



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

La Plata, 17 de diciembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en la presente causa registrada bajo el N° FLP 19947/2023/109/CA3, caratulada: LEGAJO DE APELACIÓN en Autos: "M., M. F. - M., D. G. - S. M.L. y Otros sobre Infracción Art. 303 - Inf. Art. 310 - Incorporado por Ley 26.733-", procedente del Juzgado Federal de Primera Instancia de Quilmes.

Y CONSIDERANDO:

I. Llegan los autos a este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la defensa de J. O. F. L., en su carácter de Vicepresidente de SOCIEDAD FIDUCIARIA HUDSON PARK S.A., contra la resolución del juez de primera instancia que, en su punto VII, dispuso la prohibición de innovar con el fin de que no se modifique el estado de los lotes que componen el emprendimiento fiduciario Hudson Park S.A. CUIT, prohibiendo hasta tanto sean esclarecidos los hechos investigados y definida propiedad de cada uno de ellos, la venta, cesión, permuta, construcción y/o cualquier tipo de modificación al dominio y/o sobre el estado de situación actual de los mismos, en su punto VIII, dispuso la prohibición de contratar con el objeto impedir la venta o la cesión de derechos -adjudicación y transferencia- de las unidades funcionales del fideicomiso inmobiliario Hudson Park S.A. CUIT y, en su punto, IX dispuso la anotación de la litis con el objeto de dar publicidad respecto del litigio a que se encuentran sometidos los bienes inmuebles -unidades funcionales- del Fideicomiso Inmobiliario Hudson Park SA asegurando la trascendencia de CUIT .., la cosa juzgada en relación a terceros.

Dicho recurso no contó con la adhesión del Auxiliar Fiscal, Pablo A. Iadarola y fue informado en esta instancia en oportunidad de celebrarse la audiencia a la que se refiere el art. 454 del C.P.P.N., la que fue registrada por medios tecnológicos,

digitalizada e incorporada al Sistema de Gestión Integral de Expedientes Judiciales -Lex 100-.

II. Se investiga en autos las presuntas maniobras de lavado de activos desplegadas por diversas personas físicas y jurídicas entre las cuales se encuentran: Sociedad Fiduciaria Hudson Park SA, Diseñar SA, Real Estate Investments Fiduciaria SA, M. M., C. M., D. M. M. S., . F. M., J. O. F.L., .M., conocida y nombrada por los denunciantes como L. .L., M. L. S., V. D.S. C., D.H. . D. G. M. y . A..

Dichas conductas consistirían en incorporar al sistema financiero fondos obtenidos a partir del despliegue de actos defraudatorios, los que fueron investigados ante la justicia ordinaria de la Provincia de Buenos Aires.

En función de ello, el juez de primera instancia dispuso la realización de diversas diligencias probatorias y dictó las medidas cautelares que aquí cuestiona el recurrente, J.O.F. L. en su calidad de vicepresidente de la Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A.-

III. A través de los agravios esgrimidos, la defensa señaló que *"las medidas adoptadas como cautelares implican un exceso jurisdiccional y a su vez no resultan procedentes por cuanto no se encuentran dados los requisitos que hacen a su viabilidad"*.

En este sentido, indicó que *"ni esta parte ni la Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. ni el Fideicomiso Hudson Park han participado de ilícito penal alguno, sino que por el contrario hemos sido víctimas de la Estafa perpetrada por el Sr. M. D.S. y sus secuaces"*.

En primer término, sostuvo que *"las medidas adoptadas alcanzan a la totalidad del emprendimiento inmobiliario, cuando aquí se halla cuestionada solo una"*



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

parte de los lotes que componen el mismo, de allí que no pueden afectarse los derechos adquiridos de los legítimos adquirentes como de beneficiarios, ni tampoco derechos propios del Fideicomiso, a quien lo deja inoperante frente a responsabilidades asumidas y que hacen al funcionamiento del barrio cerrado "Fideicomiso Hudson Park" so pena de generar cuantiosos daños y perjuicios de los que se responsabilizará al Estado por el ejercicio abusivo de sus funciones, ya que estas medidas conducirán a un estado falencial de subsistir".

Sobre este punto, indicó que "no puede paralizarse un emprendimiento inmobiliario sin causal que lo justifique, donde no hay ni una sola probanza incorporada en este proceso ni en el primigenio que permita suponer que el Fideicomiso Hudson Park o sus administradores integrantes de Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. hayan abusado de la figura jurídica en perjuicio de persona alguna".

Reiteró que "la Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. al igual que el Fideicomiso son víctimas de la estafa cometida por S. M. y sus partícipes, ya que se ha vendido espuriamente lotes de pertenencia del Fideicomiso a personas que se desconocen cuál ha sido el grado de participación que les pudo haber en la estafa perpetrada para adueñarse de lotes que eran y son de exclusiva pertenencia del Fideicomiso".

En apoyo de su postura, alegó que "nunca se percibió ni un solo centavo de las ventas o cesiones que dicen los denunciados que les hicieron, el dinero que se percibié fue de las cesiones efectuadas siguiendo la cadena documental establecida en el propio contrato de construcción y comercialización y se otorgó a los legítimos adquirentes título y posesión".

Reiteró que "aquí el perjudicado es el FIDEICOMISO HUDSON PARK -y por ende sus beneficiarios- a quien se le afecta su derecho de propiedad mediante estafas de las cuales no ha tenido participación alguna".

En relación a los requisitos de las medidas cautelares, reseñó que "han de adaptarse a la naturaleza del derecho en juego y a la mejor manera de preservar el objetivo de cumplimiento del fallo eventual, sin excesos que causen perjuicio innecesario a quien deba soportarlas".

Concretamente, mencionó "a modo ejemplificativo la contratación de empresas para prestar servicios al barrio, pago de sueldos, pago de gastos de servicios, pago de gastos de mantenimiento, pago de impuestos, pago de tasas y contribuciones, compra de materiales, contratación de profesionales en la construcción de infraestructura, pago de obligaciones asumidas, cobro de deudas, cumplimiento de contratos ya suscriptos".

Desde tal perspectiva, concluyó que las medidas cautelares podrían dictarse "solamente sobre los lotes que los denunciantes dicen haber adquirido". Hizo reserva de recurrir en casación y del caso federal.

En la oportunidad de celebrarse la audiencia a la que se refiere el art. 454 del C.P.P.N., la defensa reiteró los argumentos vertidos en el escrito de apelación.

IV. Que, ingresando al tratamiento de la cuestión propuesta, debe recordarse que el artículo 23 del Código Penal, dispone que "En todos los casos en que recayese condena por delitos previstos en este Código o en leyes especiales, la misma decidirá el decomiso de las cosas que han servido para cometer el



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

hecho y de las cosas o ganancias que son el producto o el provecho del delito, en favor del Estado nacional, las provincias o de los municipios, salvo los derechos de restitución o indemnización del damnificado y de terceros...".

Asimismo, en su penúltimo párrafo, establece que "(e)l juez podrá adoptar desde el inicio de las actuaciones judiciales las medidas cautelares suficientes para asegurar el decomiso del o de los inmuebles, fondos de comercio, depósitos, transportes, elementos informáticos, técnicos y de comunicación, y todo otro bien o derecho patrimonial sobre los que, por tratarse de instrumentos o efectos relacionados con el o los delitos que se investigan, el decomiso presumiblemente pueda recaer".

Por el párrafo décimo del citado artículo, se prevé que: "El mismo alcance podrán tener las medidas cautelares destinadas a hacer cesar la comisión del delito o sus efectos, o a evitar que se consolide su provecho o a obstaculizar la impunidad de sus partícipes".

En la misma línea, el art. 305 del Código Penal, incorporado por ley 26.683 (B.O. 21/6/2011), prevé expresamente que "El juez podrá adoptar desde el inicio de las actuaciones judiciales las medidas cautelares suficientes para asegurar la custodia, administración, conservación, ejecución y disposición del o de los bienes que sean instrumentos, producto, provecho o efectos relacionados con los delitos previstos en los artículos precedentes.

En operaciones de lavado de activos, serán decomisados de modo definitivo, sin necesidad de condena penal, cuando se hubiere podido comprobar la ilicitud de su origen, o del hecho material al que estuviesen vinculados...".

Del marco legal citado se sigue que, el juez se encuentra habilitado a disponer medidas cautelares de tipo económico durante la sustanciación del proceso penal, no sólo para asegurar el pago futuro de conceptos determinados como la pena pecuniaria, la indemnización civil y las costas, sino también para garantizar el decomiso eventual de los bienes que pueda llegar a considerarse que han servido para la comisión presunta del hecho investigado o que son producto o provecho de éste (cfr. Cámara de Apelaciones en lo Penal Económico, Sala A, en causa N° CPE 1002/2016/233/2/CA51, res. el 4 de diciembre de 2019, Reg. Interno N° 809/19).

Por otra parte, no puede perderse de vista el objeto de investigación delimitado en autos, toda vez que el lavado de activos es un delito organizado, transnacional y complejo.

En esa línea, organismos internacionales como el GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional sobre el Lavado de Activos), en su recomendación 4, ha sostenido que *"los países deben adoptar medidas similares a las establecidas en la Convención de Viena, la Convención de Palermo y el Convenio Internacional para la Represión de la Financiación del Terrorismo, incluyendo medidas legislativas, que permitan a sus autoridades competentes congelar o incautar y decomisar lo siguiente, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe: (a) bienes lavados, (b) producto de, o instrumentos utilizados en, o destinados al uso en, delitos de lavado de activos o delitos determinantes, (c) bienes que son el producto de, o fueron utilizados en, o que se pretendía utilizar o asignar para ser utilizados en el financiamiento del terrorismo, actos terroristas u organizaciones terroristas, o (d) bienes de valor equivalente.*

Estas medidas deben incluir la autoridad para:
(a) identificar, rastrear y evaluar bienes que están



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

sujetos a decomiso; (b) ejecutar medidas provisionales, como congelamiento y embargo, para prevenir manejos, transferencias o disposición de dichos bienes; (c) adoptar medidas que impidan o anulen acciones que perjudiquen la capacidad del Estado para congelar o embargar o recuperar los bienes sujetos a decomiso; y (d) tomar las medidas de investigación apropiadas.

Los países deben considerar la adopción de medidas que permitan que tales productos o instrumentos sean decomisados sin que se requiera de una condena penal (decomiso sin condena), o que exijan que el imputado demuestre el origen lícito de los bienes en cuestión que están sujetos a decomiso, en la medida en que este requisito sea compatible con los principios de sus legislaciones nacionales”.

En consecuencia, se ha dicho que resulta fundamental el aseguramiento de las herramientas de las que disponga un Estado para prevenir, detectar y contribuir a la represión penal del lavado de activos, así como para avanzar en esta línea en las acciones necesarias para lograr la identificación de bienes y el recupero de esos activos de origen ilícito en forma oportuna y eficaz (cfr. Cámara Federal de Casación Penal, Sala IV en causa N° FSM 6138/2020/12/CFC2, caratulada: “PÉREZ JAURENA, Uriel s/ rec. de casación”, fallo del 18 de octubre de 2023).

Desde tal perspectiva, las medidas cautelares dictadas con el fin de resguardar y prevenir manejos, transferencias o disposiciones de bienes que pudieran influir en los activos y bienes del encausado, afectando el éxito de la investigación, o el decomiso de aquellos bienes que han sido objeto o producto del delito, adquieren una relevancia indudable en los casos de criminalidad económica (cfr. Cámara Federal de Casación Penal, Sala IV en causa N° FRO 37319/2022/3/CFC1, caratulada: “AV. DESPRENDIMIENTO COIRÓN 40609/2022 de Fiscalía Federal N° 3 s/ recurso

de casación”, fallo del 14 de noviembre de 2024, voto del juez Hornos).

V. Sentado ello, e ingresando al tratamiento de los agravios esgrimidos por la recurrente, corresponde destacar que, para decretar una medida cautelar, el juez tiene que apreciar si se encuentran reunidos dos requisitos básicos: la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora.

Aquella evaluación adquiere especial relevancia en el presente caso, pues las medidas cautelares no fueron dictadas en forma contemporánea a una resolución de mérito.

Sobre este punto, es pertinente destacar que la verosimilitud del derecho en el marco de un proceso penal debe ser entendida como un pronóstico de probabilidad de ejecutar la sanción de carácter económico.

Para realizar dicha evaluación, no se requiere una comprobación certera e incuestionable sobre la existencia del hecho ilícito y de la participación del imputado en aquél pues, como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, *“...como resulta de la naturaleza de las medidas cautelares, ellas no exigen de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo de su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede del marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo, agota su virtualidad”* (Fallos:306:2060;318:2374).

En este sentido, sin expresar ni ingresar en un juicio sobre la cuestión de fondo que es objeto de investigación en el legajo principal, se advierte verificada en el caso la concurrencia de la



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

verosimilitud en el derecho para el dictado de las medidas cautelares que la recurrente cuestiona.

En efecto, el a quo ha valorado las constancias probatorias incorporadas en la causa N° IPP 13 01-14203-21/00 y sus anexos, en trámite ante al Juzgado de Garantías N° 7 del Departamento Judicial de Quilmes con sede en Berazategui.

Allí se investigan las maniobras presuntamente defraudatorias mediante las cuales los responsables del desarrollo inmobiliario denominado "Hudson Park", construido sobre un terreno cuya propiedad se encuentra en litigio en el fuero civil ordinario, habrían comercializado, en forma reiterada y superpuesta, diversos lotes en perjuicio de los adquirentes de buena fe, encuadrando esos sucesos denunciados en los delitos de asociación ilícita, estafas reiteradas, desbaratamiento de los derechos acordados; mientras que ante este fuero de excepción, la investigación tiene por objeto develar el destino de los fondos que se habrían generado como resultado de dichas maniobras, esto es, la posible comisión del delito de lavado de activos.

En esa línea, de la lectura de la resolución recurrida y de las constancias obrantes en la causa principal, puede advertirse que, sin perjuicio de las medidas que se encuentran en curso de producción, la hipótesis de investigación planteada cuenta con un sustento probatorio que resulta suficiente para establecer, con la provisionalidad que exige la adopción de medidas como de las que se trata, la existencia probable de la maniobra ilícita aludida y la presunta intervención de las personas físicas y jurídicas investigadas.

Sobre este punto, si bien la defensa sostuvo que *"ni esta parte ni la Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. ni el Fideicomiso Hudson Park han participado*

de ilícito penal alguno”, sino que fueron “víctimas de la Estafa perpetrada por el Sr. MARCELO DARIO SUAREZ y sus secuaces”, lo cierto es que las constancias de la IPP 13 01-14203-21/00 que fueran agregadas al expediente principal, no permiten desvincular a sus asistidos del hecho investigado.

En efecto, el juez de primera instancia tuvo en consideración varias declaraciones testimoniales de quienes resultaron damnificados y, a la postre, denunciantes, que dan cuenta de la intervención de los representantes de Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. y del Fideicomiso Hudson Park en los hechos objeto de investigación, a saber:

-M. F. L. indicó, en lo pertinente, que *“Ya para octubre el año pasado cuando me entero del intento de suicidio de S. y su posterior muerte, creo que para noviembre, ya que estuvo internado durante unos días, ahí explotó todo y ahí ya empieza a aparecer un montón de información judicial del barrio que yo desconocía previamente, como que había doble o triple venta de lotes, o que el fideicomiso estaba embargado y no podía vender, ahora no recuerdo la fecha exacta pero creo que no podía vender desde el año 2010...Después del fallecimiento de Suarez lo volví a llamar varias veces a A. y le reclamo por mis lotes o que me devuelva el dinero, al conocer lo que estaba pasando, y ahí para fines de noviembre, después del 25, me empieza a llamar A. y me dice que me ofrecía como solución poner 30 mil dólares más por cada lote y ahí me iban a reconocer mi titularidad, que su abogado, que lo nombró como G. B., había hablado con el fideicomiso y que así se podía arreglar las cosas, para solucionar los problemas, y otra vez me decía lo mismo que cuando me quería vender los lotes, que era la manera de hacerlo más rápido, me*



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

hacía entender que si iba a la Justicia iba a ser más largo en el tiempo, y que hasta me ofrecía pagar ese dinero en cuotas y yo le dije que obviamente no iba a pagar nada más...".

-A. H. M. por su parte, manifestó: "quiero agregar que tengo conocimiento que desde el Fideicomiso continúan con la venta de lotes con conflictos, solicitando aproximadamente 45 mil dólares por la entrega de la firma constatoria de la posesión firmada por Lucrecia Silva, ya sea con lotes que estaban en conflicto o por lotes que les pertenecían a ellos, es decir al fideicomiso. Por último, quiero agregar que el Fideicomiso recontrató a Diseñar para la finalización de las obras pendientes del barrio, que esto me consta por ser parte de la Asociación Civil...".

-F. J. B. declaró que, un amigo suyo de nombre M.B., que vivía en el mismo barrio "...tuvo problemas creo que con dos lotes. Él me comentó que tuvo que pagar USD 40.000 por lote para que le den los papeles, es decir, como adicional al precio por la compra que ya había realizado. Entiendo que le tuvo que pagar a M. El no pudo escriturar, pero el fideicomiso le dio los papeles para que pudiera empezar a construir; me refiero a la fiduciaria directamente...".

-A. V. C., por su parte, señaló que "sin poder continuar con mi vivienda, con la pérdida económica y los daños y perjuicios que me han causado, en el mes de enero de este año puse un cartel con una leyenda que reza "Lote judicializado", esto se me ocurre porque me consta que los lotes siguen siendo revendidos y que la Sra. L. F. L. y el Sr. C. M.l. por teléfono a los propietarios ofreciéndoles la re-compra de sus propios lotes por un valor aproximado de 40.000 o 50.000

dólares. Puedo dar nombre de la persona a la cual se lo ofrecieron, la cual es también testigo del hurto de materiales de la obra y usurpación de mi lote en la causa que tramita ante la Fiscalía N° 1 de Berazategui que es el Sr. E. G.. En esa causa que digo de la Fiscalía 1 aporté con mi abogado documentación la cual también llevé ese día de la denuncia a la Comisaría".

Agregó que "me enteré que el barrio Hudson tenía un embargo millonario que estaba vinculado a la causa llamada "La Ruta del Dinero K", y ese embargo estaba vinculado a C.M., y precisamente, por otro lado, quiero agregar que ahora este mismo C. M. junto a Liz F. L., en realidad... se llama E.M. que es la mujer de O. F. L., son los que actualmente están ofreciendo la reventa de los lotes a los legítimos compradores, llamando ellos mismos, donde aclaro que a mí no me llamaron pero como dije anteriormente en mi declaración conozco a gente que han llamado y le han pedido entre 40 a 50 mil dólares para recomprar el lote que ya compraron y asegurándole, que en caso de pagar este dinero, ellos le aseguran la firma del Fideicomiso como únicos titulares y así le allanan el camino a toda la documentación necesaria que están pidiendo en la Municipalidad de Berazategui".

- N. A. G., denunció "que los integrantes de la Sociedad Fiduciaria Hudson Park SA lo habían estafado. En este sentido expresó que las personas que componían dicha sociedad habían conformado una asociación ilícita que desconocía, a partir de la muerte de Suarez, todas las cesiones de lotes que el nombrado venía realizando".

Reseñó que "él había comprado los lotes 49 y 141 junto a un amigo, llamado A. J. B. y que había



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

tenido inconvenientes para el reconocimiento de su propiedad. Siendo que, en esta oportunidad, E. Ma., conocida como . F. L., lo había contactado por teléfono para revenderle los lotes, solicitándole un valor de cincuenta mil dólares al contado o alguna formalidad de cuotas”.

- L.N. G. y F.P. F.expusieron que “enterados de la muerte de S., y por publicaciones periodísticas que existían problemas con el Barrio, el día 09-12-2021 concurrimos al Barrio con mi esposo y preguntando en la guardia que estaba pasando nos entregan los contactos de la Administradora Facility Managers (M. A. y C.). Es así que el día 12-12-2021 por WhatsApp el Sr. A. me da una respuesta tajante: ‘Buenas noches, ese lote la Fiduciaria se lo vendió a Diseñarq SA, el socio de S., no se lo vendió a Suarez, como muestra el boleto de compraventa que presentaste. Además, S. si hubiera sido el que compró el terreno, debió realizarte una cesión de derechos, no otro boleto de compraventa, no era el dueño del terreno. Luego Diseñarq SA lo cedió a un tercero. Eso es mi opinión sobre la documentación que veo. Por eso ponete en contacto con los abogados de la Fiduciaria para seguir el reclamo’... habiendo mantenido conversaciones vía WhatsApp en fecha 10-08-2021 con la Sra. E.L. M. (L. F.L.), quien consta en el Edicto que se acompaña en cargo de Directora Suplente de la Sociedad Fiduciaria Hudson Park SA, y por decisión unánime de Asamblea Gral. Ordinaria Autoconvocada desde el 06-08-2021, nos contesta que ‘nos desea lo mejor de corazón y que no sabía qué decirnos, solo que ella tenía para vender los mejores lotes que le habían quedado y que nos daba la posesión inmediata y firmada por la Fiduciaria’, terminando con la frase ‘estoy a tu

disposición Besitos'...En otro mensaje posterior nos expresa 'Buenas tardes yo no sé qué decirte, yo solo vendo lotes de la Fiduciaria, comuníquese con quien le vendió'".

- D. S. declaró que "en junio del año 2021, la Sra. L. F. L.y el Sr. E. V. en representación de la Fiduciaria, me desconoce la compra efectuada al Sr. Marcelo Suarez, aunque Villar me expresaba que "me quede tranquilo que iban a llegar a una compensación con M. S. y que se iba a resolver", pero obviamente nada de ello sucedió. Al día de hoy sigo sin respuesta alguna y lo único que advierto es el interés de la Fiduciaria por desentenderse de la operación inmobiliaria realizada por Marcelo Suarez, que reitero, en todos los años que habito en el Barrio Hudson Park (desde 2013) siempre resultó ser el comercializador del emprendimiento y quien se hizo cargo del funcionamiento del Barrio, ocupándose de todas y cada una de las situaciones que surgían como consecuencia del crecimiento exponencial del Emprendimiento. Tanto a mí como al resto de los propietarios antiguos del Barrio se nos presenta la fundada sospecha que las negativas emanadas de la Fiduciaria, en relación a las comercializaciones, responden al único propósito de salvar sus responsabilidades y no reconocer derechos adquiridos, lo que a mi entender deviene en una conducta delictual que debe ser investigada".

- M. F. C. indicó que "Una vez adquirido el lote N° ..o amojoné y lo alambré, presente el plano a la Dirección de Arquitectura del B., hasta ahí todo marchaba, como en las otras compras efectuadas. Un día, desde la Administración, me informan que mi operación inmobiliaria estaba «Floja de papeles» que existía otro



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

dueño que tienen toda la cadena de compra a la Fiduciaria (...) Indudablemente el fallecimiento de Suarez truncó toda posibilidad de que el aludido me resolviese la problemática, situación que hasta el momento tampoco me han remediado las autoridades de la Fiduciaria a quien también responsabilizo de la venta que me efectuara Suarez, toda vez que siempre estuvieron al tanto de las operaciones inmobiliarias que realizáramos".

-A. R. Del P., Lorenzo H. G., S. S. y N. B. refirieron que "somos cuatro amigos que decidieron invertir en dos lotes en el Barrio Hudson Park para construir (...) Tomamos conocimiento de la problemática del Barrio en el mes de agosto del 2021, Suárez no nos atendía el teléfono, solo lo hace un día para decirnos que respecto del lote 399 estaba todo ok, pero no era así, había problemas porque existía otro dueño, a todo esto observamos que los lotes baldíos se empiezan a alambrar, se empiezan a colocar carteles que indicaban "no pasar" o "propiedad privada". Con respecto al lote N° ...nos encontramos ese tipo de cartel y por ello nos comunicamos con el abonado telefónico que figuraba en el mismo. Nos atiende una persona que se presenta como dueño del lote y nos manifiesta que él lo compró en el año 2013, que tenía todo judicializado, a partir de allí los intentos de quejas con Suárez fueron constantes y éste último nos atendía en forma esporádica, refiriéndonos cuando lo hacía, que 'nos iba a cambiar el lote'".

En lo que aquí interesa, manifestaron que "nos dijeron que nos iban a dar una devolución y que la Fiduciaria se iba a expedir, previo a que nosotros mandáramos toda la documentación al Sr M. A. y así lo

hicimos, pero a la fecha no hemos obtenido respuesta alguna, no obstante informalmente se nos hizo saber que si deseábamos regularizar toda la situación descrita precedentemente deberíamos ir pensando en realizar una importante integración de sumas de dinero a favor del Fideicomiso, también sabemos que así se lo están manifestando a otros damnificados que están en idéntica situación que nosotros".

Pusieron de resalto que "una particularidad de nuestra documentación suscripta con el Sr. S. es lo consignado en la Cláusula 8va de Cesión que dice: 'Las partes suscriben el presente por haberse tornado insuperable la espera debido al caso fortuito del aislamiento obligatorio por la pandemia de coronavirus, habiéndose generado un extremo estado de necesidad de contar el cedente con dinero para destinarlo al proyecto, dirección y obra de la construcción de una estación de servicio'. Si bien no surge expresamente, se entiende que se refiere a la estación de servicio que se encuentra a metros del Emprendimiento "Hudson Park" de la cual la Sra. M. F. M. es vicepresidente de la razón social Petrokar SA, sociedad que integra juntamente con la Sra. E. M. (L.F.L.)".

-M. C. declaró que "adquirió una unidad funcional identificada como "LOTE .." del emprendimiento conocido en plaza conocido como "HUDSON PARK". Posteriormente notifiqué de la cesión/venta del lote efectuada a mi favor. Consecuentemente me incluyen en la App expensas y las mismas se encuentran a mi nombre. A los efectos de tener regularizada toda la operación inmobiliaria precedentemente descrita, envié 8 cartas documentos al Fideicomiso las cuales, literalmente, fueron rechazadas, para luego tomar



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

conocimiento, por mensaje WhatsApp remitido por el Sr. M. A. (Administración nueva Facility Managers Srl) textualmente: 'Mauro Buenas tardes, la Fiduciaria ya se expidió sobre la verificación documental del lote 359, no nos informa que seas el titular del lote. El reclamo por la titularidad del lote lo debes continuar con el estudio de abogados de la Fiduciaria' (...) Ante todo ello, y sumado a haber tomado conocimiento, por mi profesión de abogado, que en las diferentes mediaciones civiles que se suscitaron por conflictos idénticos al mío, la Fiduciaria, a través de sus letrados representantes, estarían solicitando a los damnificados que integren pagos de entre 20.000 U\$S a 40.000 U\$S según los casos, 'para solucionar la problemática' es que decido dar un corte a esta situación, y no prestarme a éste tipo de manoseos, menos aún, como me sugirió el Sr. M. A. continuar con el estudio de abogados de la propia Fiduciaria, y es que por todo ello habiendo abonado la integridad del precio pactado y no recibido nada como contraprestación, es que procedo a interponer la denuncia penal que suscribo".

- A. A. E., por su parte, indicó que "Desconociendo la problemática actual del B. y que mi lote específicamente iba a ser observado, procedo a avanzar con un equipo de arquitectos con el proyecto la obra y la casa que deseaba construir, abonando por ello la suma aproximada de U\$S 5400. Al remitir mi proyecto a la Dirección de Arquitectura del Barrio, me solicitan desde la Administración que envíe la documentación con la que contaba, lo que así hago. Esperé aproximadamente dos meses hasta que un Sr. de nombre Mariano Amor me deriva con el Estudio Jurídico de la Fiduciaria

(estudio L.e -L.), me comunico con el Dr. Javier López, quien me anoticia sobre la existencia de otro propietario del lote 194 desde el año 2017. No me da el nombre del aludido propietario, el que descubriría yo, por mi cuenta, al poco tiempo. Me explica además que con algunas personas que presentaban inconvenientes semejantes al mío, la Fiduciaria les estaba dando la posibilidad de, como quien dice, "recomprar el lote" teniendo que abonar para ello la suma de U\$S. 40.000 y, con los que se presentaban con problemas sobre casas construidas o semi-construidas se les ofrecía, para solucionar su problemática abonar U\$S 20.000 y veinte cuotas de U\$S. 1000 c/u...".

En este contexto, los agravios introducidos por la recurrente, vinculados a la presunta ajenidad de los integrantes de la Sociedad Fiduciaria Hudson Park S.A. y del Fideicomiso Hudson Park en la maniobra investigada, no pueden tener recepción favorable.

En efecto, las declaraciones testimoniales reseñadas, si bien se enmarcan en el estado incipiente de una investigación compleja, constituyen elementos de juicio que, valorados en forma conjunta, proporcionan sustento suficiente a la adopción de las medidas cautelares que fueran decretadas por el a quo.

VI. Por otro lado, en relación al requisito del peligro en la demora, si bien la defensa postula que "el delito habría cesado al producirse la muerte de S." y que, por tanto, no se hallaría configurado, lo cierto es que el a quo sostuvo que "según los dichos obtenidos en los testimonios prestados ante el fuero provincial y las constataciones hechas por el personal de la Prefectura Naval Argentina en los registros abiertos de internet, los lotes del emprendimiento Hudson Park se seguirían comercializando de manera



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

presuntamente fraudulenta, ello con la consecuente obtención de fondos que luego habrían de ser incorporados al mercado a través de otros emprendimientos inmobiliarios o empresas -como una estación de servicio-".

Sobre este punto, se ha sostenido que la demora no se relaciona con el peligro genérico del daño jurídico que puede ser subsanable mediante la tutela ordinaria, sino que se circunscribe a los daños ocasionados o facilitados por el transcurso del tiempo que el proceso requiere para alcanzar el cometido. En efecto, el peligro se muestra propenso a agravarse o a transformarse en daño irreparable cuando para determinar las medidas aptas para prevenirlo se debiera esperar hasta el momento del pronunciamiento final (cfr. HANKOVITS, F. A. en *Las medidas cautelares en la concepción de A. B.*, publicado en *Medidas Cautelares*, director A. M. La Ley, Año 2006, p. 3).

Desde tal perspectiva, se ha destacado la importancia de asegurar que los bienes en juegos se encuentren, al menos preventivamente, fuera del alcance de la persona investigada para que no pueda disponer de éstos (cfr. voto del juez Hornos en la causa N° FRO 37319/2022/3/CFC1, ya citada).

Asimismo, habrá de desestimarse la alegación de que las medidas decretadas impide "*la contratación de empresas para prestar servicios al barrio, pago de sueldos, pago de gastos de servicios, pago de gastos de mantenimiento, pago de impuestos, pago de tasas y contribuciones, compra de materiales, contratación de profesionales en la construcción de infraestructura, pago de obligaciones asumidas, cobro de deudas, cumplimiento de contratos ya suscriptos*", toda vez que, de la sola lectura de la resolución recurrida, surge que tanto la prohibición de innovar como la prohibición

de contratar, tienen por objeto exclusivo "impedir la venta o la cesión de derechos -adjudicación o transferencia- de las unidades funcionales del fideicomiso inmobiliaria Hudson Park S.A. (...) prohibiendo, hasta tanto sean esclarecidos los hechos investigados y definida la propiedad de cada uno de ellos, la venta, cesión, permuta, construcción y/o cualquier tipo de modificación al dominio y/o sobre los mismos".

Por último, habrá de recordarse que se trata de medidas cautelares y, como tales, pueden dejarse sin efecto o modificarse en cualquier momento del proceso, a medida que se recabe mayor información acerca de la posible participación -o no- de las personas físicas y jurídicas involucradas en la maniobra delictiva investigada.

Desde tal perspectiva, y a la luz de la normativa que obliga al Estado argentino a maximizar sus esfuerzos en aras de perseguir con eficiencia y rapidez toda actividad vinculada al lavado de activos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la defensa de J. O. F.L. en su carácter de vicepresidente de SOCIEDAD FIDUCIARIA HUDSON PARK S.A.-

Por ello, el Tribunal RESUELVE:

CONFIRMAR la resolución recurrida, en todo cuanto decide y ha sido materia de apelación.

Regístrese, notifíquese y devuélvase al juzgado de origen, que deberá cumplir con las restantes notificaciones de rigor.

JORGE EDUARDO DI LORENZO
JUEZ DE CAMARA

ROBERTO AGUSTIN LEMOS ARIAS
JUEZ DE CAMARA

Ante mí:



Poder Judicial de la Nación

CAMARA FEDERAL DE LA PLATA - SALA I

FLP 19947/2023/109/CA3

LAUREANO ALBERTO DURAN
SECRETARIO DE CAMARA

Se deja constancia de que la presente resolución se dicta conforme a lo previsto por el artículo 31 bis, último párrafo del CPPN (artículo 109 RJN).

LAUREANO ALBERTO DURAN
SECRETARIO DE CAMARA