hace referencia a afirmaciones efectuadas por el acusado, hablando que el alegato debe mencionar no sólo la prueba de cargo, sino también la de descargo. En ese orden de ideas menciona que Novello, reconoce el boleto, un boleto donde dice que recibió ese dinero, mencionando expresamente que el imputado indicó que jamás pagó ese boleto, ni a Miranda ni a él, ni en pesos ni en dólares. Hace mención a los dichos del imputado relativos a como ingresa al fideicomiso de Serena V, mencionando que quien lo convoca es Rocchietti. Que él se hace cargo de la cuestión comercial del Fideicomiso. También hace mención al relato efectuado por el imputado en cuanto que en diciembre de 2011 los convoca Hansen para informarle que iba a comprar un departamento, que iba a ser Barrientos quien lo iba a comprar, haciendo la misma referencia a la estrategia de marketing. El acusado dice que lo

iba a pagar cuando Claudia vendiera un departamento que tenía a la venta y con las comisiones de las ventas de las unidades de Serena V. Continúa haciendo referencia a la comunicación del negocio a Rocchietti en la cárcel. Que el boleto se pagó el 18/01/12, en la inmobiliaria de Hansen y para engrosar garantías para un crédito que querían obtener en el bando Roella. Con relación a esto último dice el fiscal *“primer afirmación totalmente pueril, no en el sentido despectivo, sino que no tiene ningún asidero, casi irrisoria, estamos hablando de pretender garantizar un crédito con un boleto, algo que preguntados que fueron todos los contadores, el propio constructor, Rocchietti y hasta la experta en la materia la Sra. Barriento, por supuesto que a eso en ningún banco te lo reciben para apuntalar un crédito.... Por lo cual es un argumento absurdo”* haciendo mención que un contador con experiencia lo hace conocedor de esto, y hacer pretender que esa fue la razón por la cual se allanaron a firmar un boleto de contenido falso es absurdo. Indica en su exposición que la restante razón es la confianza, explicada de una forma distinta por Claudia (en alusión a la querellante) sino que es una confianza que curiosamente cuando uno cruza las declaraciones de cada uno, no se termina de saber en quien se confiaba. Remarcando que todos dijeron (Novello, Miranda, Rocchietti) que el único caso que se hizo algo así fue este. *“Por la confianza accedimos a hacer esto que nos pedía Hansen”* Sin firmar contradocumento o cualquier otro recaudo. A pesar de ser un contacto ficticio afirmando que no pagó el precio. Menciona en su alocución que en el 2014 se enteran de la denuncia por la falta de entrega de los departamentos y en el 2018 se vende el departamento, había sido requerido por ese departamento y él como según él no estaba recibido el pago entendió que ese documento no existía. Resumiendo los dichos del imputado al momento de declarar en el juicio remarcando expresiones tales como *“Consideré venderlo porque Claudia no había pagado nada”*, que reconoce que fue el único boleto que se firmó en toda su gestión simulado, la relación que tenía con Barrientos y Hansen. Haciendo mención expresa a que el imputado dijo que la relación de confianza era entre Rocchietti y Hansen. Mencionando en ese estado que Rocchietti en su declaración

indicó que quienes confiaban en Hansen eran Novello y Miranda, haciendo alusión a que no termina de entender quien confiaba en quien. Resume que la confianza activó y justificó el documento que se pretende falso, es un argumento que no se puede justificar. Continúa analizando la declaración del imputado en relación a la firma del boleto, a los reclamos a la inmobiliaria por la falta de pago, los retrasos en el pago, la posibilidad de un arreglo con Barrientos, y cuando rompieron el vínculo a partir de la denuncia. Continúa argumentando con relación al término confianza, en este caso en particular. Resaltando, que en resoluciones precedentes en la causa, tanto del juzgado de control (resolución 211 del 02/11/2022), como la cámara de acusación afirmaron que no había duda que el precio se había pagado, remitiéndose a las razones expuestas por el juez de control al analizar la confianza argumentada por cada una de las partes en forma distinta, indica *“es distinta la consecuencia jurídica de uno y otro acto, absolutamente distintas, la falta de exigencias formales que la defensa durante el proceso le reprochaba a la denunciante, esto que haya certificación ante un escribano público y el timbrado, no sólo acredita la identidad sino que otorgan fecha cierta al instrumento... entre las partes el instrumento puede hacerse valer desde el propio reconocimiento de la firma por parte de quien lo suscribe y la firma ha sido reconocida acá por todos los suscriptores, me refiero al art. 314 del código civil y comercial, con lo cual los recaudos que no tomó con la falta de un actuar diligente, sino con algo que como ella dice era innecesario porque eran personas que conocía...En el caso del acusado la ausencia de un respaldo documental de esa simulación que alega, sin ningún instrumento distinto de su sola palabra torna totalmente imposible de acreditar lo que surge del documento, simplemente se muestra como una coartada dirigida a desembarazarse del reproche de que se trata. En este caso si hacía falta recaudos, contradocumentos o algún otro tipo de recaudo... porque se estaba firmando que las personas que firman el documento habían entregado 160.000 dolares, eran conocedores por ser contadores y manejarse en el rubro que la única manera de tener acreditado eso era tomando algún recaudo que no tomaron. Por lo*

*cual la confianza actúa distinto respecto uno y respecto a otro, confianza que llegado a este momento de mi alocución no se quien la tenía en quien, porque cada uno dice que tenía que confiar por la relación que tenía con el otro y terminan diluyendo uno de los argumentos que parecen fundamentales. La experiencia, los conocimientos especiales del autor acá entran a tallar de manera particularmente relevante, me refiero a su rol como contador, no puede ser soslayado a la hora de valorar la diligencia de su intervención”. Para terminar hace referencia a los fiduciarios que declararon en el debate, analizando los testimonios brindados, efectuando una comparación con lo analizado anteriormente. En referencia al testimonio de Marcelo Adrián Miranda, entre otras cuestiones, destaca que fue fiduciario del edificio Serena V, entre el 2011 y el 2014. Que el boleto se firmó en la inmobiliaria de Hansen, pero era una estrategia comercial (compra quien comercializa para ratificar su confianza en ese documento) y también dijo en sintonía con el acusado, que nunca se pagó. Que dijo que la confianza fue entre Novello y Rocchietti, haciendo mención el fiscal a la confusión relativa al tema de la confianza. Que por una estrategia comercial accedió, resaltando que es particularmente relevante, porque es un hombre que dice haber recibido los 160.000 dólares siendo contador y sin tomar ningún recaudo. Remarca que el testigo insiste en que no se abonó la suma, continuando con el relato de la testimonial brindada, haciendo mención que el testigo reconoció que no hubo otro caso igual donde el firmará que recibió 160.000 dólares, “de mentirita” y después mencionó porque fue eso, haciendo alusión al argumento que era para una garantía en el banco, destacando el fiscal que se le preguntó al testigo si eso servía como garantía y dijo que no. También destacó que el testigo dijo que Novello le contó que Barrientos le había reclamado el departamento, pero que lo había vendido porque ella no había pagada, destacando que reconoció el testigo que la venta fue real, que Barrientos tenía la voluntad de comprarlo. Con relación a este elemento de prueba dice el fiscal “como se advierte no modifica en mucho a la prueba cargosa los dichos del propio Miranda, que inclusive da argumentos que son poco compatibles a su experiencia como contador, las*

*explicaciones que da son argumentos, que el mismo sabe... que son absurdos, nadie sabe cómo puede basar en eso su allanamiento a firmar el instrumento...*” Continúa su exposición analizando los dichos de Miguel Rocchietti, quien es constructor, destacando que dijo que lo conocía a Novello desde el 2003, que es amigo de Novello, que a Barrientos la conoce de la inmobiliaria y analizando que la relación entre el fideicomiso y la inmobiliaria fue buena hasta su detención. Destacó que el testigo hace mención a la visita que recibió en la cárcel por parte de Barrientos, Novello y Hansen, relativa al emprendimiento Serena V, y le proponen que Barrientos compre un departamento para promocionar el emprendimiento, que fue una compra real. Después destaca que no supo nada más, con lo cual el aporte del testigo no sirvió de mucho. Con relación al boleto de compraventa destaca que el testigo dijo *“yo me enteré cuando salí”* dando la fecha cuando sale de la cárcel, *“sé que se firmó y sé que no se hizo en condiciones usuales”*, haciendo referencia a que fue el único boleto que se hizo de esta manera. Sin escribano y sin certificación de firmas, indicando que esto se lo contó Novello. *“después me enteré que nunca se entregó ni dinero ni departamento, que más adelante se cancelaría el departamento, pero salí de la cárcel y advertí que no había ningún pago y ahí me enteré que se había vendido el departamento. Yo me enteré de la operación antes, pero no me dijeron en qué condiciones compraba Barrientos”*. Remarcando el fiscal que usó esa expresión *“compraba Barrientos”*, indicando que al no saber, no pudo decir nada en su testimonio. Agrega que el testigo dijo *“todo esto se hizo (haciendo relación a las condiciones poco usuales) porque Novello y Miranda tenían una gran relación de confianza en Hansen”*. Destacando en su alocución que Novello y Miranda, dijeron que lo habían conocido hace poquito tiempo (haciendo relación a Hansen) y que el que tenía una buena relación era Rocchietti. También agregó con relación al testimonio de Rocchietti, que él dijo que se reunió con Barrientos, y que no le hizo ninguna oferta a Barrientos, porque no había un departamento a su nombre. Lo que contradice tanto los dichos de la querellante como del acusado, negando la mediación de DellaRaggione. Concluye el fiscal que *“la prueba de*

*descargo no agrega ni quita nada y queda absolutamente claro que lo que surge de ese boleto de compraventa, en cuanto a la recepción del dinero, no está contradicho, sino solo por meras afirmaciones que hace o bien el acusado, que está amparado por el derecho a mentir, o por personas que tienen interés en la causa por básicamente formar parte de ese fideicomiso al cual se le reprocha en términos generales o en términos personales al acusado la maniobra que ahora estamos analizando. Por todo eso como dije está absolutamente acreditada la existencia de los hechos y la intervención responsable en el mismo”.* Manifestó que la norma aplicable efectivamente es el 173 inc. 11 del CP, desbaratamiento de derechos acordados en calidad de autor. Funda la calificación legal en la obra de Daniel Carrera, en especial un capítulo firmado por Lucero Ofredi y Sandoval leyendo la parte respectiva. También indicó que se dan todos los elementos de esta defraudación por abuso de confianza, que básicamente requiere un acto inicial válido, el boleto es válido, por más que haya sido un acuerdo privado, es válido porque todos reconocieron su firma. Que por ese acuerdo el autor le haya conferido al defraudado un derecho real sobre una cosa mueble, es lo que sucedió acá, una compraventa, le vendió el departamento 7° del Serena V y una cochera, y que el defraudado hubiere pagado un precio, es lo que surge del boleto y no hay ninguna prueba que demuestre lo contrario -160.000 dólares-, y finalmente que el autor con posterioridad al acuerdo haya realizado un acto jurídico efectivo respecto de la cosa objeto del derecho o la obligación haciendo imposible que el defraudado efectivice su derecho respecto de ella. Básicamente, es lo que sucede si el departamento vendido a Barrientos luego se lo vende a Martínez, como surge de un instrumento público que no ha sido redargüido de falso, es decir, se dan todos los elementos que exige el art. 173 inc. 11 del CP, en esta forma de defraudación por abuso de situaciones o de confianza. Continúa con su exposición, haciendo referencia a la pena. Indica que la escala penal va de 1 a 6 años. Refiere que hay circunstancias que lo favorecen al imputado y otras que no tanto, y pide una pena de 3 años de ejecución condicional, dejando librado a su señoría las condiciones que estime conducentes, y estima de

aplicación el art. 22 bis del CP. En cuanto a su previsión de los hechos cometidos con ánimo de lucro, puede agregarse a la pena privativa de la libertad una multa, aun cuando no esté especialmente prevista, la que no podrá exceder de 90.000 pesos, solicitando que se imponga el máximo de la multa. Fundamentando su posición en que se ha actuado con ánimo de lucro, ya que se ha obtenido una ganancia respecto de un derecho que ya no le correspondía en virtud de ese contrato. Indica como circunstancias en contra del acusado que tiene 60 años, contador público desde el año 1990, con vasta experiencia en el rubro, sus conocimientos especiales lo hacen titular de expectativas mayores respecto de una conducta ajustada a derecho en el ámbito propio del tráfico de su cartera, tiene ingresos atendibles, en esta nueva actividad que tiene en el ámbito del comercio. A favor de él y que demuestra la inconveniencia del encierro efectivo resalta que es primario, no tiene condena ni antecedentes de ninguna índole, con lo cual el encierro no aportaría ningún beneficio, reitera que solicita se aplique la pena de 3 años de ejecución condicional, y el máximo de la multa en los términos de los arts. 5, 12, 40 y 41 del C.P. 512, 550, 551 del CP.P.

**8. Alegato del representante de la querellante particular:** A su turno, el abogado Gustavo Taranto, apoderado de la querellante particular al efectuar sus conclusiones finales expresó: Luego de haber escuchado al Sr. fiscal de cámara, quien de manera prolija ha descripto toda la prueba, y atendiendo al carácter de colaboración de la querella, va a marcar algunos aspectos, aclarando que en manera general adhiere a todas las conclusiones del Sr. Fiscal, va a hacer algunas observaciones relativas a la valoración de la prueba y una disidencia final respecto a la pena. Agregó al respecto que esta causa tiene una particularidad respecto a la existencia del hecho, las partes en líneas generales estamos casi todos de acuerdo, todos aceptamos que hubo un contrato de compraventa que tenía como objetivo la expectativa de entrega de un departamento cuando fuera terminado, en el 7° piso en un edificio llamado Serena V. todos aceptaron que esa operación tenía un origen real, más allá de los condimentos que se agregaron, que había alguien que quería vender y había alguien que quería comprar. Todos

aceptaron que ese día en la inmobiliaria de Hansen Barrientos se constituyeron 4 personas. El negociador de la compra que era Hansen, La compradora Real que era la Sra. Barrientos y los dos vendedores que eran el acá imputado y Miranda. Agrega que de las cuatro personas, tres están consignadas en el documento han firmado el documento y lo han reconocido. Hace manifestaciones relativas al documento, indicando que no hay dudas sobre la existencia del mismo. Menciona que la disidencia está en la cláusula donde se consigna que se entregaron por la venta la suma de 160.000 dólares. La posición del imputado es que ha dicho todo es cierto pero no ha recibido los 160.000 dólares, hace alusión en ese momento a los elementos típicos de la estafa, haciendo referencia que el imputado dice que no le pagaron y por lo tanto no hubo perjuicio patrimonial. Hizo referencia a la prueba en el proceso penal, resaltando que la misma se interpreta con sentido común. Agregó que el día de la firma del boleto, Miranda y Novello dijeron que firmaron eso y no recibieron la plata, habiendo firmado, dos contadores; de los cuales, Novello a esa fecha tenía 20 años de ejercicio en la profesión como contador; agregando que a una de las personas (su representada Barrientos), la habían visto dos veces con anterioridad y a la otra persona presente que era quien generaba confianza la conocía hacía 6 meses. Manifestó que el sentido común, indica que nadie firmaría ese contrato, que es increíble el argumento vertido por el imputado. Continúa su alocución haciendo referencia a la “confianza” existente entre las partes. Hace referencia al testigo Rocchietti. Destacó que la plata que recibieron Miranda y Novello no era su plata, ellos eran representantes de un fideicomiso, eran los beneficiarios del fideicomiso los dueños de esa plata. Este contador con su profesión debía saberlos, ya que asumía responsabilidades con dinero que no era de él. Agrega, en su alocución que suena difícil en materia penal, pero habría que imponerle una inversión de la carga de la prueba, *“si usted dice que no es cierto, pruebe usted que no es cierto, como vamos a tener que nosotros los firmantes que decimos que esto es tal cual, que efectivamente no se entregó el dinero”* Continuando con sus dichos, hace mención a lo que se dijo para justificar la inexistencia real de esta operación, entre ellas *“Como será que esta*

*mujer ni lo denunció y como será que viene en el 2019 o 2018 con el planteo de que ella había comprado*". En junio de 2014 y en agosto de 2014, hay dos cartas documentos que manda Claudia Barrientos a Marcelo Miranda. Continúa leyendo el contenido de las cartas documentos mencionadas. Haciendo mención específica, que una dijo *"primero explíqueme porque la demora"*. En segundo lugar *"usted me está causando un daño y me debe reparar ese daño por lo menos me tiene que pagar un lucro cesante, que ella lo cuantifica en 7000 y le dice, todo en mayúscula, que se encuentra totalmente abonada"*, argumentando entre otras cuestiones, que con esas cartas documentos se prueba que la señora se sentía dueña, que ella había pagado y había comprado un departamento. También mencionó que en la denuncia penal que hace Hansen y en la testimonial del mismo (cuestionada por la defensa) Hansen dice *"mi socia Barrientos ha comprado un departamento en ese edificio"*. Judicialmente Hansen hace mención a la compra de Barrientos, no es cierto que haya manifestado su voluntad muchos años después.

El abogado Taranto continuó con el alegato resaltando que el imputado, Miranda y Rocchietti, han dicho que las relaciones comerciales entre los constructores y la inmobiliaria siempre las manejaba Hansen, han dicho también que en la compra intermedió Hansen, que él la convenció que comprara esa unidad y no otra que había visto en la calle 24 de septiembre. Hansen fue quien hace la denuncia penal, continuando con la fundamentación de porque no estaba ella incluida. Lo que se ponía en noticia a la fiscalía era el incumplimiento, haciendo referencia que lo único que ha llegado a juicio es esta parte de la investigación. Mencionó esto relativo a Hansen, siendo actor principal de los reclamos, de la compra, de la negociación, porque todo lo que ocurre, ocurre después de la muerte de Hansen en el 2017. Después de eso, en el 2018 va a verlo Barrientos a Rocchietti, y el testigo en la audiencia dijo que *"no se acuerda"* haber hecho un ofrecimiento, remarcando que no lo negó, ni lo afirmó, dijo que no se acordaba. Agregando que el testigo dijo *"este boleto, recién ahora lo he visto"*. Concluyendo que él (en referencia a Rocchietti) se quiere excluir de la responsabilidad o a la

plata se la “robaron” quienes estaban antes. Continúa con su exposición, indicando que si bien no tiene la certeza, infiere que desde que se hace la denuncia en adelante, ellos tratan de resolver y entregar todos los departamentos, pero el último en venderse, o uno de los últimos, es el del 7 mo piso. Recién ahí deciden vender este departamento, siendo uno de los más valiosos, porque estaba reservado este departamento hasta último momento, porque la fecha de venta es en el 2018 (aclara que es especulación suya, porque no se cuenta con una certeza), pero pareciera ser que la cronología de los hechos es: sabían de la existencia de la operación, ese departamento era un departamento controvertido, no se animaron a hacer nada mientras Hansen vivía, muere Hansen, la Sra. Barrientos reclama sobre esto, Rocchietti busca y no encuentra nada (ni el boleto ni un registro según sus dichos), y recién ahí se toma la decisión de vender y hacerse con el dinero de la venta. Continuando su argumentación con relación a esta hipótesis, manifiesta que coincide con el fiscal que el hecho está acreditado, basta con ver la documentación y la dispensa es inverosímil. Adhiriendo al resto de la prueba analizada por el fiscal. Mencionó el letrado la situación de insolvencia del imputado y de Rocchietti, haciendo alusión a que en Córdoba es típico que existan millonarios insolventes. Indicó que el imputado construyó tres edificios, abandonó la profesión para dedicarse al negocio inmobiliario. Concluyendo con relación a éste tópico con relación al imputado *“esta es la conducta clásica de los estafadores”*. A los fines de fundamentar su pena utiliza el criterio que Zaffaroni llama culpabilidad por vulnerabilidad. Citando en su exposición al jurista mencionado. Concluye que en el ordenamiento legal vigente, solicitar una pena de tres años de ejecución condicional como hizo el fiscal, a una persona de 60 años, es lo mismo que decir no hay consecuencia penal, es casi decir *“me salió gratis mi aventura y me quedé con los 160.000 dólares”*, por eso la querella pide la pena de 3 años y seis meses de prisión efectiva, más accesorias de ley y la multa pedida por el fiscal. Concluye que la única forma de compensar el perjuicio para la querellante, y la única forma que el sistema haga efectiva la justicia, es que cualquier pena que se imponga debe ser de cumplimiento efectivo.

**9. Alegato de la defensa:** A continuación, emite sus conclusiones el abogado Ezequiel Mallía, por la defensa del acusado Claudio Novello, quien dijo entre otras cosas: *“En el inicio de la audiencia el Sr. Juez hizo una manifestación importante de la verdad real, que básicamente es el objeto de todo proceso penal, verificar la verdad real del acontecimiento de los hechos. Y este es un hecho característico para verificar si ha existido o no ha existido porque ha sido controvertido, tanto por mi defendido como por esta defensa a lo largo de todo el proceso penal, la existencia de una cláusula que contenía un contrato suscripto por las partes. Básicamente se lo acusa a Claudio Novello del delito de desbaratamiento de derechos acordados, Donde se señala que ha vendido un inmueble que pertenecía a un fideicomiso cuando esas mismas unidades que eran un departamento y una cochera, esas mismas unidades habían sido objeto de un documento anterior en transferencia a la Sra. Claudia Barrientos”*. Hizo mención a que no existen discusiones con relación a las circunstancias de tiempo y lugar haciendo mención que el *quid* de este juicio son las circunstancias de modo. Es decir un extremo fáctico fundamental que tiene que ver o no con la realidad del pago del precio. Agregó que existen tres extremos fácticos de la hipótesis que señalan que se abonó de manera total el precio de dos unidades, el departamento y la cochera. Que al haberse abonado el precio en manera total del departamento y una cochera, evidentemente existe una actitud defraudatoria en la segunda compraventa relacionada con este departamento. Continúa expresando que su defensa es seria y tiene sus argumentos, su defendido ha negado desde el primer día que se enteró que no había existido ningún pago y que ese contrato era ficticio. Que ese contrato se firmó por petición exclusiva del Sr. Ricardo Hansen. Mencionó que en cuanto a la naturaleza jurídica de ese contrato del 18/01/2012, se enmarca dentro de lo que es un contrato simulado para el ordenamiento jurídico, más precisamente el art. 955 del código civil vigente a la fecha de los hechos, y que también se menciona en el art. 173 inc. 6° del CP cuando se habla de las estafas con documentos simulados. Continúa su alocución, indicando cuando son documentos simulados en general, y

en particular en el presente caso, expresa que es simulado cuando el documento tiene cláusulas que no son sinceras. La circunstancia de haber abonado y cancelado totalmente la suma de 160.000 dólares es un hecho falso. Lo ha negado su defendido, lo ha negado el fiduciario, quien era quien debía recibir esa suma de dinero, y también lo ha referido el testigo Rocchietti, agregando que dijo “pongo las manos en el fuego por el Sr. Novello”. Agregó el defensor que para buscar la verdad real de los hechos debe analizarse el contexto que ha rodeado el hecho, los acuerdos de voluntad entre estas dos partes, y menciona “los acuerdos” porque el debate ha dejado entrever que pretendían que existieran dos acuerdo. Un acuerdo relativo a la intención de adquirir un departamento y una cochera, que se iba a abonar con dinero o los ahorros de la Sra. Barrientos y las eventuales comisiones que se iban a cobrar con motivo de la venta, que nunca se llegó a formalizar en un escrito, sino que quedó en un diálogo en la cárcel de Bouwer. Y hubo otro instrumento, ese otro instrumento que es materia de este juicio, que tiene que ver con aquella intención es distinto, las condiciones son distintas y es ahí donde el Sr. Ricardo Hansen se aprovechó de su cliente Claudio Novello y Miranda, cuando recién estaban ingresando al negocio inmobiliario y su principal socio se encontraba preso. En ese estado el letrado hace mención de las características de la personalidad de Ricardo Hansen y de la envergadura que tenía su inmobiliaria, para fundamentar que esa persona fue quien pidió que ese contrato estuviera abonado totalmente, porque necesitaba engrosar una carpeta crediticia en el Banco Roela, además de servir como instrumento de comercialización para los otros clientes. Circunstancia que no fue negada por los acusadores. Respecto al engrosamiento de la carpeta crediticia, se permite el disertante que todo depende fundamentalmente del ejecutivo de cuentas que toque, y es esa persona que va a valorar con mayor o menor acierto. Aclara que el testigo Miranda con relación a esta temática dijo que algunos bancos lo pueden tener presente al boleto de compraventa. El cuál no estaba certificado, sellado, pero que eventualmente podía servir y que fue el motivo por el cual firmaron Miranda y Novello, aclarando que ambos señalaron que no recibieron un centavo,

que era simulado y que no reflejaba las condiciones en las cuales la Sra. quería adquirir. Hace alusión al sentido común, como madre de la valoración de las pruebas, preguntándose, una inmobiliaria con vastísima experiencia, pudiendo tener las mejores condiciones para negociar el precio de un inmueble, va a comprar al contado 160.000 dólares, cuando ni siquiera estaba comenzado el pozo, cuando todavía no se había terminado de destruir una de las viviendas que existía, expresando “Es curioso”. Por lo cual cobra relevancia el motivo por el cual se suscribió el documento a pedido de Hansen. Empieza a tener sentido que no se percibió un centavo. Agrega el interlocutor que existen al menos 10 circunstancias, que abonan esta tesis, ¿si eran todos los ahorros que tenía la Sra. Barrientos, no va a tener la mínima prevención de certificar las firmas? ¿qué le den una fecha cierta? porque así como de este lado se daba un recibo por esa suma de dinero, del otro se aportaba una suma de dinero, que era el total de los ahorros de toda su vida o parte de su herencia. Haciendo mención que la Sra. Barrientos dijo que no se había realizado porque tenían “confianza”. Haciendo alusión el letrado al análisis efectuado durante todo el debate del término confianza. Dentro de su alocución mención para él un hecho fundamental, unos años después, a los tres años, se cede ese boleto de compraventa. Y a quien se sede, al hermano, a quien tenía la mayor de las confianzas y que sucede, se certifica la firma por parte del escribano Bertoti. Argumentando que por eso tenía interés la defensa en esa documentación y efectuando conclusiones relativas a la certificación de firma. Hace mención en ese estado a ¿de dónde se sacó ese dinero? La Sra. Barrientos no tenía cuenta corriente bancaria, no tenía declaraciones juradas y simplemente se tienen que atender que ese dinero existía en la caja fuerte de la inmobiliaria. No hay transferencia, ni siquiera de una parte. No hay una declaración jurada anterior que demuestre esa cantidad de dinero. Nada existe, aparece como por arte de magia, haciendo mención expresamente que no estuvo presente en el momento en que se entregó el dinero, se lo entregó a Ricardo Hansen y no vio ni cuando se entregó ese dinero, ni cuando se contó ese dinero, continuando con su argumentación relativa a la entrega del dinero haciendo la

siguiente pregunta ¿Qué hizo Hansen con ese dinero? Continúa haciendo referencia el letrado al crédito solicitado en el banco Roela, el cual existió conforme el propio testimonio de la Sra. Barrientos. Haciendo referencia a la situación patrimonial de la inmobiliaria y de la Sra. Barrientos. Indicando que es contradictoria la situación, indicando que tiene relevancia el contrato simulado. Mencionó como cuarto aspecto que se rompe la relación comercial con la inmobiliaria, porque se quedaba con el dinero que cobraba de los clientes, según su defendido y que fue motivo del inicio de los dos expedientes (los cuales se encuentran agregados como prueba en la presente causa). El letrado pone en conocimiento el contenido de una de las denuncias, haciendo un paralelismo en que se inició una acción judicial por el pago de un pagaré de 200.000 pesos y no se hizo por el pago del departamento de 160.000 dólares. Concluye con relación a este tema, que existía un prurito al respecto y por eso no se ejecutaba ese boleto, nada tiene que ver el fallecimiento de Hansen en ese aspecto. Menciona, que existe una carta documento remitida no por la Sra. Barrientos, sino por la inmobiliaria Hansen Barrientos, a quien ya no era fiduciario y no la mandan al domicilio del fideicomiso o del fiduciario, la mandan al domicilio personal (de Miranda), con lo cual Novello, nunca jamás tuvo una intimación respecto a este inmueble, y eso ya es en el año 2015. En todos esos procesos, donde hubo presentaciones de Hansen Barrientos, de la Sra. Barrientos, ninguna referencia se hace al boleto y es curioso que no se intente ejecutar. Agrega en este orden de ideas, que pasan los años, 7 años, no recibe ninguna intimación Novello que ya era fiduciario, Novello que no le había dado, en su buena fe, ninguna importancia a ese boleto, que lo había firmado a requerimiento de Hansen. Decide venderlo porque no contaba en su cabeza con este contrato anterior. En el año 2018, las llamadas entre Barrientos y Rocchetti, son después de la venta, es más Rocchetti le dice que esto ya está vendido, a punto tal que la denuncia se hace en el año 2019. Indica ¿cuál fue la verdad real? ¿se abonó en su totalidad y en las circunstancias que e nombraron esa suma de dinero? No hay ninguna prueba, sino simplemente ese boleto firmado sin certificar, que no es propio de las inmobiliarias ni de

cualquier hombre de negocio. Claramente esa defensa entiende que ese contrato, la cláusula de ese contrato, era insincera y era que se había abonado con totalidad la suma que allí se expresaba. Otro argumento que destaca es que un Sr. Carlos Della Ragione en el año 2017, quien se encargaba de hacer publicidades, renders es quien teóricamente lleva una oferta a la Sra. Barrientos. Poniendo en duda esta circunstancia, ya que existiendo distintos reclamos judiciales, va a servir como negociador una persona que hace publicidades, relatando nuevamente la conversación entre Rocchietti y Barrientos. Indica que es evidente que con este cúmulo de elementos indiciarios que ese contrato que se firmó era raro, pero era raro para ambas partes, no sólo para su defendido. Y el argumento que esgrime el Sr. Novello tiene asidero en una serie de circunstancias de porque no se certificó la firma y coincide lo del banco Roela y que fuera para promocionar entre los clientes. Hace mención que cuando se trata de documentos privados la ley determina la libertad probatoria para acreditar la existencia que señala el acuerdo de voluntades. Se ha querido señalar que en el contrato estaba incluida esa intención de compra y la intención de venta. Agregando que existía de manera verbal y que lo que se instrumento fue distinto y lo que se instrumentó, contiene esa cláusula insincera de haberse abonado ese monto de dinero. Con relación al Sr. Novello expresa que hace 30 años que vive en la misma casa, en barrio Junior's, está casado, tiene 4 hijos, no se trata de un empresario que vive su vida de manera espectacular y no honra sus obligaciones, para nada vive al día y trabaja junto a sus hijos en una ferretería en Colonia tirolesa. No es de los empresarios que ha descripto el Dr. Taranto, y basta con darse cuenta del interrogatorio de sus condiciones personales, y demás circunstancias existentes en el debate, haciendo referencia a cuestiones relativas a su defensa indicando que se defendido le dijo *"no corresponde entregar ninguna suma de dinero, porque nunca nos entregaron ni un peso por este departamento"*. Concluye su exposición, indicando que *"...la prueba le impone de sostener que los extremos fácticos que señala la acusación con relación al pago total del precio, lisa y llanamente no existieron, que la no existir ese pago, no existió ninguna*

*obligación, que al no existir ninguna obligación con relación a ese boleto, es correcta la venta realizada a la Sra. Martínez y por ende no existe ninguna clase de delito, porque ese primer extremo fáctico del hecho no existió, con lo cual en orden a la certeza negativa a la cual llega la defensa, la absolución de su defendió. . No existe ninguna clase de delito, porque ese primer extremo fáctico del hecho no existió. Con lo cual corresponde en orden a la certeza negativa que llega esta defensa la absolución de mi defendido, lo que así dejo solicitado. Ahora bien, si existiera una probabilidad, como es lo que ha llevado esta causa a esta instancia, también corresponde la absolución por la aplicación del principio in dubio pro reo”, argumentando con relación a la duda. Finaliza expresando que el contrato está lleno de dudas para uno y para otro lado, lo que se impone es la aplicación del principio in dubio pro reo. Ante cualquier resolución negativa, hace reservas de impugnación correspondiente.*

**10. Penúltima palabra de la parte querellante particular:** la señora Barrientos expresó que no haría uso de la misma.

**11. Última palabra del imputado: Claudio Ricardo Novello** expresó entre otras manifestaciones: *"No ya todo lo que tenía que decir lo dije en el debate y en la declaración previa. Jamás esta gente puso un peso por ese departamento. Quiero recalcar que nadie pudo ver ese dinero...Que se haga justicia".*

**E. VALORACIÓN:** como puede leerse sin dificultad en la reseña de los alegatos formulados por las partes, tanto a la fiscalía de cámara, como, a su turno, el representante del querellante particular, entendieron acreditados los extremos de la pieza acusatoria y atribuyeron al imputado el hecho tal como fue narrado en la respectiva intimación. En cambio, la defensa material y técnica, por su parte, aceptaron parcialmente el referido hecho, negando que la señora Claudia Barrientos haya pagado el precio acordado, es decir negando que Barrientos haya entregado suma de dinero alguna para cancelar el precio acordado al suscribir el boleto de compraventa de fecha 18/01/2012 relacionado en la acusación, según veremos en detalle a continuación.

Puede advertirse así que varios extremos del hecho contenido en la pieza acusatoria no fueron motivo de cuestionamiento por las partes, y otros en cambio han sido controvertidos. Por tanto, me referiré brevemente, en primer lugar, a esos aspectos *no controvertidos*, para luego focalizar la mayor atención en aquellos que sí fueron discutidos.

## **12. Aspectos no controvertidos:**

**12.a.** De la existencia del Fideicomiso Inmobiliario “Serena V”, de sus cargos y antecedentes: El hecho descrito en la acusación describe dos sucesos puntuales, a saber:

I) la compra-venta/transferencia (por boleto) de fecha **18/01/2012**, que el “Fideicomiso Inmobiliario Serena V”, a través de su fiduciario, Marcelo Adrián Miranda, realizada en favor de **Claudia Iris Barrientos**. Venta que tuvo por objeto la transferencia de la unidad del 7mo. Piso (con superficie de 258,34m<sup>2</sup>) y una cochera no identificada, en el emprendimiento denominado “Serena V”, de calle Güemes 457, Barrio General Paz, de esta ciudad. Presente en el acto, y suscribiendo el respectivo documento *en conformidad* “...con los términos del contrato y la enajenación realizada por el fiduciario...”(sic) figura –como veremos detalladamente- el acusado **Claudio Ricardo Novello**.

II) la compra-venta/transferencia con fecha **17/08/2018**, que el mismo “Fideicomiso Inmobiliario Serena V”, a través de quien era su fiduciario, ya por entonces el imputado **Claudio Ricardo Novello**, efectuó a favor de la señora María José Martínez, de la misma unidad del 7mo. Piso de edificio de calle Güemes 457, Barrio General Paz, de esta ciudad, sumando una cochera en el mismo edificio que se designa como número 20.

Como antecedentes de estos dos sucesos, que puntualicé como “I” y “II”, el hecho descrito en la pieza acusatoria expone determinados *antecedentes* que permiten brindarles a esos actos jurídicos el contexto fáctico y jurídico respectivo.

Estos antecedentes son los siguientes, a saber:

i) el 11 de abril del año 2011 la firma ARA SRL – en formación (cuit 3071138105-4) representada por su socio gerente Miguel Ángel Rocchieti, por una parte, y Guillermo

Gambande, por la otra celebraron un contrato de fideicomiso, el primero como fiduciante/beneficiario y el segundo como fiduciario. En dicho instrumento se encomienda al fiduciario Gambande adquirir el inmueble de calle Güemes Nro. 457 de Barrio General Paz y desarrollar en el mismo el “*Fideicomiso Serena V*”, designado fiduciario Guillermo Gambande.

ii) Luego el 01 de agosto del año 2011 Gambande renuncia al cargo, y es designado en su reemplazo como fiduciario del “*Fideicomiso Serena V*”, Marcelo Adrián Miranda. Por su parte, también en agosto de 2011 los socios de ARA SRL (Rochietti, Martín Álvarez y Álvaro Álvarez) disuelven la sociedad “ARA”, y al hacerlo ceden los derechos y acciones de la calidad de Fiduciante del “*Fideicomiso Serena V*” a favor de 2 personas físicas: Miguel Rocchietti y del acusado **Claudio Ricardo Novello**.

En otras palabras: la descripción de los antecedentes relacionados en la acusación permiten determinar que dentro de un marco jurídico formalmente válido y sin observaciones al momento de la compra-venta/transferencia de fecha **18/01/2012**, referenciada *supra* como “A”, jurídicamente existía el “*Fideicomiso Inmobiliario Serena V*”, que era titular del inmueble de calle Güemes Nro. 457 de Barrio General Paz, de esta Ciudad, siendo en esa oportunidad fiduciantes Miguel Ángel Rocchietti y **Claudio Ricardo Novello**, y por su parte fiduciario Marcelo Adrián Miranda. Y al momento de la compra-venta/transferencia de fecha **17/08/2018** referenciada *supra* como “B”, el fiduciario de “*Fideicomiso Inmobiliario Serena V*”, era el acusado **Claudio Ricardo Novello**.

Sobre esos antecedentes descriptos *supra* en el debate no existió controversia alguna, tratándose además de aspectos que pondero acreditados con las documentales respectivas, a saber: contrato de constitución fideicomiso “*Serena V*”, entre Ara SRL/Gambade (fs. 2/9 y fs. 54/61) de fecha 11/04/2011; su anexo de fecha 01 de agosto de 2011, por el cual encuentro acreditadas tanto las calidades de Rocchietti y de Novello como fiduciantes del Fideicomiso *Serena V* como la designación de Marcelo Adrián Miranda a partir de esa fecha

(01/08/2011), **estipulando el nuevo domicilio del fideicomiso inmobiliario en cuestión el de calle Los Hornillos 3077**, Barrio Ampliación San Carlos, de esta ciudad (fs. 62); su anexo (fs. 10) de fecha 11/04/2014 en el que se lo sustituye a Marcelo Adrián Miranda, por renuncia, se lo designa en su lugar a Mario Fernando Persello, modificando nuevamente domicilio a calle Martiniano Chilavert 1729, Nueva Italia, de esta Ciudad. Tengo acreditado también que por renuncia de Persello se lo designa, a partir del 12/09/2016 (Escritura Pública 281 -primer testimonio- de fs 63/71), como fiduciario de “Serena V”, al imputado **Claudio Ricardo Novello**.

Corroborar el contenido de esos instrumentos, y por tanto refuerza el cuadro convictivo en relación a los mismos (existencia jurídica del fideicomiso “Serena V”, y personas fiduciaria y fiduciante, respectivamente), las declaraciones prestadas en el debate de los testigos Rocchietti y Miranda; y la del propio acusado **Novello**, en su defensa material.

Destaco en especial que tanto Miranda como **Novello** dieron cuenta en sus declaraciones haber estampado en sus respectivas firmas en el contrato de compraventa de fecha 18/01/2012, obrante a fs. 43/45 (reconocimiento expreso que tuvo lugar en el debate al exhibirles el instrumento relacionado) suscripto con la señora Barrientos en calidades de fiduciario y fiduciante respectivamente (calidades esas que asumen respectivamente y también reconocieron). Y con respecto del contrato de compraventa de fecha 17/08/2018 (fs. 21/23) suscripto con la Señora Martínez, el acusado **Novello** en su declaración reconoció haberlo suscripto. Además, su firma en ese último acto jurídico referido está debidamente certificada por el escribano público Gustavo Colomer, dando cuenta que el prevenido **Novello** suscribió ese documento, y que lo hizo en calidad de fiduciario del “fideicomiso inmobiliario Serena V” (fs. 23).

Conforme a los documentos y declaraciones relacionadas, que conforman un cuadro de convicción carente de fisura alguna, se encuentra acreditado con el grado de certeza (a la fecha de las ventas realizadas a Barrientos y a Martínez, respectivamente), la existencia

jurídica del Fideicomiso Inmobiliario Serena V, y que a la fecha del primero (18/01/12) era fiduciario Marcelo Adrián Miranda, **estipulando el nuevo domicilio del Fideicomiso inmobiliario en cuestión el de calle Los Hornillos 3077**, Barrio Ampliación San Carlos, de esta ciudad, y que a la fecha del segundo (17/08/2018) había sido designado fiduciario de “Serena V”, el encartado Claudio **Novello**.

**12.b. De la suscripción del contrato con la señora Claudia Iris Barrientos:** Con posterioridad al debate, otro aspecto que surge *no controvertido* es la suscripción del contrato de fecha 18/01/2012 entre Claudia Iris Barrientos por una parte, y por la otra de Marcelo Adrián Miranda, y por Claudio Ricardo **Novello**(43/45). En efecto, se trata del contrato referido por Barrientos en su denuncia, y que el testigo Miranda manifestó en su testimonio en el debate haber suscripto efectivamente en la fecha en que se consigna en ese instrumento, a saber: 18 de enero de 2012. Manifestando el testigo Miranda asimismo, conteste con Barrientos, que la restante firma estampada en ese boleto le corresponde al imputado Claudio Ricardo **Novello**. Y el propio acusado **Novello** en su declaración efectuada en el debate refiere haber suscripto el referido contrato en la fecha indicada, reconociendo expresamente su firma cuando en el plenario le fue exhibido el documento en cuestión, fechado el 18 de enero de 2012. Tanto **Novello**, Miranda y Barrientos estuvieron de acuerdo en sostener que el documento se suscribió en la sede de la inmobiliaria de Av. Chacabuco, de esta ciudad de Córdoba, oportunidad en cada uno señaló como presente en el acto a los otros dos. Y los tres refirieron que además estaba el señor Ricardo Hansen (hoy fallecido, según dieron cuenta los tres en el debate). Al declarar el encartado **Novello** refirió textualmente “...*el boleto sí fue firmado con la Sra. Barrientos...*”; lo que fue corroborado por el testigo Miranda. Las declaraciones señaladas no me dejan duda alguna, por tanto, que el documento titulado “BOLETO DE COMPRAVENTA –Edificio “SERENA V”, de fecha 18/01/2012, cuya copia obra a fs. 20/12, y su original fue incorporado al debate a ser suministrado por la parte querellante, fue suscripto por Claudia Iris Barrientos, Marcelo Adrián Miranda y Claudio **Novello**, el 18 de

enero de 2012, en esta Ciudad, tal y como ese instrumento expresa al finalizar.

Y respecto al contenido de este instrumento, que también fuera reconocido en el debate por los firmantes, surge que está presentado como un “Boleto de compraventa”, siendo sus partes Marcelo Adrián Miranda, en calidad de fiduciario del fideicomiso inmobiliario Serena V (“*transmitente*” a los efectos contractuales), y la señora Claudia Iris Barrientos (“*adquirente*” a los fines del contrato). El mismo Novello indicó en su declaración “...***La venta era verdadera... lo único de ese boleto que no coincide con la realidad es que no pusieron el dinero...***”(sic. hora 09:54:18 del audio/video grabación respectiva). De esta manera, tengo por acreditado sin hesitación alguna, que conforme el contenido volcado ese instrumento, el mismo tuvo por objeto dejar plasmada una operación de compraventa, por la cual Marcelo Adrián Miranda, como propietario fiduciario, vendió y transfirió a Claudia Iris Barrientos “...*las unidades funcionales que se construyen en el edificio de calle General Güemes No. 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, consistente en : a) un departamento designado provisoriamente como séptimo piso A, frente, de dos dormitorios con vestidor, dos baños, living comedor, cocina separada, balcón con asador y terraza propia con pileta. Superficie total 258,34m2... Y b) una cochera.*” Las características generales de las unidades ...*surgen según plano....* Conforme la cláusula segunda de dicho instrumento, la venta se pacta con el inmueble libre de gravámenes. La cláusula tercera determina el precio de las unidades objeto de venta: dólares estadounidenses ciento sesenta mil (U\$\$ 160.000) – ***NO me expediré aquí sobre “el pago” en cuanto ese acto descrito en el instrumento fue un aspecto controvertido en el debate, por lo que me ocuparé del mismo más adelante de manera específica y pormenorizada*** – en la cláusula quinta se dispuso que la posesión de la unidad se haría entrega en “...*el mes de junio de dos mil catorce (06/2014...*”. Luego relata especificaciones sobre la mora, el reglamento de copropiedad, la escrituración, la transmisión, de embargos y otros aspectos de estilo relativo a este tipo de contratos de compraventa.

Finalmente, en ese documento se expresa “...***Presente en este acto el señor Claudio Ricardo***

*Novello.... En su calidad de fiduciante del Fideicomiso Inmobiliario Serena V...otorga su conformidad con los términos de este contrato y con la enajenación realizada por el fiduciario....*”Firman luego Marcelo Mirada (consignando sello de *fiduciario*) Claudia Barrientos, y Claudio Novello.

Lo expuesto me permite concluir, superando toda posibilidad de duda, que el 18 de enero de 2012, se celebró el contrato de compraventa referido, por el cual el Fideicomiso Inmobiliario Serena V, **vendió y transfirió** (conforme indica el texto del dicho instrumento) a favor de Claudia Barrientos, una unidad específicamente designada, y una cochera, del edificio en construcción (por entonces) de calle Gral Güemes 457, Barrio Gral Paz, de esta ciudad, actuando como fiduciario Marcelo Adrián Miranda, y encontrándose presente y prestando conformidad expresa a los términos del contrato y a la respectiva enajenación el imputado **Claudio Novello**.

Ahora bien, entiendo que, conforme nuestro ordenamiento legal, un contrato (boleto) de compraventa requiere estar identificado como tal, debe contener nombre del vendedor, nombre del comprador, objeto del contrato (descripción del bien o derecho que se vende, según sea el caso). Debe determinar el precio, su forma de pago (en su caso), el lugar y fecha de entrega de la cosa, derechos y obligaciones del vendedor y del comprador, jurisdicción a la que han de someterse las partes en caso de controversia entre ellas, lugar de suscripción del contrato, fecha de suscripción, nombre y firma de las partes. Por tanto valoro que el documento suscripto el 18 de enero de 2012 es sin lugar a dudas un contrato de compraventa en los términos de nuestro orden jurídico (art. 1323 y ss del CC; art. 1123 y ss del CCC).

**12.c. De la suscripción del contrato con la señora Maria José Martinez:** Con posterioridad al debate otro aspecto que surge *no controvertido* entre las partes es la suscripción del contrato (fs. 21/23) de fecha 17/08/2018 entre la señora María José Martínez, por una parte, y por la otra el acusado **Claudio Ricardo Novello**. En efecto, se trata del contrato referido por Barrientos en su denuncia, lo que resultó admitido por el propio acusado. Las declaraciones

señaladas, y la documental respectiva, cuyas firman lucen certificada por el escribano público Gustavo Colomer (fs. 26) no me dejan duda alguna en tener por probado con grado de certeza que el 17/08/2018 Maria José Martínez, suscribió con **Claudio Ricardo Novello**, un contrato de compraventa por el cual el acusado Novello vende y trasfiere a la nombrada Martínez, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Serena V, “...*la unidades funcionales que se construye en el edificio de calle General Güemes No. 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, consistente en : a) un departamento designado provisoriamente como séptimo piso designado como “A”... Superficie total 258,34m2... b) una cochera designada provisoriamente como cochera número veinte (20) ubicada en el primer subsuelo del mismo edificio.*”. Conforme la cláusula segunda, el precio se pactó en \$ 3.950.000, indicando que su pago se realiza por medio de distintos cheques que se individualizan en el instrumento en cuestión. La cláusula cuarta indica que la posesión se entrega en el mes de septiembre de 2018 (09/2018). Luego relata especificaciones sobre la mora, el reglamento de copropiedad, la escrituración, la trasmisión, de embargos y otros aspectos de estilo relativo a este tipo de contratos de compraventa. Reitero que las firmas de este contrato se encuentran certificadas por escribano público quien da fe que las rúbricas pertenecen (fs. 26) a Maria Jose Martinez Preaud y a *Claudio Ricardo Novello “...fiduciario del fideicomiso Serena V...”*.

Lo expuesto me permite concluir, sin duda alguna, que el 17 de agosto de 2018, se celebró el contrato de compraventa referido, por el cual el Fideicomiso Inmobiliario Serena V, a través del encartado **Novello**, vendió y transfirió a favor de Maria José Martinez Preud, la misma unidad y en el mismo edificio (séptimo piso “A”, más una cochera en el mismo edificio) que fuera objeto del contrato de venta de fecha 18/01/2012, y que de acuerdo a ese instrumento se había enajenado a favor de Claudia Iris Barrientos.

La primera operación de compraventa fue siempre de total conocimiento de **Novello** en tanto en esa oportunidad, 18/01/2012, él personalmente firmó el contrato respectivo expresando otorgar “...*su conformidad con los términos de este contrato y con la enajenación realizada*”

*por el fiduciario...*” calidad que, como ya vimos recaía en la persona de Marcelo Adrián Miranda. La segunda operación, del 17/08/2018, estaba en absoluto conocimiento de **Novello**, en tanto él personalmente en calidad de fiduciario la suscribió.

De igual manera que el contrato de fecha 18/01/2012, entiendo que el contrato del 17/08/2018 es un contrato (boleto) de compraventa en tanto se encuentra identificado como tal, contiene nombre del vendedor, nombre del comprador, objeto del contrato (descripción del bien o derecho que se vende). Determina el precio, su forma de pago, el lugar y fecha de entrega de la cosa, derechos y obligaciones del vendedor y del comprador, jurisdicción a la que han de someterse las partes en caso de controversia entre ellas, lugar de suscripción del contrato, fecha de suscripción, nombre y firma de las partes. Por tanto, valoro que el documento suscripto el 17 de agosto de 2018 es sin lugar a dudas un contrato de compraventa en los términos de nuestro orden jurídico (art. 1323 y ss del CC; art. 1123 y ss del CCC).

**12.d. Objeto idéntico:** Por último, un aspecto que debo dejar expresamente expuesto, y que tampoco ha sido controvertido entre las partes, es que tanto el contrato de compraventa de fecha 18/01/2012, suscripto con la señora Barrientos, como el de fecha 17/08/2018 firmado con la señora Martínez Preud, tienen por objeto **el mismo inmueble:** la unidad funcional del edificio de calle General Güemes No. 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, descrito como un departamento designado como séptimo piso “A”... superficie total 258,34m2... y una cochera en el mismo edificio, que en el primer caso está sin designar y el contrato con la señora Martínez mencionada provisoriamente como cochera número veinte (20). Lo dicho surge de la documental –los *contratos respectivos*- que hemos relacionado, y de las declaraciones formuladas del debate. Especialmente la que realiza el imputado **Novello** dando cuenta, directa e indirectamente, que se trataban de las mismas unidades.

### **13. Aspectos controvertidos:**

**13.a. Del pago del precio estipulado en la compraventa entre fideicomiso inmobiliario Serena V con la señora Barrientos:** la cláusula “tercera” del contrato suscripto con fecha 18/01/2012

con la señora Barrientos expresa en lo que aquí interesa “...TERCERA: EL PRECIO DE LA TRASFERENCIA DE AMBAS UNIDADES ASCIENDEN A LA SUMA TOTAL DE DÓLARES ESTADOUNIDENSE CIENTO SESENTA MIL (US\$ 160.000), IMPORTE QUE EL TRANSMITENTE DECLARA HABERLO RECIBIDO DE MANOS DE LA ADQUIRENTE, OTORGANDO POR LA PRESENTE EFICAZ RECIBO Y CARTA DE PAGO....”.

El encartado **Novello** en su declaración exculpatoria sostiene que esa suma jamás fue entregada por la señora Barrientos, y que la contenida en la cláusula “tercera” del contrato fue una manifestación no verdadera o “simulada”, que se vio impelido o requerido a firmar. Dejó claro que el contenido del documento es verdadero, a excepción de esa cláusula de cancelación de precio. Así textualmente sostuvo en el debate “...*La venta era verdadera... lo único de ese boleto que no coincide con la realidad es que no pusieron el dinero...*” (sic. hora 09:54:18 correspondiente al audio/video grabación respectivo).

Y en este sentido, la declaración testimonial de Miranda ha sido conteste con la de **Novello**, dando cuenta que en esa oportunidad sólo se suscribió el contrato, pero que la expresión en cuanto haber recibido el precio era insincera. Miranda y **Novello** incluso coincidieron en sus declaraciones, en rasgos generales, con los motivos por los que ellos suscribieron ese instrumento en el que se señala expresamente que el precio se había recibido “...*otorgando por la presente eficaz recibo y carta de pago...*”. Indicaron así en sus respectivas declaraciones vertidas durante el debate que se pretendía de esa manera generar una “estrategia comercial” que mostrara a la inmobiliaria a cargo de la comercialización de “Serena V” (Hansen Barrientos SRL), como “compradora” del proyecto para así brindar mayor confianza a los eventuales interesados y potenciar ventas. Y por su parte se indicó también en el debate que esa constancia fue requerida por la señora Barrientos y por Ricardo Hansen (inmobiliaria Hansen Barrientos SRL) para completar las condiciones que les requería una entidad bancaria para la obtención de un crédito. Se señaló que ese documento era

ficticio o simulado, explicando que incluso eso lo demostraba el hecho de que las firmas de las partes no habían sido certificadas por escribano y que tampoco había sido debidamente sellado.

Para echar luz a esta cuestión controvertida, un análisis debe comenzar por identificar claramente lo que está en discusión. Y habiéndose reconocido el contrato en su totalidad (*“...La venta era verdadera... lo único de ese boleto que no coincide con la realidad es que no pusieron el dinero...”* utilizando palabras del mismo acusado **Novello**), e incluso las firmas, salvo el hecho de la entrega y recepción del precio pactado, puedo afirmar que lo simulado, en términos de la defensa, no es el contrato de compraventa en sí mismo. Y ni siquiera algunos de los elementos constitutivos de esa compraventa (como podría ser el nombre de las partes, el objeto o incluso el mismo precio). Lo que ha expresado la defensa material (y técnica), es que **lo simulado es la recepción del dinero, es decir la cláusula “tercera”, pero sólo en cuanto a la declaración de haberse recibido los U\$S 160.000 de manos del adquirente con anterioridad**; por tanto lo que sería falso o mentiroso de ese instrumento es el otorgamiento de **recibo eficaz** de 160.000 dólares estadounidense, al suscribir el mismo.

Y esto debe ser claramente puntualizado, porque una cosa es simular el contrato, y otra muy distinta es simular el recibo del precio inserto en el contrato, es decir la consignación expresa (y suscripción) de haberse recibido el pago del precio con anterioridad. Debo así descartar que estemos frente a la posibilidad de un contrato simulado. El boleto de compraventa de fecha 18/01/2012 suscripto con la señora Barrientos es un contrato verdadero, lo que la prueba me permite acreditar superando toda duda razonable.

Debo descartar que el hecho de que las firmas de Barrientos, Miranda y **Novello** en el contrato del 18/01/2012 no se encuentren certificadas por un notario pueda hacer presumir que ese acuerdo de partes fuera meramente informal o suscripto para una finalidad distinta de que permiten leerse en sus cláusulas. En primer lugar, la certificación de firma no es un

requisito de validez de un contrato, lo que teniendo en cuenta la profesión y experiencia de los firmantes (Miranda y **Novello** son contadores públicos, incluso socios con trayectoria suficiente y con experiencia en el rubro inmobiliario; Barrientos por su parte corredora inmobiliaria con basta conocimiento en el rubro), ninguno podía ignorar. Y debe recordarse que lo que resulta certificado por el notario, en su caso, es la identidad de los firmantes y no el contenido del acto ni de sus cláusulas. Por tanto, la carencia de una certificación de firma no resta formalidad a ese acto. Máxime si como se ha reconocido en las respectivas declaraciones todos se reunieron personalmente en un mismo tiempo, y en un mismo ámbito físico, con un idéntico objetivo: suscribir un mismo instrumento. Las reglas de la experiencia me persuaden de que esto en absoluto hubiera sido necesario si la firma de contrato con una cláusula donde el precio se expresaba tener pagado hubiera sido una mera “*fachada*”, tal como argumentó la defensa técnica y material de **Novello**. Y en este punto debo agregar que no se ha arrimado una sola prueba al debate (*testimonial*- por ejemplo un cliente o eventual cliente- *documental* – por ejemplo una publicación para terceros determinados o indeterminados-, etc.), directa ni indirecta, de la que se pudiera concluirse que ese contrato – como sostiene la defensa técnica y material de **Novello**- se hubiera utilizado, o intentado utilizar, con fines publicitarios para el ofrecimiento en venta de departamentos del fideicomiso “Serena V”, o de estrategia comercial, por lo que debo desechar que esa hubiera sido el motivo de suscribir el contrato del 18/01/2012, y del hecho de consignar que se había recibido 160.000 dólares en cancelación del precio acordado. Si ese hubiera sido el objetivo real de la firma de ese instrumento, las reglas de la lógica me permiten sostener que no hubiera existido necesidad de ser insincero al puntualizar el pago total del precio. En su caso hubiera sido bastante con determinar el precio (en tanto elemento necesario) y en todo caso una fecha de pago futura, o un pago parcial, sin que el contador público fiduciario tuviera que responsabilizarse al suscribir haber recibido el precio total de la venta con anterioridad (nada menos que U\$S 160.000), y el contador público **Novello** prestar conformidad a ese extremo.

Porque no parece que ninguno de los dos facultativos contadores públicos pudiera ni siquiera suponer que la falta de certificación de sus respectivas firmas, le pudiera restar fuerza probatoria al documento, que reconocen haber firmado, en la parte que se expresa “... TERCERA: .... DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO SESENTA MIL (US\$ 160.000), IMPORTE QUE EL TRANSMITENTE DECLARA HABERLO RECIBIDO DE MANOS DE LA ADQUIRENTE, OTORGANDO POR LA PRESENTE EFICAZ RECIBO Y CARTA DE PAGO....”.

En relación a lo resaltado respecto a la *falta de sellado del contrato* tampoco me permite concluir en la *informalidad* del contrato, y mucho menos de insinceridad del recibo otorgado, lo que me lleva también a descartar este argumento esgrimido por la defensa técnica y material del acusado. Tampoco resulta de recibo que la firma del contrato de compraventa pueda haber sido requerido para ser presentado por Hansen Barrientos SRL a fin de obtener un crédito en una entidad bancaria. De este extremo no obra prueba o indicio alguno que me permitan concluir ni siquiera en la posibilidad de ese hecho. Y las reglas de la experiencia me persuaden que si ese hubiera sido el objetivo real de la suscripción de ese contrato, el instrumento suscripto hubiera requerido formalidades para ser receptado válidamente ante la entidad crediticia, como certificación de firma por escribano, del cual carece el documento en cuestión. Por otra parte, el contrato tiene como parte a la señora Barrientos, y no a Hansen Barrientos SRL por lo que dudosamente la firma de ese instrumento pudo ser de utilidad par la sociedad comercial nombrada.

Por su parte, los usos y costumbre que nacen de la “*confianza*” no parecen poder utilizarse entre las partes que suscribieron el contrato de fecha 18/01/2012, desde que el testigo Miranda ha declarado que a la señora Barrientos la conocía hacia muy poco (**menos de 6 meses**) en el marco de una reunión social, y algo similar fue expuesto por el encartado **Novello**. Todo conteste con lo narrado por Barrientos también, lo que permite inferir que entre las partes firmantes no existía una confianza de tal índole que permita suponer que les permitiría

suscribir simuladamente “... importe (US\$ 160.000) que el transmitente declara haberlo recibido de manos de la adquirente, otorgando por la presente eficaz recibo y carta de pago...”. Frente a una *confianza* que por lo menos se advierte como *precaria* entre las partes, las reglas de la psicología y de la experiencia me permiten concluir sin hesitación alguna que si quien afirma recibir importante suma de dinero como la de CIENTO SESENTA MIL dólares estadounidenses “*otorgando por la presente eficaz recibo y carta de pago*”, para el caso de ser ese hecho mentiroso, falso o simulado (aunque admite que la compraventa fue “*real*”): o bien no aprueba ni presta su consentimiento para suscribir semejante extremo documentado (otorgamiento de recibo y carta de pago), o bien acude a suscribir de manera paralela un **contradocumento** (especialmente cuando su condición de contador público le permite, hasta sin asesoramiento, conocer esa posibilidad que brinda el orden jurídico). Por estos motivos los argumentos exculpatorios brindados por **Novello** no pueden ser de recibo. Enfatizo aquí que no existe agregado como prueba un contradocumento o algún elemento del que pueda inferirse que se suscribiera un contradocumento, y mucho menos que se hubiera probado la existencia de tal. Y al respecto **Novello** en el debate ha negado expresamente que se suscribiera un contradocumento. Sobre el particular ya lo decía Borda en el año 1976 “*El medio más eficaz para probar la simulación de un acto; es un instrumento escrito, generalmente secreto, mediante el cual las partes reconocen el fingimiento total o parcial del acto aparente, al cual se refiere, expresando la verdadera voluntad de las partes al momento de otorgarse el acto disimulado, debiendo acreditarse además, en caso de no poseerlo, la causa de su inexistencia.*” (Borda, “Tratado de Derecho Civil Parte General”, Bs. As., 1976, T.II Nro. 1185, Pág. 360; Rivera, “Instituciones de Derecho Civil Parte General”, Bs. As., 1995, T. II, N° 1430, Pág. 865; etc.).” Es decir que el contradocumento es una confesión escrita, una verdadera confesión extrajudicial. No se trata de un convenio o contrato, y no requiere formalidad. “Es un acto de reconocimiento que no requiere de fórmula sacramental alguna, y que si figura en instrumento privado debe cumplir la condición esencial de la firma

de la parte contraria a la cual se opone, cuya autenticidad debe ser admitida o acreditada." (Cám. de Apel. Civ., Com. y Minería, San Juan, Sala 3 - Lloveras, Luis A. c/Videla, Aída E. s/Acción de Simulación, 01 de octubre de 2002). Y la seguridad jurídica que debe imperar en un Estado de Derecho demanda principalmente un contradocumento, si una de las partes esgrime algún tipo de insinceridad esencial consignada en un acto jurídico puntual.

Ahora bien, debe admitirse que aunque hubiera sido prudente y lógico, en el contexto referenciado, suscribir un contradocumento, a partir de la regla consagrada en el art 192 del CPP, tal instrumento no es una exigencia que impida demostrar *por otros medios* lo inexacto de una manifestación como la que aquí estamos considerando. Incluso la mentira alegada puede ser probada por presunciones. Pero el caso es que, finalizado el debate, y a salvo las manifestaciones del contador Miranda, y del mismo imputado, la prueba recolectada no me permite determinar que sea falsa la expresión documentada por Miranda (cláusula tercera) en cuanto expresa otorgar eficaz recibo y carta de pago por la recepción de U\$S 160.000, firmando Novello en conformidad. En otras palabras, la prueba recolectada tras el debate no permite destruir los expresos términos de la cláusula tercera del contrato suscripto con la señora Barrientos. Y la declaración formulada por el testigo contador Miranda en el debate por sí sola no me permite sostener lo insincero de la manifestación expresada por el mismo Miranda en el contrato de enero de 2012 sobre los (US\$ 160.000) **"... IMPORTE QUE EL TRASMITENTE DECLARA HABERLO RECIBIDO DE MANOS DE LA ADQUIRENTE, OTORGANDO POR LA PRESENTE EFICAZ RECIBO Y CARTA DE PAGO...."**. Y es que el instrumento de fecha 18/01/2012, atribuye esa manifestación al mismo Miranda, quien ha reconocido su firma inserta en ese instrumento, e incluso la existencia del acto en la fecha y lugar referenciados.

Resumiendo: del cúmulo de elementos probatorios producidos e incorporados al debate no obra elemento alguno del cual pueda ni siquiera poner en duda, que el recibo y carta de pago suscripto por Miranda, prestando conformidad con **Novello**, fuera ficticio, falso, simulado o

incinero como se sostiene desde la defensa.

Incluso he relevado **elementos indiciarios**, a los que seguidamente habré de referirme, que me permiten presumir que el pago efectivamente fue realizado en los exactos términos enunciados por la cláusula tercera del contrato suscripto el 18 de enero de 2012.

En efecto, valoro como uno de esos indicios la carta documento de fecha 23 de julio de 2014, (fs. 31) remitida por Hansen Barrientos SRL (y suscripta por la misma Claudia Barrientos) dirigida a Marcelo Adrián Miranda al domicilio de **Los Hornillos 3077** (domicilio del fideicomiso inmobiliario Serena V -conforme anexo fs. 62-). De los términos de esa misiva surge inequívoco que Barrientos – en junio de 2014- acusa la mora en la entrega del departamento que expresa haber “adquirido”, en tanto la cláusula 5 estipula que la fecha de entrega era junio de 2014. Destaco que Barrientos remarca ya por entonces (**23/07/2014**) que la unidad **“SE ENCUENTRA ABSOLUTAMENTE ABONADA”** (SIC), a punto de que insta a convenir a una renta mensual que en ese momento estima en \$ 7000. Esa carta documento CD260911968 fue dirigida al fiduciario contador Miranda, y al domicilio legal del fideicomiso. Pese a ello requerido Miranda al deponer como testigo y contestar a la pregunta respecto si había recibido en alguna oportunidad algún tipo de reclamación por parte de Barrientos, o de Hansen Barrientos SRL, expresamente dijo “no recordar”. Sin embargo, la prueba incorporada al debate me permite afirmar que Miranda conocía los términos de la misiva de Barrientos del 23/07/2014, por haber recibido personalmente la carta documento en cuestión: a fs. 31 vlta. obra el aviso de recepción de la carta documento en cuestión CD260911968 suscripto por el mismo Miranda el día 28/07/2014, a las 12:30 horas. Miranda (fiduciario todavía) había recibido de Barrientos una expresa comunicación para que se le entregara el departamento adquirido conforme contrato suscripto el 18/01/2012, **dando cuenta de haber pagado en su totalidad el precio de venta**. Y ese es un claro indicio de que el precio efectivamente fue cancelado en términos del instrumento suscripto en fecha 18/01/2012. Debo agregar que a fs.34bis obra otra carta documento de fecha posterior, de

igual tenor y fecha, dirigida a Miranda, de la cual no obra constancia de recepción, tal como sucede con la CD260911968.

Ahora bien, a más de lo expuesto, debo puntualizar que lo que el contenido de esta carta documento suscripta (en ambos casos) por la Sra. Barrientos, me permite concluir que ya en julio 2014, Barrientos no sólo estaba ratificando su carácter de adquirente de la unidad que relaciona el contrato de fs. 43/44 de fecha 18 de enero de 2012, por el Fideicomiso Inmobiliario Serena V, sino que **estaba afirmando el pago total del precio acordado**, conforme reza la cláusula en cuestión. Y esta manifestación de Barrientos de Julio de 2014 (*4 años antes que Novello vendiera la unidad que ella había adquirido en enero de 2012*) es una exteriorización que sumo como **otro indicio** que me permite descartar la defensa exculpatoria de **Novello**. Por su parte, aun cuando Miranda haya desconocido en su declaración testimonial prestada en el debate haber recibido tal carta documento, resulta que de las constancias del Correo Argentino, surge que el mismo Miranda y en el domicilio legal del fideicomiso recibió la intimación de Barrientos, por la que no pudo ignorar la situación esgrimida por Barrientos, y tampoco pudo de dejarla de comunicarla al fiduciante el imputado **Claudio Ricardo Novello**. Y sin embargo la misiva no obtuvo respuesta, ni lo afirmado por la aquí querellante particular fue negado por el fideicomiso. Aun así, casi 4 años después **Novello** vende a un tercero la misma unidad del mismo edificio que había transferido a Barrientos en enero de 2012.

Sumo aquí otro indicio, y es la declaración del testimonio Rocchietti, a saber: la señora Barrientos al prestar declaración testimonial en el debate, dio cuenta que a la época de suscribir el contrato con el Fideicomiso Inmobiliario Serena V (enero de 2012), estaba por invertir parte de su patrimonio en “otro” emprendimiento inmobiliario, sin embargo finalmente se decidió por hacerlo en Serena V. Así, expresó Barrientos textualmente “*Yo iba a comprar un departamento en 24 de septiembre....Ricardo me dice, este departamento te lo hacen a tu medida como vos lo querés, tenía terraza propia, con una pileta propia y en vez de*

*invertir en el otro departamento cometí el error de invertirla en este*". (sic) De este extremo fue conteste el testigo Rocchietti, quien expresó que mientras estaba alojado en la cárcel de Bouwer (por otro hecho) recibió la visita de Barrientos, Hansen y **Novello** quienes dieron cuenta de que la señora Barrientos estaba por invertir en una unidad en "Serena V" **"...que en vez de comprar a otro fideicomiso iba a comprar a ellos..."** ( en otras palabras: en vez de hacer una inversión en otro fideicomiso la inversión la haría en "Serena V") El testimonio de Rochietti, que da cuenta de la expresión que manifestó Barrientos en su visita al establecimiento penitenciario de Bouwer, previo a suscribir el contrato de fecha 18 de enero de 2012, es otro **indicio** que me permite concluir en que la voluntad de inversión por parte de Barrientos en ese entonces fue real. Así como que la suscripción del contrato de fecha 18/01/2012 tenía el objetivo que en ese instrumento se puede leer (compraventa) y no otros fines. Y que la Sra. Barrientos ya tenía incluso "antes" de suscribir ese contrato del 18/02/2012, la intención de realizar una inversión inmobiliaria, que finalmente se decidió en hacerla en "Serena V". Y que se trataba de una "inversión" que como tal implica el desembolso de dinero, por lo que advierto otro indicio sobre la veracidad de la expresión relativa al pago del precio, que en estos términos debo descartar que pueda enmarcarse bajo los parámetros que la defensa técnica y material ha sostenido.

Conteste con lo relatado por la declaración Rocchietti en relación a la visita de Barrientos al establecimiento penitenciario de Bouwer mientras estaba detenido en ese lugar, es la declaración del mismo **Novello**. Y sobre el particular rescato que conforme el acusado la reunión tuvo lugar *"en la oficina del director del penal"*, oportunidad en que la señora Barrientos hizo saber que **"le compraba un departamento"**. Que en la reunión existía **"un clima de alegría"** en tanto *"era como darle un espaldarazo – a Rocchietti- por la situación que estaba pasando"*. Tomo estas expresiones como otro indicio que la compra fue real en los exactos términos luego plasmados en el contrato de enero de 2012, y en especial que el precio pactado se pagó tal como se encuentra expresado en el referido instrumento. Y es que el único

contexto al que resulta posible arribar “*el clima de alegría*” tendiendo a la reunión tuvo lugar en un establecimiento penitenciario y mientras Rocchietti permanecía preso descripto, e inclusive a la idea del “*espaldarazo*” a Rocchietti, es si se considerada que a raíz de esa operación de compra anunciada por Barrientos, ingresaría dinero ( U\$\$ 160.000 es decir el precio a pagar por la compradora) y del “espaldarazo” relacionado se infiere la *inyección* de liquidez al negocio proyectado por Rocchietti en ese momento privado de su libertad. La sola intención de comprar un departamento, cuyo precio no fuera a pagarse, no parece que por sí sola pueda provocar ni un clima de alegría y mucho menos un espaldarazo.

No paso por alto que estos aspectos, y otros que he relacionado en este apartado, surgen de la propia declaración del encartado **Novello**. Sobre este particular debo recordar que esa declaración importa un medio idóneo para la materialización de su defensa en juicio, pero conlleva, necesariamente, que dicho acto se traduzca en una fuente eventual de prueba (TSJ “Simonelli”, “Olmos”, Santalises”, “Jarma”, etc).

Otro **indicio** que sumo a los ya aludidos, es el testimonio de Ricardo Hansen. Si bien esta declaración se brindó en instrucción, y se incorporó al debate por haber fallecido el 14/08/2017 –ninguna de las partes objetó ese hecho- el por entonces deponente a tenor de lo dispuesto por el art. 397 inc. 3 del CPP, no desconozco que a esta incorporación se opuso la defensa; oposición que no fue admitida por el Tribunal. La defensa sostuvo que la incorporación por su lectura de esa declaración estaba vulnerando el principio del contradictorio, y los derechos que surgen consecuente a favor del imputado, a partir de tal principio. Sobre el particular debo decir que no se viola el principio constitucional de contradictorio porque este testimonio no se toma como *esencial*. El testimonio de Hansen se toma como *complementario* de otras pruebas ya relacionadas. Por su parte, entiendo que la incorporación por su lectura de un testimonio de persona fallecida es una excepción que establece la ley, excepción que no sido cuestionada en cuanto tal, es decir sin que su constitucionalidad haya sido puesta en crisis. Asimismo, debo recalcar que el fiscal de

instrucción al requerir la elevación a juicio de la causa, específicamente aludió al testimonio de Hansen, sin embargo la defensa ni al formular oposición al requerirse la elevación a juicio, ni al interponer apelación ante la Exma. Cámara de Acusación formuló agravio alguno en relación a la utilización de este testimonio (al cual la defensa no pudo interrogar). Por tanto que entiendo que ha prelucido en esta instancia cualquier objeción en relación a la utilización como prueba de la testimonial prestado por Ricardo Hansen, quien en vida fue socio, e incluso esposo de la Sra. Barrientos.

Por su parte el Tribunal entendió, y aquí lo ratificó, que el testimonio de Hansen por ante la instrucción se prestó con todas las formalidades y garantías del debido proceso, y que la defensa no expresó en su planteo que vicio expreso adolecía el acto de aquella declaración. Dirimida la cuestión de manera fundada, tomo aquí (*como complementario a las demás indicios ya relacionados*) el testimonio (fs. 12) brindado por Ricardo Hansen (fecha inmediata a la de la carta documento de fs. 31 a la que ya hice referencia) dando cuenta ya en esa fecha que “... *Yo no he adquirido ninguna unidad, mi socia adquirió una unidad en el edificio Serena V...*” (fs. 14). Adviértase que esta declaración es del 18 de septiembre de 2014, es decir 4 años antes de que la misma propiedad fuera vendida a Martínez, por lo que no existía el conflicto por el que luego se instruiría una causa penal. “...*mi socia adquirió...*” Es una expresión que devela otro indicio más de la veracidad de todos y cada uno de los términos del contrato suscripto el 18 de enero de 2012 ya relacionado más arriba.

Y por último valoro como **otro indicio** que sumo a los anteriores: el boleto de compraventa incorporado a instancia de la defensa al debate como prueba nueva. Se trata de un contrato entre Barrientos y su hermano, Mario Alberto Barrientos. Tiene fecha **30 de octubre de 2015**, y su firma está certificada por el escribano Bertotti. Por medio de este contrato la aquí querellante particular, cede de manera onerosa a su hermano los derechos y acciones del inmueble que adquirió por boleto de 18/01/2012. Y está claro que nadie cede o transfiere lo que no entiende propio y pagado, en tanto expresamente el boleto referido en su cláusula

primera refiere al boleto de compraventa del 18/01/2012. Y esta circunstancia es un indicio más de que Barrientos se sabía *propietaria*, en tanto había contratado y pagado la unidad en cuestión, en los expesos términos del contrato celebrado en su oportunidad.

Asimismo tomo también como **otro indicio** el testimonio de Señora Claudia Iris Barrientos, en especial su declaración de fecha **11 de diciembre de 2014** en instrucción (fs. 15/16, incorporada por su lectura al debate) pese a que por ese entonces la unidad que había adquirido no había sido vendida. **Ya por entonces Barrientos daba cuenta de haber abonada la suma de U\$S 160.000 de contado.** El testimonio de Barrientos es conteste además con la prueba documental obrante en autos, incluida la carta documento relacionada. Esto me permite prestar credibilidad a su testimonio, por cuanto no está desprovista de prueba directa e indirecta que la corroboren. Y pese a que ya en julio de 2014 exteriorizaba el incumplimiento contractual que padecía por parte del fideicomiso, no fue hasta que se enteró que el departamento que había vendido a la señora Martinez que realizó ninguna presentación judicial al respecto. Recién lo hizo con fecha 09/05/2019. Finalmente valoro como otro indicio que no obra como prueba ninguna reclamación del precio por parte del vendedor a Barrientos, lo que en términos de la sana critica racional sería lo más esperable si vendido un inmueble por boleto la parte vendedora no hubiera abonado tal como reza el contrato de fecha 18/01/2012.

Por último, debo descartar la prueba relacionada con los informes del organismo impositivo vinculado a Barrientos en tanto su capacidad económica “declarada” al organismo recaudador no ha sido motivo de este debate, y no es indicio que no haya podido tener fondos no declarados (dolosa, culposamente o por error) para hacer frente al pago del precio relacionado. En igual sentido las restante prueba instrumental y documentales aportada no pueden modificar la conclusión a la que arribo aquí, cimentada en los elementos que de manera directa e indirecta ya he señalado.

Más allá de lo ya expuesto, el contenido de la prueba producida en el debate (testimonios) han

quedado plasmados en el registro fílmico de la audiencia, al que me remito para su consulta si fuere necesario, en tanto pudiera entenderse insuficiente lo transcrito al describir la prueba. Cabe recordar, en este sentido, que tanto el máximo tribunal de la Nación como el de la Provincia, han sostenido de manera constante la validez de la argumentación por remisión en la medida en que esas razones sean asequibles, tal como ocurre en el caso (cfme., CSJN "Macasa S.A. v/ Caja Popular de Ahorro, Seguro y Crédito de la Provincia de Santiago del Estero y/o Presidente del Directorio y/o Responsable", Fallos 319:308; TSJ, Sala Penal, , "Rivero", S. n° 33, 9/11/1984; "González", S. n° 90, 16/10/2002; "Romero", S. n° 50, 19/3/2008; "Bergamaschi" y "Moreira", cit., entre otros).

Finalmente valoro, que no existen ni se han invocado por las partes, causales de inimputabilidad o de justificación, por lo que el imputado es sujeto penalmente responsable y como tal debe responder. Considero, asimismo, que el acusado no posee alteración morbosa de sus facultades mentales, insuficiencia de las mismas o graves perturbaciones de su conciencia que les hubiesen impedido, en el momento del hecho comprender la criminalidad de sus actos o dirigir sus acciones. Por esa razón, concluyo que el imputado actuó con capacidad de culpabilidad, es decir con responsabilidad penal. La conducta desplegada por el encartado se manifiesta como un ejercicio de su libertad de determinación al no concurrir ninguna situación que le impidiera comprender la criminalidad de su conducta y dirigir sus acciones. En definitiva, **el encartado Novello sabía lo que hacía y hacía lo que quería.** Lo cual me permite fundar, en este particular, el respectivo juicio de reprochabilidad.

**14. Conclusión:** en función de lo expuesto, corresponde dar por acreditada la responsabilidad de Claudio Ricardo **Novello** en los hechos motivo de juicio y, dejarlo fijado tal como han sido transcritos al comienzo de la presente, con la salvedad que debe abandonarse el tiempo potencial o condicional, variando al modo indicativo como acción real y concluida. Dejo así satisfecha la exigencia impuesta en el artículo 408 inc. 3° del CPP y voto afirmativamente a esta primera cuestión.

## A LA SEGUNDA CUESTIÓN DIGO:

En función del modo en que se ha dado respuesta al primer interrogante, **Claudio Ricardo Novello** debe responder autor penalmente responsable del delito de defraudación por desbaratamiento de derechos acordados (arts. 45 y 173 inc. 11 del CP). De esta manera entiendo que la subsunción legal propuesta por la fiscalía de cámara al emitir sus conclusiones, y la que realizó el fiscal de instrucción en su momento, resultan así correctas. Seguidamente doy razones:

Como ha resaltado autorizada doctrina al comentar esta norma “...*hay ciertas cosas que no se pueden hacer después de haberse hecho ciertas otras...*” (Soler, Sebastián, “Derecho Penal Argentino”, T. IV, p. 455, Tea, Buenos Aires. Y como bien se ha enfatizado sobre este tipo penal, “...*la voluntad del derecho se expresa en este caso... por una prohibición consistente en vedar a quien contrata la ejecución de ciertos actos. De la celebración del negocio jurídico emerge un deber de abstención que, dirigiéndose al contratante, le impide la realización de actos que importe la frustración de derechos acordados a la contraparte.*” (Tarditti, Aida, “El delito de desbaratamiento de derechos acordados”, p. 21 “Opúsculos de derecho penal y criminología, Nro. 2, Marcos Lerner, Córdoba). La misma autora agrega “...*cuando nos referimos a la norma implícita en el tipo del desbaratamiento, señalamos que consistía en la prohibición de ejecutar aquellos actos que conlleven la frustración de los derechos acordados por contrato*” (ob. cit. pag. 22).

El tipo penal del art. 173 inc. 11 del CP, requiere la preexistencia de un negocio jurídico en virtud del cual el agente acuerde un derecho sobre un bien. Debe tratarse de contrato que refleje un negocio jurídico válido; y ese derecho tiene que haber sido acordado por un precio. En el hecho en análisis, el contrato celebrado el 18/01/2012, entre el “Fideicomiso Inmobiliario Serena V”, mediante su fiduciario Marcelo Adrian, y también su fiduciario Claudio Ricardo Novello con la señora Claudia Iris Barrientos, se ajusta sin duda alguna a este presupuesto del tipo penal. Sobre las particularidades de este contrato, su objeto, precio,

reconocimiento de firmas, contenido y fecha, ya me he referido en la cuestión anterior en particular a lo que me remito. En especial destaco que en su carácter de fiduciante Claudio Ricardo Novello, suscribió ese instrumento expresando que “otorga su conformidad con los términos del contrato y con la enajenación realizada por el fiduciario”, manifestación de voluntad que se requería la validez jurídica del acto.

Luego la figura de desbaratamiento de derechos acordado, demanda una acción posterior a ese acto jurídico por la cual el agente torne imposible, incierto o litigioso el derecho otorgado sobre ese bien mediante cualquier otro acto jurídico relativo al mismo, aunque no necesariamente importe enajenación. En el caso el contrato de fecha 17/08/2018, suscripto por el encartado Novello y la señora María José Martínez, (al que ya me he referido en cuanto a sus objeto, firmas y demás particularidades, a lo que remito), cumple con ese acto jurídico posterior, en tanto relativo al mismo bien inmueble (acto jurídico que indica el momento de consumación del delito). El contrato de 17/08/2018 creó un derecho a favor de la señora Martínez, al obtener la propiedad y también la posesión de las unidades vendidas, y consecuentemente la conducta de **Novello** es típica en tanto se enmarca sin hesitación alguna en *tornar litigioso* el derecho de Barrientos. Con el segundo acto jurídico **Novello** frustra maliciosamente los derechos que nacieron del primer acto jurídico. La acción típica que aquí ha ejecutado **Novello** es de *tornar litigioso* el derecho que fue acordado a favor de Barrientos por medio del contrato suscripto en enero de 2012. Esto implica que el derecho acordado a Barrientos, que lo fue primero en el tiempo, queda supeditado en su efectividad a las resueltas de una eventual confrontación con un tercero (no interesa aquí la suerte del litigio: conf. Soler, ob. Cit pag. 403,404; Tarditti, ob. cit., pag. 64, a lo que agregaría que tampoco importa aquí que el sujeto pasivo efectivamente accione judicialmente o inste un reclamo extrajudicial). Y por tanto la acción de **Novello** también se enmarca en *tornar incierto* el derecho de Barrientos, en cuanto su derecho al bien inmueble en cuestión ha quedado enmarcado en el ámbito de la duda en cuanto a su goce (recordemos que el del art. 173 inc. 11

del CP es un tipo con pluralidad de hipótesis alternativas, que pueden concurrir en los efectos causados). Y es que conforme esta descripto en el hecho que entiendo acreditado, el segundo contrato, es decir el de fecha 18/08/2018, por el cual **Novello** vende y transfiere a la señora Martínez las mismas unidades inmuebles que ya había vendido a Barrientos, permitió que la compradora señora Martínez ocupe las unidades en cuestión, poniendo jaque la seguridad del goce del derecho adquirido en enero de 2012 por Barrientos

Parte de la doctrina sostiene de manera expresa – *otros han preferido omitir precisión sobre el particular*- que el “precio” pactado por el derecho acordado sobre el bien debe haber sido *pagado*(de lo contrario no podría generarse perjuicio). Bajo ese criterio se pronuncia Creus “*el delito requiere que el precio acordado por la concesión del derecho o la asunción de la obligación haya sido pagado en su totalidad o en la medida pactada hasta el momento en que el agente realiza la acción típica...pues de lo contrario no existiría posibilidad de perjuicio*” (Creus, Carlos, Derecho Penal – Parte Especial, T I, p. 534, Astrea, Buenos Aires). Más adelante agrega el mismo autor, que el perjuicio mediante el cual se consuma este delito “se determina en el hecho de que no obstante el pago del precio, el sujeto pasivo se frustrado el derecho sobre el bien al no poder ejercerlo o al no poder hacerlo con libertad y certidumbre propias del modo en que lo adquirió” (ob. cit. Pag. 534). **En nuestro caso, conforme se ha determinado al dar respuesta a la cuestión anterior, el precio acordado entre las partes en el contrato de compraventa con la señora Barrientos fue totalmente abonado (U\$S 160.000). Por tanto este elemento típico también concurre sin hesitación alguna.**

No obstante, entiendo que aun cuando no se hubiera probado que Barrientos pagara el precio determinado contractualmente (cláusula tercera), ni total ni parcialmente, e incluso si su cancelación hubiera sido pactada para otra fecha (el pago del precio acordado bien podría haberse pactado, por ejemplo, que se haría efectivo en una o varias fechas determinadas), el delito se estaría consumado de todas maneras al generarse perjuicio como consecuencia de la acción del agente. El *perjuicio*, en el marco de las defraudaciones, es un daño patrimonial que

ocurre a consecuencia de una acción descrita por la figura penal, realizada por el agente en el marco de las específicas condiciones que demande el tipo en cuestión. Y ese daño se determina comparando el patrimonio antes y después del acto de disposición. Y ese acto en el que la víctima “dispone” no necesariamente implica la entrega de dinero, o el pago de un precio determinado. El sujeto pasivo también realiza un acto de disposición cuando se endeuda (que sería el caso de Barrientos de no haber pagado el precio acordado), es decir cuando suscribe un documento por el cual se obliga a pagar una suma determinada, o incluso a determinarse. Determinar la existencia de perjuicio típico en las defraudaciones (incluida la descrita en el art. 173 inc. 11 del CP), sólo en la medida de comprobarse si el sujeto pasivo ha realizado efectivamente un desembolso o erogación determinada (en el caso si pagó el precio que fijaron el contrato), es atender únicamente a una específica forma de afectar el patrimonio. Y es que la disposición patrimonial también tiene lugar cuando el sujeto pasivo se endeuda, y acrecienta su pasivo, y el perjuicio surgirá cuando, en esas condiciones, la contraprestación respectiva a esa disposición jamás se concrete (en el caso al tornarse imposible, litigiosa o incierta). En otras palabras, el perjuicio patrimonial, por el cual queda consumada la defraudación (en el caso el delito de desbaratamiento de derechos acordados, pero podría ser una estafa del art. 172 del CP), no puede quedar limitado a la disminución del activo (pago del precio), sino al aumento del pasivo (obligarse al pago). Y esto no desatiende el tipo penal en cuestión, cuyo texto reza “...*siempre que el derecho o la obligación hubieran sido acordados por un precio...*” . Por tanto, la condición de que el acto jurídico primario se realice por un “precio”, no refiere a que ese precio deba estar pagado, ni total ni parcialmente. Este tipo penal requiere un *perjuicio*, éste debe contemplarse en torno a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo, que no necesariamente se vincula al hecho de haber pagado el precio acordado. Y así si la señora Barrientos acuerda la compra de un bien por un precio determinado, aunque no hubiera hecho efectivo ese precio, ha generado en su patrimonio una deuda o pasivo (la suma que debe pagar). Si luego el derecho a ese bien resulta desbaratado

en términos del art. 173 inc. 11 del CP, no por ello el pasivo respectivo habrá desaparecido, el que incluso podría haberse transferido a un tercero y podría encontrarse obligada a hacer frente a esa deuda. Y de esta manera su patrimonio (aunque no haya pagado el precio al realizar la compra respectiva), al aumentar su pasivo habrá necesariamente disminuido (tiene un pasivo *–un rojo–* no cubierto por el respectivo activo desbaratado), generando el consiguiente *perjuicio*. Pero reitero que sólo enuncio este criterio interpretativo a modo ilustrativo, en tanto en el caso en análisis el elemento del tipo *precio pagado* también está claramente presente conforme los términos expuesto al dar respuesta a la primera cuestión. Por su parte, el tipo penal en análisis requiere otro acto jurídico relativo al mismo bien (la unidad funcional del edificio de calle General Güemes No. 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, descrito como un departamento designado como séptimo piso “A”... superficie total 258,34m2... y una cochera en el mismo edificio) , que claramente debe ser posterior, y que en el caso importa enajenación, lo que tuvo lugar mediante el contrato suscripto con la señora Martínez en fecha 17/08/2018.

El tipo penal del delito de desbaratamiento de derechos acordados es eminentemente **doloso**: en el caso Novello conocía que había suscripto el contrato del 18/01/2012, y conocía sus cláusulas y sobre consignación expresa de la recepción del dinero correspondiente al precio (US\$ 160.000), de todo lo que otorgó como fiduciante “...*su conformidad con los términos del contrato y con la enajenación...*” (*sic*). Y estando Novello en pleno conocimiento de ese acto jurídico y del derecho que el mismo generaba a favor del Barrientos prestó su voluntad para suscribir el contrato del 17/08/18, con la Sra. Martínez, que tenía por objeto la venta de los mismos inmuebles (la unidad funcional del edificio de calle General Güemes No. 457, Barrio General Paz, ciudad de Córdoba, descrito como un departamento designado como séptimo piso “A”... superficie total 258,34m2... y una cochera en el mismo edificio) sabiendo que ya los había vendido a la señora Barrientos, haciendo expreso que prestaba “...*su conformidad con los términos del contrato y con la enajenación...*” (*sic*), dando cuenta así

que sabía que lo que vendió (y cobró su precio) a la señora Martínez ya lo había enajenado (y cobrado su precio) antes a la señora Barrientos. **Novello sabía lo que hacía y hacía lo que quería.** Y en términos del art. 45 su conducta debe atribuirse en calidad de **autor**.

### A LA TERCERA CUESTIÓN DIGO:

A mérito de la conclusión arribada al responder la primera y la segunda cuestión planteadas, corresponde dictar un **pronunciamiento de condena** en contra del acusado. Para determinar la sanción a aplicar, tengo en cuenta en primer lugar la escala punitiva en abstracto que determina el Código Penal para el tipo penal en el que he calificado el hecho atribuido, al dar respuesta a la segunda cuestión, que parte de un mínimo de 1 (1) mes y llega a un máximo de seis (6) años. Asimismo, valoro el grado de participación criminal atribuido al acusado, y las pautas de mensuración de pena establecidas por los arts. 40 y 41 del Código Penal. En este punto he de señalar que las circunstancias de mensuración de la pena contenidas en los arts. 40 y 41 del CP no computan *per se* de manera agravante o atenuante, ni se encuentran preestablecidas como tales. La previsión del art. 41 es “abierta” y por ello permite que sea el Juzgador quien oriente su sentido según el caso concreto (TSJ, Sala Penal, S.259, 2/10/2009, “Druetta”).

Como circunstancias atenuantes, valoro a favor de **Novello** que tiene arraigo, contención familiar de su esposa y 4 hijos mayores. Que a la fecha trabaja en una ferretería que explota comercialmente uno de sus hijos. Que no tiene antecedentes penales computables, y que estuvo a disposición del Tribunal concurriendo el debate, observándose una conducta procesal correcta.

Y, como circunstancias agravantes y en su contra valoro que tiene recursos intelectuales suficientes para ubicarse en una clara posición que le permitía comprender el disvalor y la antijuridicidad de la específica conducta llevada adelante y por la que se lo acusa. En otras palabras: existió de su parte una fuerte conciencia de la ilicitud de la conducta. Lo dicho en tanto **Novello** es Contador Público Nacional desde el año 1990, estudio de grado que lo nutre

de conocimientos jurídicos específicos, ejerciendo la profesión de manera de activa (especializándose en la parte impositiva y auditorias, con estudio contable propio), lo que debe sumarse a la experiencia fruto de su edad, es decir en plena madurez y cuando es esperable la mayor reflexión acerca de su propia conducta (hoy 60 años, y 55 años al momento de la consumación del hecho); valorando en este punto también su conocimiento en la actividad de los fideicomisos inmobiliarios en tanto ha sido fiduciante y administrador fiduciario. Valoro en su contra, asimismo, los motivos que lo llevaron a delinquir ajenos a cualquier tipo de necesidad o dificultad. La extensión del daño causado, que se computa por lo menos en la suma de dólares estadounidenses ciento sesenta mil (U\$S 160.000). Pondero también en su contra el alto grado de indiferencia en su accionar, en especial por la función específica que cumplió en el “Fideicomiso Inmobiliario Serena V” lo que le permitía tener acceso a la información sensible, colocándolo en una situación de ventaja de la que se aprovechó y que le permitió desarrollar su conducta delictiva. Ello frente a una mayor vulnerabilidad de la víctima en tanto absolutamente indefensa para impedir, o tratar de impedir, ese accionar en su perjuicio. Este modo y esas circunstancias del comportamiento de que se ha valido Novello para delinquir, describen la naturaleza de su accionar, es decir la forma particular de *ser* del comportamiento delictivo que ha exhibido, y me revelan aspectos de su personalidad (astucia, audacia, desprecio, habilidad), lo que incide en su mayor peligrosidad.

Ahora bien, no desconozco, como ya ha quedado expuesto, que **Novello** no registra antecedentes penales computables, con lo cual ésta es su primera condena. Sin embargo, entiendo apropiado que la imposición de la sanción sea de manera **efectiva**. Doy razones: El art. 26 del CP permite (facultad del tribunal) suspender la ejecución de la pena que no exceda los tres años de prisión, con atención a *“la personalidad moral del condenado, su actitud posterior al delito, los motivos que lo impulsaron a delinquir, la naturaleza del hecho y las demás circunstancias que demuestren la inconveniencia de aplicar efectivamente la privación*

*de libertad*”. Con lo cual se advierte que la regla en la prisión efectiva, y la excepción es dejar en suspenso el cumplimiento de la pena. El instituto procura evitar hacer efectivas las condenas leves, y con ello el efecto frecuentemente adverso de la prisión, cuando sea posible proyectar que el condenado no volverá a delinquir. En este sentido nuestro Alto Cuerpo ha expuesto “*Sólo cuando este pronóstico desfavorable existe, la suspensión se presenta como inconveniente y entonces es la efectividad del cumplimiento de la pena, el instrumento apto desde la óptica de la prevención especial, que de acuerdo a la CN, es el fin esencial de la pena*” (“art. 75 inc. 22 en vinculación con el art. 5 inc. 6, Convención Americana sobre Derechos Humanos) –TSJ, Sala Penal, “Moratta”, S. n° 210, 19/08/2011-. Pues bien, sobre la base de los extremos y circunstancias indicadas en el art. 26 del CP, a fin de efectuar tal pronóstico de abstención delictiva, y teniendo en cuenta las condiciones valoradas en su contra, en especial las referidas a “**la naturaleza del hecho**” (descriptas al momento de mensurar el *quantum* de la pena, y que ahora pondero en relación a un pronóstico de abstención delictiva), arroja un resultado **negativo**. Sobre este particular resalto que la defraudación enmarcada en la acusación fue causada por quien ejercía, con específica capacitación profesional, la posición de garante en la que se encontraba el imputado con respecto a los derechos de la víctima, que consistía en vigilar determinadas fuentes de peligro, mientras que el perjuicio no se generó por una omisión de impedirlo, sino por su causación efectiva, de lo cual emerge un grado tal de desprecio hacia terceros que no resulta compatible con la capacidad de no volver a delinquir, en particular ponderando que **Novello** se encuentra en actividad vinculada al comercio y continua habilitado para ejercer su calidad de contador público. Por su parte, también tengo en cuenta en relación al pronóstico negativo de abstención delictiva su “*actitud posterior al delito*”, que lo sitúa a Novello lejos de una reflexión reparadora, en una posición negadora favoreciendo la *re* victimización de una mujer a quien su accionar perjudicó. Y aquí emerge un notorio y profundo desinterés de **Novello** por la situación de la víctima como consecuencia derivada de sus actos. Actitud que involucra

incluso a la señora Martínez, a quien se deja en la instancia de tener que enfrentar también un eventual litigio a raíz del accionar acusado. Y la génesis de tal específica voluntad movilizadora y su actitud posterior se encuentra en la *personalidad moral* de **Novello**, la que me demuestra la imposibilidad de que el condenado asuma seriamente del deber de no volver a delinquir. No paso por alto que en parte estos aspectos surgen de la propia declaración del encartado. Aunque debo recordar que esa declaración importa un medio idóneo para la materialización de su defensa en juicio, pero conlleva, necesariamente, que dicho acto se traduzca en una fuente eventual de prueba (TSJ “Simonelli”, “Olmos”, Santalises”, “Jarma”, etc).

Debe aclararse que la “personalidad moral” prevista por el legislador como uno de los parámetros para evaluar la condicionalidad de la pena, no debe ser entendida como moral *individual*, sino como la capacidad del sujeto de asumir seriamente como una obligación o como un deber, el no volver a delinquir (Conf. Zaffaroni, Eugenio Raúl “Manual de Derecho Penal”, p. 732; De la Rúa, Jorge “Manual de Derecho Penal, Parte General, p. 399). Con claridad explica Jeschek que *“no se exige la perspectiva de una vida futura ordenada y conforme a la ley, ya que para el fin preventivo de la suspensión basta con que no se vuelva a delinquir en el futuro. Esperanza no significa certeza. El Tribunal debe estar dispuesto a asumir un riesgo prudencial, pero si existen serias dudas sobre la capacidad del condenado para comprender la oportunidad de resocialización que se le ofrece, la prognosis debe ser negativa...”* (Tratado de Derecho Penal”, TII, p. 1155 y ss.).

Consecuentemente, y conforme la valoración de las circunstancias apuntadas *supra*, en cuanto susceptibles de describir la personalidad de **Novello**, me conducen a concluir acerca de una **prognosis negativa** sobre su capacidad de acatar el deber de no volver a delinquir, en especial en el ámbito de la criminalidad que acomete el patrimonio y el orden económico, atendiendo las especiales características. **Ese pronóstico me persuade de la conveniencia del encierro efectivo, es decir de un tratamiento reeducador intramuros**, y de esta manera descartar la

condenación condicional prevista en el art. 26 del CP. Pese a ello, debe mantenerse el estado de libertad de **Claudio Ricardo Novello**, ya filiado, hasta que la presente sentencia sea convalidada -en su caso- por el TSJ de esta provincia, según lineamientos vertidos *in re* “Loyo Fraire” (S. N. 34, 12/03/2014), bajo las siguientes condiciones: 1) Residir en el domicilio fijado, no pudiendo mudar ni ausentarse del mismo sin comunicarlo previamente al Tribunal; 2) Presentarse ante el Tribunal respectivo frente a todas las citaciones que se formulen. Todo ello bajo apercibimiento de ley.

**Respecto de la pena prevista por el art. 22 bis del CP:** El señor fiscal de cámara, y el representante legal de la querellante particular, al emitir sus conclusiones han coincidido en solicitar, también como pena, la aplicación de la multa en términos del art. 22bis del CP por entender que el accionar de Novello se ha cometido “*con ánimo de lucro*”. Se trata de una agravante genérica, y debe ser considerada un elemento subjetivo del tipo. El ánimo de lucro involucra el propósito del agente de obtener un beneficio económico, es decir una ventaja de orden patrimonial. La doctrina es pacífica en entender que la prevista por la norma relacionada es una pena acumulativa y no accesoria. Si bien la prueba permitiría arribar a esa conclusión, lo que se desprende de haberse vendido -recibiendo la respectiva contraprestación en dinero- en dos (2) oportunidades un mismo inmueble, el pedido formulado por el acusador público y el privado, no puede ser acogido. Y es que ese ánimo específico, en tanto elemento subjetivo puntual, no fue objeto de la respectiva intimación (art. 261 del CPP) al no encontrarse descrito detallada y específicamente en el hecho por el cual el aquí condenado fue traído a juicio. Y al no formar parte de la acusación, Novello tampoco pudo defenderse ni de refutar ese particular propósito que enuncia la agravante genérica del art. 22bis del CP, que es lo que el debido proceso demanda para la imposición de esta pena requerida por la parte acusadora. Este criterio es el que sostiene la Sala Penal del TSJ en distintos precedentes (vg. “Andruchow”; “Druetta”), en los que tiene dicho que si el “ánimo de lucro” al que alude el art. 22 bis CP se interpreta como una regla que modifica los tipos de la Parte Especial,

adosando una pena pecuniaria conjunta, la consecuencia desde la perspectiva del debido proceso, es que debe estar incluido en la acusación a fin de garantizar la defensa y la posibilidad de refutarlo (en tal sentido, Zaffaroni-Alagia-Slokar, Derecho Penal- Parte General, Ed. Ediar, p. 934). No obstante, se ha aclarado que no se aspira a que se reproduzca exactamente igual frase, sino que basta que se describa un fin o propósito lucrativo asociado a la descripción de la modalidad ejecutiva del hecho, que fluya de la acusación interpretada como una “unidad”, esto es, no sólo en lo que se ciñe al relato de los hechos, sino también a los fundamentos probatorios proporcionados (TSJ, Sala Penal, “Druetta”, S. n° 259, 02/10/2009). Esta última alternativa tampoco se verifica de los términos de la acusación.

**En relación a los honorarios no corresponde regular los de los abogados Ezequiel Felipe Mallia, José Enrique Chumbita y Gustavo Daniel Taranto por no existir petición de parte (art. 26 del Código Arancelario).**

**En relación a la tasa de justicia** la misma se ha calculado tomando como base, el perjuicio que surge del contrato de compra venta ya mencionado, es decir la suma de ciento sesenta mil dólares estadounidenses (u\$s 160.000). Dicho monto se convirtió a pesos conforme la cotización del Banco Central de la República Argentina al 15/04/2024, que era de pesos ochocientos sesenta y ocho (\$868) por dólar, siendo la base económica la suma de pesos ciento treinta y ocho millones, ochocientos ochenta mil (\$ 138.880.000). Por lo tanto ha de fijarse en la suma pesos dos millones, setecientos setenta y siete mil, seiscientos (\$ 2.777.600) la que es a cargo del condenado en costas (arts. 102 inc. 1 y 103 incs. 1 y 18 de la Ley Impositiva N° 10929).

Finalmente, corresponde notificar a la víctima señora Claudia Iris Barrientos lo resuelto en la presente sentencia, a tenor de lo dispuesto en los arts. 96 del CPP, 2, 5 inc. k) y 12 de la Ley 27.372, y a fin del art.11 bis de la Ley 24.660.

Por todo lo expuesto y normas legales citadas, el Tribunal RESUELVE:

**I) Declarar a CLAUDIO RICARDO NOVELLO**, ya filiado, autor penalmente responsable del delito de defraudación por desbaratamiento de derechos acordados (arts. 45 y 173 inc. 11 del C.P) – *hecho único contenido en la pieza acusatoria*- e imponerle para su tratamiento penitenciario la pena de tres (3) años de ejecución efectiva, con adicionales de ley, y costas (arts. 5, 9, art. 26 - *a contrario sensu* - 29 inc.3, 40 y 41 del CP; art. 550, 551 y 553 del CPP, arts. 412, art. 1 Ley Nac. 24660 y art. 1 Ley Prov. 8878)

**II) Mantener el estado de libertad de Claudio Ricardo Novello**, hasta que la presente sentencia adquiera firmeza, o sea bien – en su caso- sea convalidada por el TSJ de esta provincia, según lineamientos vertidos *in re* “Loyo Fraire” (S. N. 34, 12/03/2014), bajo las siguientes condiciones: 1) Residir en el domicilio fijado, no pudiendo mudar ni ausentarse del mismo sin comunicarlo previamente al Tribunal; 2) Presentarse ante el Tribunal respectivo frente a todas las citaciones que se formulen. Todo ello bajo apercibimiento de ley.

**III) No regular honorarios de los abogados intervinientes Ezequiel Felipe Mallia, José Enrique Chumbita y Gustavo Daniel Taranto por no existir petición de parte (art. 26 del Código Arancelario).**

**IV) Fijar como tasa de justicia la suma pesos dos millones, setecientos setenta y siete mil, seiscientos (\$ 2.777.600) la que es a cargo del condenado en costas (arts. 102 inc. 1 y 103 incs. 1 y 18 de la Ley Impositiva N° 10929).**

**V) Notificar a la víctima lo resuelto en la presente sentencia, a tenor de lo dispuesto en los arts. 96 del CPP, 2, 5 inc. k) y 12 de la Ley 27.372, y a fin del art.11 bis de la Ley 24.660.**

**VI) Firme la presente, cúmplase con la ley N° 22117, realícense las comunicaciones correspondientes a los organismos oficiales pertinentes a sus efectos, y fórmese el**

correspondiente legajo de ejecución digital (Acuerdo Reglamentario N° 896. Serie “A” del TSJ). *PROTOCOLÍCESE Y NOTIFÍQUESE.*

Texto Firmado digitalmente por:

**PALACIO LAJE Carlos Enrique**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2024.05.03

**GONZALEZ Pilar**

SECRETARIO/A LETRADO DE CAMARA

Fecha: 2024.05.03