

INVOCO PERSONERIA DE URGENCIA - ADJUNTO
DOCUMENTACIÓN - ACREDITO PROPIEDAD Y POSESION

SEÑOR FISCAL UNIDAD FISCAL Y ENJUICIAMIENTO
ESPECIALIZADO EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y
CONTRA LA INTEGRACIÓN FÍSICA - CENTRO JUDICIAL
MONTEROS

CAUSA: VICENTE DARIO ARIEL S/USURPACION - VICTIMA
MEDINA JOSE RODOLFO - LEGAJO M-008261/2025 -
SUMARIO D-556400/2025

ANTONIO AMADO AUGUSTO FARA, abogado de la matrícula N°1033 CAS, con domicilio en calle Lamadrid N°486, 1er. Piso, of. 15 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, y constituyéndolo a los efectos legales en CUIT: 20125988017, al Sr. Fiscal respetuosamente digo:

1.- PERSONERIA DE URGENCIA

Me presento en esta causa en nombre y representación de CATALINAS S.A., CUIT:30-70233649-6 con domicilio en calle San Martín N°631, 3er. Piso Of. E San Miguel de Tucumán, como apoderado de la misma invocando representación de urgencia.

Solicito que se me otorgue un plazo prudencial a fin de adjuntar el instrumento que acredite mi carácter de apoderado invocado.

2.- DOCUMENTACION

Cumpliendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo a acreditar la propiedad y la posesión de mi mandante, sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Monteros, Departamento del mismo nombre sobre Ruta Nacional N°38, perteneciente a la finca denominada San Isidro. Nomenclatura catastral: Padrón 145693, matrícula 19121 orden 3694,

Circunscripción I sección D, Manzana 166 parcela 119d. SUPERFICIE 17 Has. 8,756,7598 m2.

2.1.- ESCRITURA PUBLICA N°05 DE FECHA 11 DE ENERO DE 1999:

Dicho inmueble fue adquirido por CATALINAS S.A., a la COMPAÑÍA ARGENTINA DE LEVADURAS SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (CALSA), mediante escritura pública N°05 de fecha 11 de enero de 1999, pasada por ante la escribana doña María Catalina Di Caro de Esteban, titular del registro notarial N°16, a la cual adjunto a esta presentación.

Acompaño también informe de dominio suministrado por el Registro Inmobiliario.

2.2.- PLANO DE MENSURA

Adjunto también plano de mensura y división, el cual está firmado digitalmente en donde se produjo la división del inmueble en dos fracciones, la N°1 y la N°2.

La Fracción N°2 fue vendida por mi mandante a PANELLA S.R.L. y la fracción N°1 continuó en posesión y propiedad de mi mandante.

La fracción N°1, fue arrendada por CATALINAS S.A. al Sr. Diego Sebastián Cruz DNI:21.948.238 CUIT 20-21948238-9, con domicilio en Country La Cañada, lote N°90 Yerba Buena, para el cultivo de caña de azúcar.

2.3.- CONTRATO ARRENDAMIENTO

Acompaño contrato de arrendamiento de fecha 20 de diciembre de 2023, debidamente sellado y con las firmas certificadas por escribano público.

Con esta documentación acompañada, mi mandante acredita la titularidad de dominio del inmueble ubicado en Ruta N°38, Km.759 de Monteros, con una superficie aproximada de 15 has. Desde mucho tiempo antes a la fecha indicada por el denunciante, el cual carece de fundamentos fácticos y jurídicos sobre el inmueble de propiedad de mi mandante.

Proveer de conformidad.

JUSTICIA.

Antonio A.A. Fara
Abogado - Mat. 1033 CAS

2/10/2023

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL

Entre: A)- **CATALINAS S.A.**, CUIT 30-70233649-6, con domicilio legal en la Provincia de Tucumán y sede social en calle San Martín N° 650 – piso 3º oficina D, de esta Ciudad Capital, representada en este acto por el Señor **ROBERTO VICTOR SOSA**, DNI N° 13.474.061, CUIT 20-13474061-3, en el carácter de Presidente de la firma y con facultades suficientes para este acto, en adelante denominada **LA ARRENDADORA**, por una parte; y por la otra:

B)- El Sr. **DIEGO SEBASTIAN SEGUNDO CRUZ**, DNI N° 21.948.238, CUIT N° 20-21948238-9, con domicilio para todos los efectos de este acto en Country La CAÑADA, LOTE N° 90, Yerba Buena – Provincia de Tucumán, en adelante **LA ARRENDATARIA**; se ha convenido en celebrar UN **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL**, sujeto a las cláusulas siguientes: - - -

PRIMERA, MANIFESTACIÓN: a)- **LA ARRENDADORA** expresa que es propietaria de un inmueble rural ubicado en la ciudad de Monteros, departamento Monteros, Provincia de Tucumán, sobre la antigua Ruta Nacional número 38 – kilómetro número 759, con una superficie aproximada de 14 hectáreas, padrón inmobiliario N° 245973. - - - - -

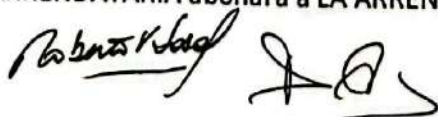
b)- **LA ARRENDATARIA** expresa conocer y aceptar lo arriba expresado por **CATALINAS S.A.** y que ha recorrido el inmueble en toda su extensión, constatando que tiene plena aptitud para la explotación con caña de azúcar. - - - - -

SEGUNDA, OBJETO: **LA ARRENDADORA** entrega a **LA ARRENDATARIA** en arrendamiento la fracción de terreno de 14 has. descripta en el inciso a) anterior, quien la recibe en tal carácter, por el precio, los términos y demás condiciones que se establecen en el presente contrato. Se destaca que en la fracción se han realizado las tareas de nivelación y preparación de suelo para la plantación y que el predio carece de construcciones civiles útiles.

TERCERA, DESTINO: **LA ARRENDATARIA** se obliga a usar el inmueble objeto de este contrato, exclusivamente para la explotación agrícola de caña de azúcar, destino que no podrá ser alterado en forma total o parcial, debiéndose conservar el inmueble en buenas condiciones teniendo en cuenta la actividad realizada, haciéndose cargo de los trabajos de mantenimiento de alambrados, acondicionamiento, curvas de nivel, implantación con caña de azúcar, cultivo, cosecha, etc. Etc. - - - - -

CUARTA, DURACIÓN: la duración del presente contrato se establece por las zafas 2023 hasta la 2028 incluida. El contrato vencerá a la medianoche del día 30 de Noviembre de 2028, o al levantar la cosecha si ello se produjera antes, quedando desde ya autorizada **LA ARRENDADORA** para ocupar por sí dicha superficie sin necesidad de autorización judicial ni extrajudicial previa. Al vencimiento deberá entregarse a **LA ARRENDADORA** plantada con caña de variedades convenientes para la zona. - - - - -

QUINTA, PRECIO: Las partes, de común acuerdo, establecen que el precio anual que **LA ARRENDATARIA** abonará a **LA ARRENDADORA** por el uso y goce de la mencionada fracción, //



será el equivalente de 150 bolsas de 50 kg. c/u de azúcar común tipo A. El pago de la zafra 2023 se realizará el día 30 de Diciembre de 2023; y el pago de las zafras posteriores hasta la zafra 2028 inclusive, LA ARRENDATARIA abonará a LA ARRENDADORA el día 30 de Noviembre de cada año. La mora del pago del precio del arriendo operará de pleno derecho sin necesidad de interpelación previa, fijándose una multa automática de 200 Kg. de azúcar tipo A por mes, o fracción en función de los días de mora. Asimismo pasados tres meses en situación de impago, LA ARRENDADORA, previa intimación, tendrá derecho a dar por rescindido el presente convenio. En tal caso estará expresamente facultada a hacerse cargo de inmediato de los requerimientos de la plantación y disponer plenamente de la misma.-----

SEXTA: La firma ARRENDATARIA asume formalmente el compromiso de llevar a cabo sus plantaciones siembras y cultivos con absoluto ajuste a las buenas prácticas agrícolas. Con fertilización integral y anual de las superficies explotadas, control absoluto de malezas y resguardo del medio ambiente. Debiendo notificar anualmente la fábrica de destino de la caña producida. Se destaca que en caso de determinarse que algún sector del predio objeto del presente tiene impedimentos para su aprovechamiento agrícola, previo acuerdo con LA ARRENDADORA, quedará éste al margen de las siembras y plantaciones y, consecuentemente, fuera de las disposiciones del presente contrato.-----

SEPTIMA: El sellado del presente contrato de arriendo corresponde a ambos firmantes en partes iguales, así como la certificación de firmas del mismo. A estos fines, una vez efectuada la medición arriba aludida de las efectivas hectáreas a plantar se determinara por una adenda al presente el valor del contrato.-----

OCTAVA: Las partes constituyen domicilio en los precedentemente indicados, sometiéndose a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Tucumán.-----

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán se firman 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto de plena conformidad, a los 20 días del mes de Diciembre de 2023.-----

Se anexa la hoja de actuación notarial para
certificación de firmas: M03466050.






ACTUACION NOTARIAL PARA
CERTIFICACION DE FIRMAS

M 03466050
CE TR CU SE SE CE CI CE



03466050



En mi carácter de Escribana Pública, Adscripta al Registro Notarial número cinco,

CERTIFICO: Primero: Que las firmas que obran en el documento al cual se anexa la presente, han sido puestas en mi presencia, el día 21 de Diciembre de 2023 por: Roberto Víctor SOSA, D.N.I. Nº 13.474.061; y Diego Sebastián Segundo CRUZ, D.N.I. Nº 21.948.238; a quienes conozco. **Segundo:** Que dichas personas manifiestan actuar: 1) el señor Diego Sebastián Segundo CRUZ, a título personal. Y 2) el señor Roberto Víctor SOSA, en nombre y representación y en su carácter de Presidente del Directorio de CATALINAS S.A., según lo acredita con la siguiente documentación: 1) Testimonio del expediente que tramitó por ante la Dirección de Personas Jurídicas de Tucumán número 4956/211-C-1998, inscripto en el Registro Público de Comercio de Tucumán con fecha 22 de diciembre de 1998, bajo el Nº 17, Fs. 286/294, Tomo XXIII, del Protocolo de Contratos Sociales Año 1998. Del citado expediente resulta que por Resolución del Director de la Dirección de Personas Jurídicas Nº 1033/98-D.P.J., de fecha 07 de diciembre de 1998, se conforma el Acta Constitutiva y el Estatuto de la sociedad. 2) Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de mayo de 2022, corriente a fojas 63/65 del Libro de Actas de Asambleas Nº 2, rubricado por el Registro Público de Comercio de Tucumán, con fecha 19 de diciembre de 2001, mediante expediente 2127/01; instrumentos que en copia certificada tengo a la vista. **Tercero:** Que el requerimiento de la certificación de la autenticidad de sus firmas ha quedado formalizado mediante actas Nº 601 y 602, corrientes al folio 201, del libro 21. **Cuarto:** Que el documento presentado es: Contrato de Arrendamiento de Inmueble Rural. **San Miguel de Tucumán, 22 de Diciembre de 2023.**



IMPRESIONADA EN TUCUMÁN


ROSALÍA UÑABÉ BENÍTEZ
ESCRIBANA PÚBLICA



LIQUIDACION POR ACTO/CONTRATO/OPERACION INSTRUMENTADO

OBLIGACION	FECHA DE OTORGAMIENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	FECHA DE PAGO
202401456225	20/12/2023	04/01/2024	04/01/2024

INTERVINIENTES - SUJETO/S PASIVO/S

CUIL/CUIT	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	CARACTER
20219482389	CRUZ DIEGO SEBASTIAN SEGUNDO	ARRENDATARIO
30702336496	CATALINAS S.A.	ARRENDADOR

DETERMINACION DEL IMPUESTO

CODIGO - DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO	BASE IMPONIBLE	EXENCION	ALICUOTA / MONTO FIJO	IMPORTE
122 - Arriendo rural	25.816.500,00		2 %	516.330,00
TOTAL DEL IMPUESTO				516.330,00
RECARGO				0,00
HOJAS ADICIONALES (2)				40,00
TOTAL A INGRESAR				516.370,00

IMPORTE EN LETRAS: QUINIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA

DATOS ADICIONALES

COD - OPERACION	DATOS
Lugar de otorgamiento:	Tucumán
122	Padrón: 245973, Afectación Inmueble: 100 %, Precio Mensual Inmueble: \$ 352937, Vigencia Contrato: 20/12/2023 - 30/11/2028

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente declaración jurada utilizando el servicio Web aprobado por la DGR sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener siendo fiel expresión de la verdad.



**Presentación de DJ por Internet
Acuse de recibo de DJ**

Formulario F.950W - Liquidación Sellos Web
C.U.I.T. 20-21948238-9
Establecimiento 0
Impuesto 52 - Sellos
Concepto 35 - Instrumentos de Sellos
Período 202312
Tipo DJ Original
Obligación 202401456225
Fecha de Vencimiento 04/01/2024
Fecha de Presentación 28/12/2023
Número de Verificación 46632
Usuario autenticado por AFIP (Clave Fiscal)

Conserve este Acuse de Recibo como comprobante de presentación
Datos sujetos a verificación

Impreso por Internet - D.G.R. Tucumán

RAPIPAGO

ORIGINAL

Puesto: 001160

Fecha: 29/12/2023

Hora: 13:37:17

Empresa: 2187 DIRECCION GRAL. DE RENTAS PROV. TUCUMAN

Importe: \$516,370.00

PESOS

Cliente: 02401456225

Nro.Op:0011601703868079530

Cod.Seg:8EFB11413F

PAGA TUS FACTURAS CON TARJETA DE DEBITO.

RETIRA EFECTIVO CON TU TARJETA DE DEBITO.

WWW.RAPIPAGO.COM.AR

-----*****-----



PROTOCOLO NOTARIAL



Dra. María C. Di Caro de Esteban
ESCRIBANA
REGISTRO N.º 16 - TUCUMAN

JNº 067832

Handwritten note:
No 5.-
Avaluar la
propiedad
Luzte

1 UNIFICACION DE INMUEBLES SOLICITADO /	ESCRITURA NU-
2 POR "COMPAÑIA ARGENTINA DE LEVADU-	MERO CINCO. En la
3 RAS" S.A.I.C.—y VENTA DE "COMPAÑIA AR-	Ciudad de San Miguel
4 GENTINA DE LEVADURAS" S.A.I.C. A FAVOR /	de Tucumán, Capital
5 DE "CATALINAS" S.A.—POR u\$s 320.000.— /	de la Provincia de
6 Avaluado en \$ 181.022.—e HIPOTECA DE "CATA-	Tucumán, República
7 LINAS" S.A.A FAVOR DE "COMPAÑIA ARGEN-	Argentina, a once
8 TINA DE LEVADURAS" S.A.I.C.—POR u\$s /	días de Enero de mil
9 220.000.— /	novecientos noventa y

10 nueve, ante mí: MARIA CATALINA DI CARO DE ESTEBAN Escribana Pública
 11 autorizante, Titular del Registro número dieciséis, comparece el Señor ALEJANDRO
 12 MARIA NIKLISON, con Documento Nacional de Identidad N° 11.675.723, argen-
 13 tino, persona de mi conocimiento, doy fé; así como de que concurre a este acto en su
 14 carácter de apoderado de "COMPAÑIA ARGENTINA DE LEVADURAS SO-
 15 CIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL" con domicilio en calle
 16 Tronador número setenta y uno, de la Ciudad de Buenos Aires, como lo justifica con el
 17 respectivo Poder Especial otorgado a su favor, según escritura número mil seiscientos
 18 setenta y cuatro de fecha nueve de Setiembre de mil novecientos noventa y ocho, pasa-
 19 da ante el Escribano de la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina,
 20 don Patricio Adolfo Sala, el que en testimonio debidamente legalizado anexo a la pre-
 21 sente como cabeza de escritura, doy fé.— Y el Señor Alejandro María Niklison, en el
 22 carácter invocado y acreditado, dice: Que la Sociedad que representa es propietaria de
 23 dos inmuebles ubicados en la Ciudad de Monteros, Departamento del mismo nombre,
 24 de ésta Provincia, a saber: Primero: Sobre Ruta Nacional N° 38, perteneciente a la
 25 Finca denominada San Isidro, designado en el plano de mensura y división con el nú

FABIÁN NAVARRO DE ZAVALIA
ESCRIBANO PÚBLICO



PROTOCOLO NOTARIAL



JN° 067832

mero dos, compuesto según título de las siguientes medidas perimetales: Partiendo del 26
punto 1 hacia el Sud, punto 2, mide: 141,30 metros; desde este punto 2 hacia al Sud Este 27
en línea oblicua, punto 3, mide: 316,70 metros; de este punto 3 hacia el Norte punto A, 28
mide: 444 metros, de este punto A hacia el Oeste punto B, mide: 338,75 metros; de este 29
punto B hacia el Sud punto O, mide: 274 metros; de este punto O hacia al Este punto 1 el 30
de partida mide: 155,60 metros, lindando: al Norte, Fracción designada con el número 31
uno; al Sud, Francisco Rodriguez y Alberto Pérez; al Este, calle, y al Oeste, Ruta Na- 32
cional N° 38, de por medio con la Fracción designada con el número tres.— NOMEN- 33
CLATURA CATASTRAL: Padrón: 145693; Matricula: 19121 Orden: 3694; Circuns- 34
cripción: I; Sección: D; Manzana o Lámina: 166; Parcela: 119d.— LE CORRES- 35
PONDE el inmueble descrito por Absorción y Escisión celebrada con Intergras S.A., 36
Layco S.A. y parte de Lagorio S.A., según oficio de fecha tres de Abril de mil nove- 37
cientos noventa y ocho, y se inscribió en el Registro Inmobiliario en la Matrícula: 38
M—2518.— y Segundo: Sobre Ruta Nacional N° 38, perteneciente a la Finca denomi- 39
nada San Isidro, designado en el plano de mensura y división con la letra "A", compues- 40
to según título de 57,20 metros lineales de frente por 311,60 metros de fondo lado Norte 41
y 338,75 metros al Sud, en forma de triángulo, con una Superficie total de 80 Areas, 28 42
Centiareas, 7.391 centímetros cuadrados, que va a terminar en vértice en el límite Oes- 43
te, es decir sobre la línea demarcatoria original de las fracciones N° 1 y 2, y linda: al 44
Norte, lote número uno; al Sud, lote número dos; al Este, Camino vecinal y al Oeste, 45
Ruta Nacional N° 38.— NOMENCLATURA CATASTRAL: Padrón: 145693; Matrí- 46
cula: 19121 Orden: 3694; Circunscripción: I; Sección: D; Manzana o Lámina: 166; 47
Parcela: 119d.— LE CORRESPONDE el inmueble descrito, por Absorción y Esci- 48
sión celebrada con Intergras S.A., Layco S.A. y parte de Lagorio S.A. y por oficio se 49
inscribió en el Registro Inmobiliario en la Matrícula: M—6012.— Continúa diciendo el 50



Dra. María C. El Caro de Estobar
ESCRIBANA
REGISTRADA N° 16 • TUCUMÁN

J N° 067833

1 compareciente: Que la Sociedad que representa ha resuelto UNIFICAR los inmuebles
 2 precedentemente descriptos, los que de acuerdo a Plano de Mensura División y Unifi-
 3 cación N° 698 "E" año 1971, aprobado por Catastro Parcelario de la Dirección General
 4 de Rentas, tiene las siguientes medidas: Del punto A al C: 311,60 metros; del C al B:
 5 57,20 metros; del B al O: 274 metros; del O al 1: 165,60 metros; del 1 al 2: 141,80 me-
 6 tros; del 2 al 3: 316,70 metros; del 3 al A: 444 metros, lindando: al Norte, lote N° 1; al
 7 Sud, no menciona; al Este, Camino Vecinal; y al Oeste, Ruta Nacional N° 38.— NO-
 8 MENCLATURA CATASTRAL: 145693; Matrícula: 19121 Orden: 3694; Circuns-
 9 cripción: I; Sección: D; Manzana: 166; Parcela: 119d.— De los certificados que ar-
 10 chivo bajo el número de ésta escritura, de lo que doy fé; resulta: Que Compañía Ar-
 11 gentina de Levaduras S.A.I.C. no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes y
 12 que los inmuebles descriptos cuyo dominio constan inscriptos en la forma citada, no se
 13 encuentran hipotecados ni embargados, según certificados del Registro Inmobiliario
 14 Nros. 19422 y 19423 de fechas 28 de Diciembre de 1998, y no adeudan impuestos
 15 fiscales ni servicios de ninguna naturaleza, hasta el 31 de Octubre de 1998.— Y efec-
 16 tuada la UNIFICACION precedentemente descripta, el compareciente me solicita
 17 remita la misma al Registro Inmobiliario para su respectiva inscripción.— Presente
 18 también a este acto los Señores JOSE DAVID BAZA con D.N.I. N° 7.023.080, casa-
 19 do, domiciliado en calle Santiago del Estero N° 1.376 de ésta Ciudad, y GERONIMO
 20 ANIBAL DIOSQUEZ con L.E. N° 8.126.179, casado, domiciliado en calle Muñecas
 21 N° 786, 14° piso, Dpto. "A", de ésta Ciudad, argentinos, personas de mí conocimien-
 22 to, doy fé; así como de que concurren a este acto, en sus caracteres de Presidente y Vi-
 23 ce—Presidente, respectivamente, de la Sociedad que gira en ésta plaza bajo la denomi-
 24 nación de "CATALINAS" SOCIEDAD ANONIMA, con domicilio en calle Las
 25 Piedras N° 1.725, de ésta Ciudad, justificando el carácter invocado con los siguientes

FABIÁN NAVARRO DE ZAVALIA
ESCRIBANO PÚBLICO



PROTOCOLO NOTARIAL



JN° 067833

recaudos: a) Con el Contrato Social celebrado con fecha 11 de Noviembre de 1998, el que se inscribió en el Registro Público de Comercio bajo el N° 17, de fojas 286 a fojas 294, Tomo XXIII del Protocolo de Contratos Sociales, Año 1998, y b) Con el Acta de Directorio N° 1 de fecha 4 de Enero de 1998, autorizando este otorgamiento, lo que en foto—copias debidamente certificadas anexo a la presente, como cabeza de escritura, doy fé.— Y el Señor Alejandro María Niklison, en el carácter invocado y acreditado, dice: Que **VENDE** a "Catalinas" Sociedad Anónima, un inmueble de legítima propiedad de la Sociedad que representa, con todo lo edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, (es decir a portón cerrado, con todas las maquinarias, instalaciones, muebles y útiles, más los rodados, Camioneta Ford F 100—Modelo 72 y Camión Mercedes Benz Modelo 82).— El inmueble está ubicado en la Ciudad de Monteros, Departamento del mismo nombre, sobre Ruta Nacional N° 38, perteneciente a la Finca denominada San Isidro, compuesto de las siguientes medidas: Del punto O al B: 274 metros; del B al C: 57,20 metros; del C al A: 311,60 metros; del A al 3: 444 metros; del 3 al 2: 316,70 metros; del 2 al 1: 141,80 metros; del 1 al O: 165,60 metros, lindando: al Norte, Lote N° 1; al Sud, no consigna; al Este, Camino vecinal; y Oeste, Ruta Nacional N° 38.— Y según Plano de Mensura (para Rectificación de medidas) N° 32100/98, Expediente N° 20504/E/98, confeccionado por el Ingeniero Luís Alberto Estrada, aprobado por Catastro Parcelario de la Dirección General de Rentas, tiene las siguientes medidas: Del punto A al B: 318,54 metros; del B al C: 154,92 metros; del C al D: 190,97 metros; del D al E: 357,17 metros; del E al F: 440 metros; del F al A o sea el punto de partida: 356,36 metros, lindando: al Norte, Herta Tondering de Kallsten; al Sud, Francisco Rodríguez y Mena; al Este, Camino vecinal de por medio; y al Oeste, Ruta Nacional N° 38, y Francisco Rodríguez.— SUPERFICIE: 17 Has. 8.756,7598 metros cuadrados.— NOMENCLATURA CATASTRAL: Padrón: 145693; Matrícula: 19121 Orden: 3694;



PROCOLO NOTARIAL



Dra. María C. Di Caro de Esteban
ESCRIBANA
REGISTRO N° 16 - TUCUMAN

J N° 059841

1 (TRAL: Padrón: 145693; Matrícula: 19121 Orden: 3694) Circunscripción: I; Sección:
2 D; Manzana: 166; Parcela: 119d. — De los certificados que archivo bajo el número de
3 ésta escritura, de lo que doy fé; resulta: Que la Sociedad vendedora no se encuentra
4 inhibida para disponer de sus bienes y que los inmuebles cuyo dominio consta inscripto
5 en la forma citada, no se encuentran hipotecados, ni embargados, según certificados
6 del Registro Inmobiliario precedentemente mencionados, ni adeuda impuestos fiscales
7 ni servicios de ninguna naturaleza. — Esta VENTA se efectúa por el precio total de:
8 TRESCIENTOS VEINTE MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES,
9 pagaderos de la siguiente manera: CIEN MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES,
10 que el Señor Alejandro María Niklison, por su representada, recibe de los Señores José
11 David Baza y Gerónimo Anibal Diosquez, por la Sociedad compradora "Catalinas"
12 Sociedad Anónima, por cuyo importe otorga por la presente escritura, el más eficaz
13 recibo y carta de pago, y el saldo que completa el precio de esta compra—venta o sea la
14 suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES, la
15 Sociedad compradora se obliga y compromete pagarlos en 5 (cinco) cuotas semestrales
16 consecutivas de u\$s 44.000 (Dólares Estadounidenses cuarenta y cuatro mil), cada una,
17 más intereses que se devengarán a partir del día de la fecha sobre los saldos calculados a
18 tasa Libor vencida (vigente al 28 de Agosto de 1998) más el 1 % anual, venciendo la
19 primera de las cuotas a los 180 (Ciento ochenta) días de la firma de la presente escri-
20 tura. — Bajo tales condiciones el Señor Alejandro María Niklison, por la Sociedad ven-
21 dedora transfiere a favor de la Sociedad compradora, todos los derechos de dominio,
22 propiedad y posesión que sobre el inmueble de referencia tenía su representada y obliga
23 a la misma a responder por evicción y saneamiento, conforme a derecho. — Impuesto
24 los Señores José David Baza y Gerónimo Anibal Disquez, de los términos de ésta escri-
25 tura otorgada a favor de la Sociedad que representan "Catalinas" Sociedad Anónima,

FABIÁN NAVARRO DE ZAVALIA
ESCRIBANO PÚBLICO



PROCOLO NOTARIAL



JN° 059841

manifestaron su conformidad y la aceptaron en todas sus partes.— Hago constar yó la
Escribana Pública autorizante: Que en mí carácter de Agente de Retención del Impuesto
a las Ganancias Resolución General 3026 de fecha 29 de Junio de 1989, retengo a la
Sociedad vendedora la suma de \$9.600— La vendedora presenta formulario 381 (Nuevo
Modelo) por cuanto la valuación fiscal supera los \$ 160.000 exigido, según Resolución
General 3.580/92 de la Dirección General Impositiva, sobre Titulares de Dominio de
Bienes Registrables.— Continúan diciendo los Señores José David Baza y Gerónimo
Anibal Diosquez: Que obligan y comprometen a la sociedad compradora que represen-
tan, "Catalinas" S.A. a abonar el referido saldo de precio o sea la suma de DOSCIEN-
TOS VEINTE MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES, en la forma y condiciones
precedentemente establecidas, y que en seguridad y garantía del referido saldo de pre-
cio, dejan gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de
"Compañía Argentina de Levaduras S.A.I.C., el mismo inmueble que por este acto
adquiere, con igual ubicación, extensión, medidas y linderos, los cuales se dan por
especialmente reproducidos en este lugar a sus efectos legales y para evitar repeticio-
nes.— En consecuencia las partes subordinan el presente contrato hipotecario a las
siguientes cláusulas y condiciones.— PRIMERA: La Sociedad compradora se obliga y
compromete a pagar la suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL DOLARES ESTA-
DOUNIDENSES en cinco cuotas semestrales consecutivas de u\$s 44.000 (Dólares
Estadounidenses cuarenta y cuatro mil) cada una, más intereses que se devengarán a
partir del día de la fecha sobre los saldos calculados a tasa Libor vencida (vigente al 28
de Agosto de 1998) más el 1 % anual, venciendo la primera de las cuotas a los 180 (Cien-
to ochenta) días de la firma de la presente escritura.— SEGUNDA: La mora es auto-
mática por el solo vencimiento de los plazos concedidos sin requerir intimación previa
de ninguna naturaleza.— El incumplimiento devengará automáticamente un interés

PROTOCOLO NOTARIAL



Dra. María C. Di Caro de Estobar
ESCRIBANA
REGISTRO N° 16 • TUCUMÁN

J N° 059842

punitorio equivalente al 50% de la tasa de interés compensatorio pactada. — **TERCE-**
RA: La Sociedad deudora deberá hacer efectivo el pago en el domicilio de la Acreedora
calle Tronador N° 71 de la Ciudad de Buenos Aires. — **CUARTA:** En caso de incum-
plimiento de la compradora, la ejecución hipotecaria será: a) Las partes convienen que
la presente hipoteca podrá ser ejecutada por ante los Tribunales Ordinarios de ésta Ciu-
dad, de acuerdo a las normas establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial, o
por las normas establecidas en la Ley N° 24441 en su Título V Régimen especial de
ejecución de hipoteca. — La acreedora se reserva el derecho de elegir el procedimiento
para la ejecución de la presente hipoteca. — b) En caso de ejecución judicial de ésta
hipoteca la deudora hipotecaria no podrá oponer otra excepción que la de pago y/o
espera fundada en documento explícito emanado del Acreedor, pues renuncia a todas
las demás, incluso a la de nulidad. — La venta del inmueble hipotecado se hará por
intermedio del martillero que proponga la Acreedora, libre de ocupante, previa las
publicaciones de Ley y con la base que surja del mandamiento de intimación de pago y
citación de remate, sin perjuicio de los ajustes que del monto garantizado pudieren
efectuarse, sin necesidad de tasación. — En caso de fracaso del primer remate la nueva
subasta se hará sin base y al mejor postor. — La escritura en favor del comprador judi-
cial se otorgará por intermedio del Escribano que designe la Acreedora, quién podrá
solicitar la adjudicación del bien en pago. — El deudor, en caso que el segundo remate
hubiese fracasado se obliga a poner a disposición del Juzgado el inmueble hipotecado,
completamente desocupado dentro de los diez días de notificada la resolución que de-
creta el remate, bajo el apercibimiento de decretarse el lanzamiento de los ocupantes y
el uso de la fuerza pública para su cumplimiento. — Cualquier cuestión que se suscite,
vinculado con la desocupación del inmueble será resuelta en forma sumaria. — **QUIN-**
TA Los gastos y honorarios serán a cargo de la deudora hipotecaria y todos los tributos



FABIÁN NAVARRO DE ZAVALIA
ESCRIBANO PÚBLICO





PROTOCOLO NOTARIAL



JN° 059842

ya sean Nacionales, Provinciales y/o Municipales, sellados, gastos y honorarios que
 graven este contrato, su instrumentación y sus efectos.— Del certificado N° 174 de
 fecha 6 de Enero de 1999, expedido por el Registro Inmobiliario, resulta: Que "Catali-
 nas" S.A., no se encuentra inhabilitada.— **SEXTA: Domicilios Especiales y Tribunales**
Competentes: 1) Las partes convienen en otorgar jurisdicción y competencia a los Tri-
 bunales Ordinarios, competentes y en turno de ésta Ciudad, renunciando a otro Fuero
 especial y jurisdicción o competencia que les pudiere corresponder por razón de las
 cosas o las personas para entender en todo lo relacionado con los actos celebrados en
 esta escritura.— 2) A todos los efectos del presente contrato, las partes constituyen
 domicilios especiales, en los siguientes domicilios: 1. **LA ACREEDORA** en calle Tro-
 nador N° 71, de la Ciudad de Buenos Aires.— 2. **LA DEUDORA:** en calle Las Piedras
 N° 1.725, de ésta Ciudad.— Leída que les fué, los comparecientes aprueban su conteni-
 do y la firman por ante mí, doy fé.— *Quinto sello numerado: 067832, 067833, 067841 y 067842.*

*Custelones: DNI. N° 11.675.723: Vale. Soltero: 7: 8.756, 7.598: Vale.
 Contrapartida: TRAL; Padron: 145693; Matricula: 19121 Orden 3694: No Vale.*

[Handwritten signatures and scribbles]

[Handwritten signature]
 Dr. María C. Di Caro de Esteban
 ESCRIBANA
 REGISTRO N° 16 • TUCUMAN

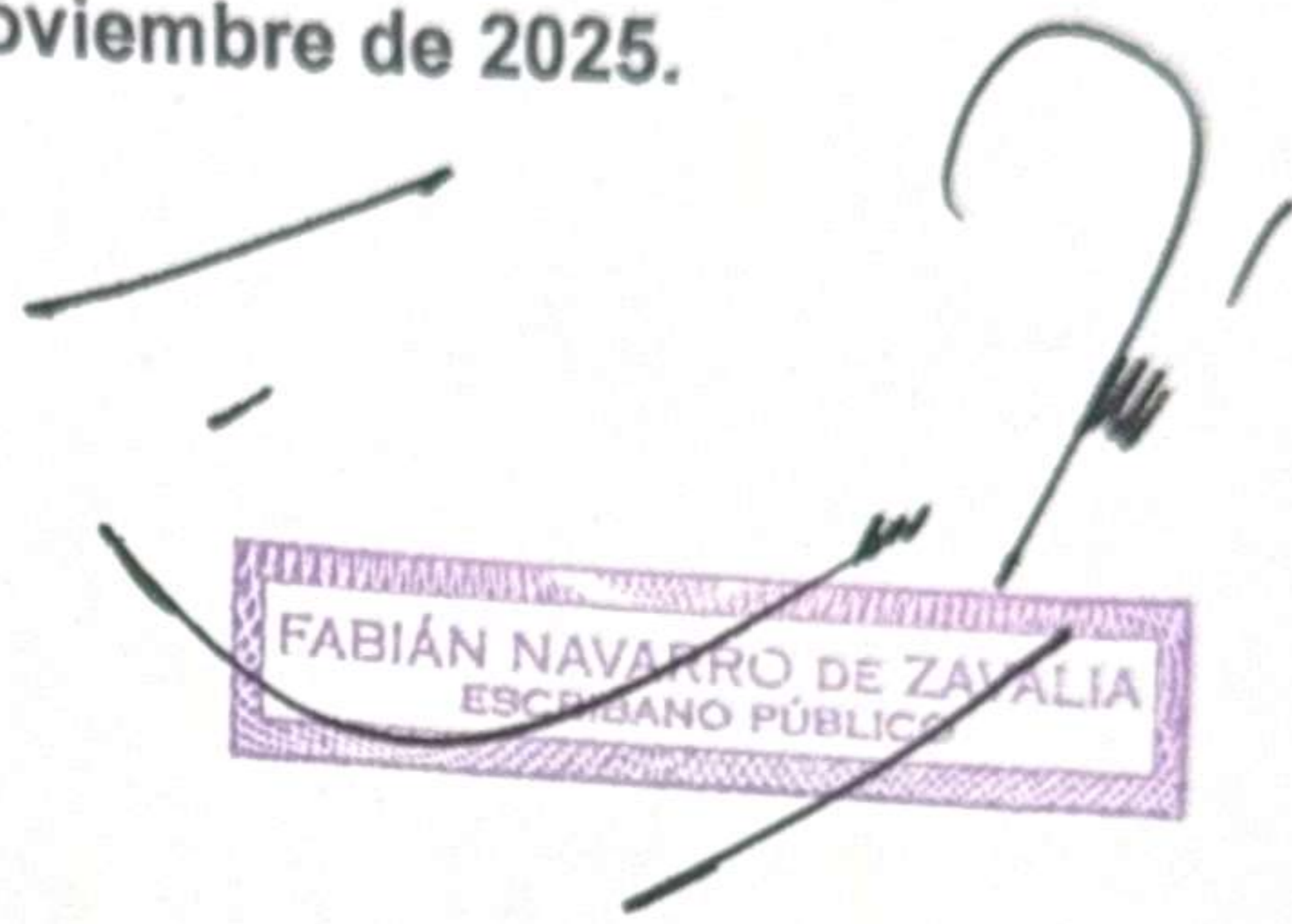


ACTUACION NOTARIAL

N 01847275
CE UN OC CU SI DO SI CI

1 **CERTIFICO:** Que el documento adjunto, extendido en **cuatro** fojas, que sello y
2 rubrico, es/son **COPIA/S FIEL** de su original que he tenido a la vista en el Archivo
3 General de la Provincia de Tucumán, doy fe. Corresponde a la escritura número 05
4 de fecha 11 de enero de 1999, pasada ante la escribana María Catalina Di Caro de
5 Esteban al folio 23 del protocolo del año 1999 del Registro Notarial número 16 a su
6 cargo. **San Miguel de Tucumán, 17 de noviembre de 2025.**

7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



FABIÁN NAVARRO DE ZAVALIA
ESCRIBANO PÚBLICO

RO ZAVALIA
N.º 5

ESCRIBANOS
SE
DEL
N.O.A.

RO ZAVALIA
N.º 5



Plano de: **MENSURA Y DIVISION**

Propiedad de: **CATALINAS S.A.** CUIT 30-70233649-6 100 %

PROVINCIA DE TUCUMAN

UBICACIÓN
 PADRÓN DEPARTAMENTO LOCAL/BARRIO CALLE NÚMERO/MZNA/LOTE
 145693 MONTEROS MONTEROS RUTA NACIONAL N° 38 759

NOMENCLATURA CATASTRAL
 C S L PARC PADRÓN MAT. CAT.
 I D 166 119D 145693 19121

NOMENCLATURA MUNICIPAL
 C S L PARC PADRÓN PADRÓN MUN.
 I D 166 119 D 145693 145693

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO INMOBILIARIO
 PADRÓN LETRA NRO. MAT.
 145693 M 8587

COMPULSA DE SUPERFICIE
 VER PLANO



DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO GOBIERNO DE TUCUMÁN

Padrón Origen 145693 ANULADO

Nomenclatura Catastral						Según Plano
Padrón	Matric.	Circ.	Secc.	Lám.	Parc.	Fracción
245973	19121	1	D	166	119D1	1
245974	19121	1	D	166	119D2	2

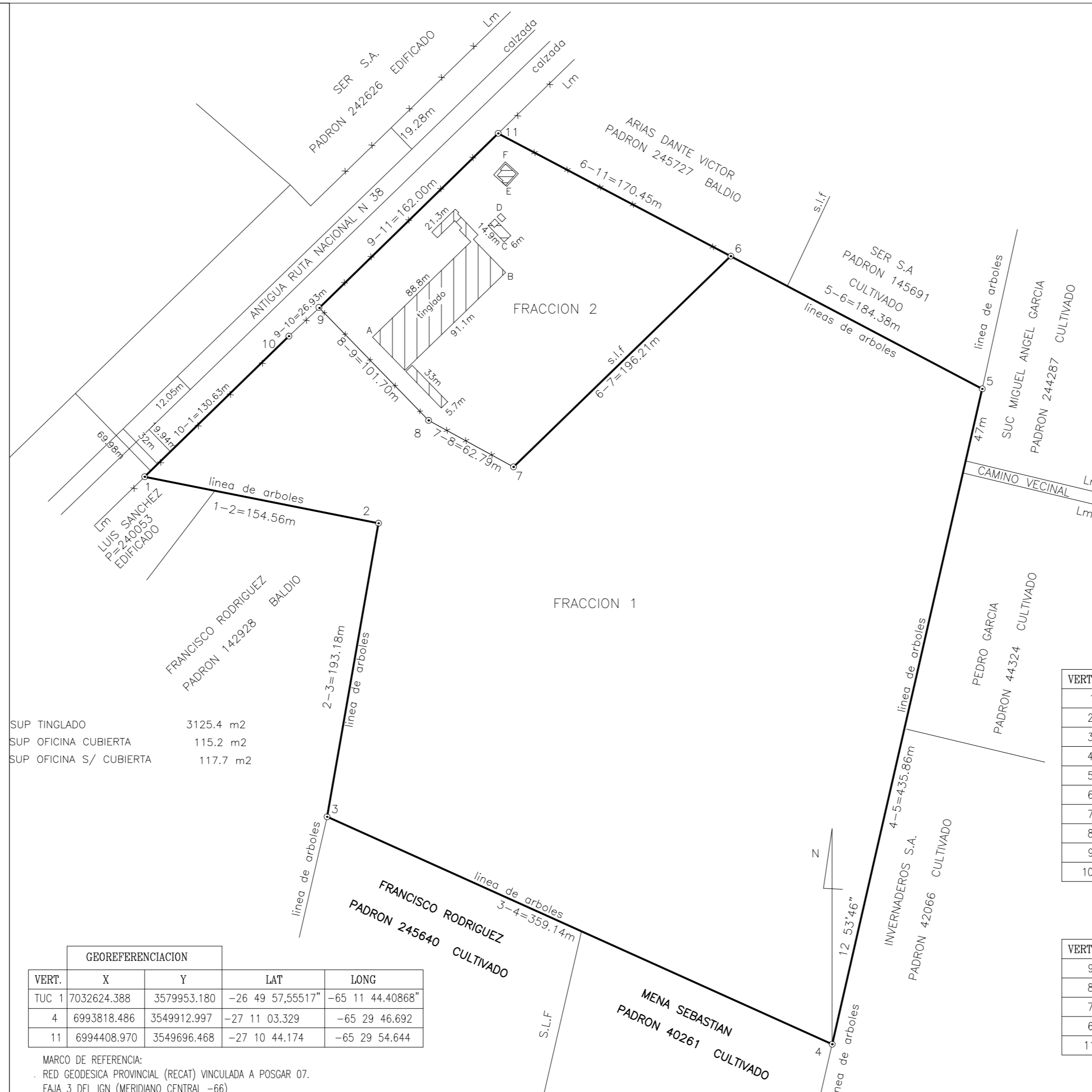
San Miguel de Tucumán, 09/08/2022 08:16

OPERACIONES

Fecha de Operación 01/07/2021 - 14/05/2022

Instrumental: ESTACION TOTAL TRIMBLE M3 N 28865 - RULETA DE 30 m GPS SPECTRA SP N 60

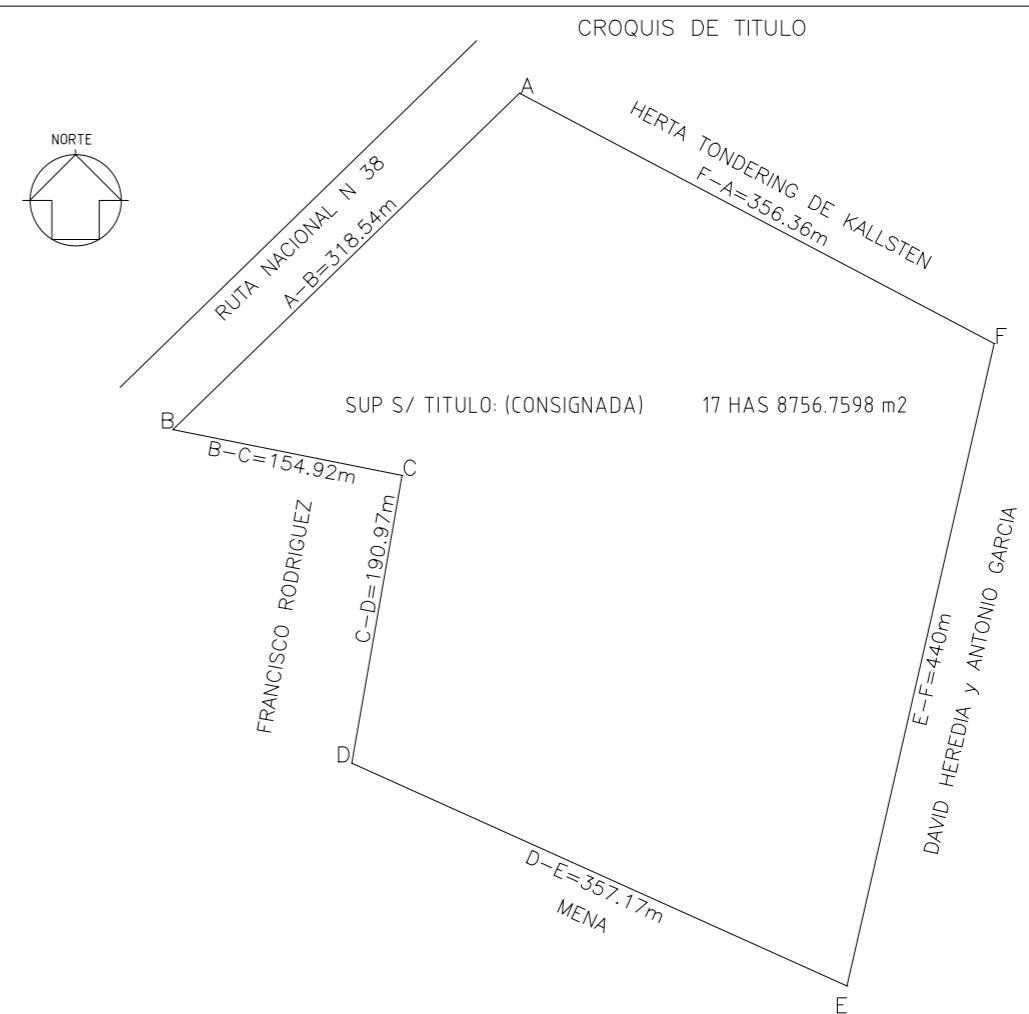
Escala		Profesional	
1:2500		DE ZAVALIA AGUILAR Federico Ernesto	DE ZAVALIA AGUILAR Federico Ernesto
		ING CIVIL	ING CIVIL
		MP 16457 TEL 3816788608	MP 16457 TEL 3816788608
		2022.08.09 08:28:05-03'00"	2022.08.09 08:28:05-03'00"
Colegio		Municipalidad / Comuna	
ANTOLINI Luis Rafael	ANTOLINI Luis Rafael		
ING. CIVIL	ING. CIVIL		
PRESIDENTE COLEGIO DE	PRESIDENTE COLEGIO DE		
ING. CIVILES DE TUCUMÁN	ING. CIVILES DE TUCUMÁN		
2022-08-09 09:02:19	2022-08-09 09:02:19		
Dirección Gral Catastro		DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO	
		NAHUZ Elias Amalio	NAHUZ Elias Amalio
		AGRIMENSOR - MAT PROF	AGRIMENSOR - MAT PROF
		224 - Expte	224 - Expte
		2022-08-16 14:48:43	2022-08-16 14:48:43



SUP TINGLADO 3125.4 m2
 SUP OFICINA CUBIERTA 115.2 m2
 SUP OFICINA S/ CUBIERTA 117.7 m2

GEOREFERENCIACION				
VERT.	X	Y	LAT	LONG
TUC 1	7032624.388	3579953.180	-26 49 57.55517"	-65 11 44.40868"
4	6993818.486	3549912.997	-27 11 03.329	-65 29 46.692
11	6994408.970	3549696.468	-27 10 44.174	-65 29 54.644

MARCO DE REFERENCIA:
 RED GEODESICA PROVINCIAL (RECAT) VINCULADA A POSGAR 07.
 FAJA 3 DEL IGN (MERIDIANO CENTRAL -66)



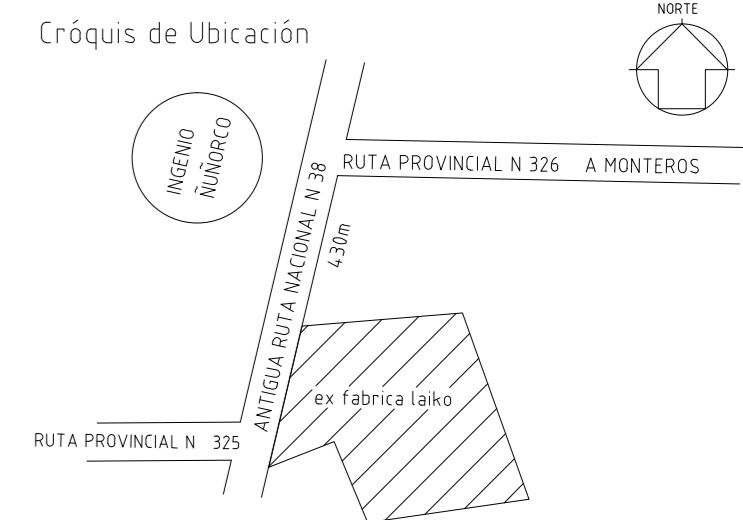
COORDENADAS FRACCION 1					
VERT.	X	Y	DESIG.	LADO	ANG.INTERNO
1	6994186.342	3549467.236	1-2	154.56m	55°29'42"
2	6994156.250	3549618.841	2-3	193.18m	268°42'02"
3	6993965.958	3549585.537	3-4	359.14m	104°19'02"
4	6993818.486	3549912.997	4-5	435.86m	78°39'06"
5	6994243.355	3550010.274	5-6	184.38m	104°55'07"
6	6994329.387	3549847.201	6-7	196.21m	108°02'30"
7	6994192.738	3549706.405	7-8	62.79m	252°52'13"
8	6994222.918	3549651.341	8-9	101.70m	197°06'29"
9	6994295.871	3549580.483	9-10	26.93m	91°12'38"
10	6994277.523	3549560.776	10-1	130.63m	178°41'11"

COORDENADAS FRACCION 2					
VERT.	X	Y	DESIG.	LADO	ANG.INTERNO
9	6994295.871	3549580.483	9-8	101.70m	90°06'47"
8	6994222.918	3549651.341	8-7	62.79m	162°53'31"
7	6994192.738	3549706.405	7-6	196.21m	107°07'47"
6	6994329.387	3549847.201	6-11	170.45m	71°58'35"
11	6994408.970	3549696.468	11-9	162.00m	107°53'20"

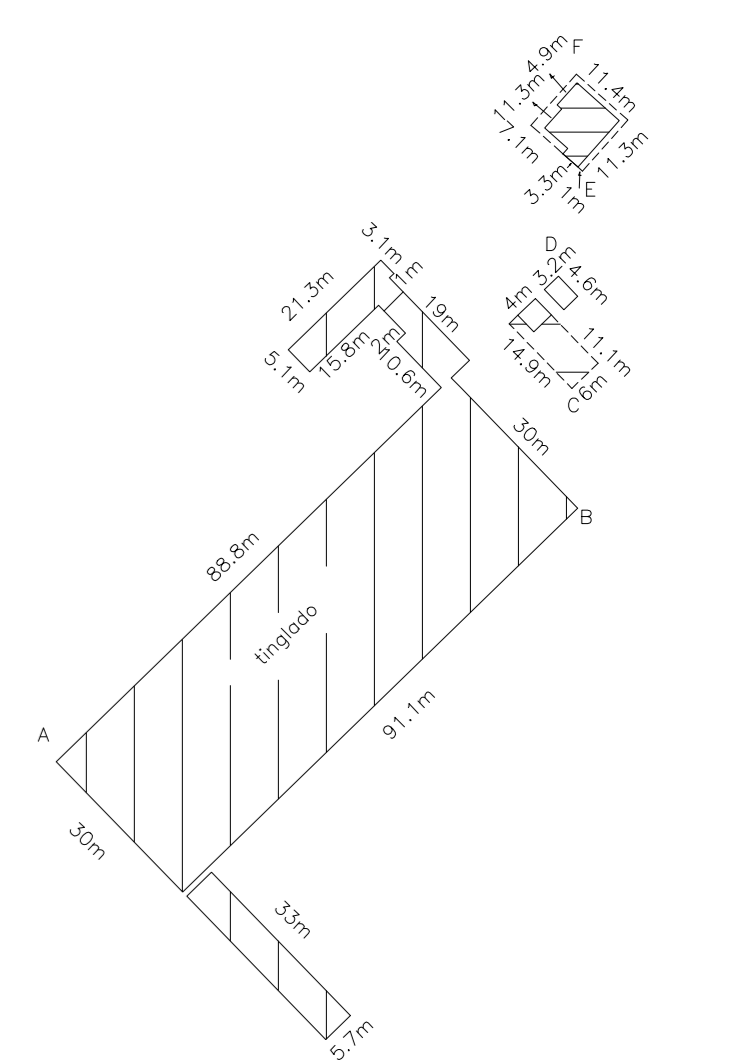
coordenadas edificaciones		
	X	Y
A	6994276.880	3549615.041
B	6994318.832	3549701.292
C	6994338.597	3549700.321
D	6994357.162	3549698.079
E	6994374.541	3549702.065
F	6994390.561	3549701.067

Compulsa de Superficie
 SUP S/ TITULO: (CONSIGNADA) 17 HAS 8756.7598 m2
 SUP S/ MENSURA TOTAL: 17 HAS 8917.9644 m2
 POL (1-2-3-4-5-6-11-9-10) 161.2046 m2
 DIFERENCIA

SUP S/ FRACCION 1: 14 HAS 8975.6621 m2
 POL (1 AL 10)
 SUP S/ FRACCION 2: 2 HAS 994.2.3023 m2
 POL (9-8-7-6-11)



DETLLS CONSTRUCCIONES



8/10/2023

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL

Entre: A)- CATALINAS S.A., CUIT 30-70233649-6, con domicilio legal en la Provincia de Tucumán y sede social en calle San Martín N° 650 – piso 3º oficina D, de esta Ciudad Capital, representada en este acto por el Señor ROBERTO VICTOR SOSA, DNI N° 13.474.061, CUIT 20-13474061-3, en el carácter de Presidente de la firma y con facultades suficientes para este acto, en adelante denominada LA ARRENDADORA, por una parte; y por la otra:

B)- El Sr. DIEGO SEBASTIAN SEGUNDO CRUZ, DNI N° 21.948.238, CUIT N° 20-21948238-9, con domicilio para todos los efectos de este acto en Country La CAÑADA, LOTE N° 90, Yerba Buena – Provincia de Tucumán, en adelante LA ARRENDATARIA; se ha convenido en celebrar UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL, sujeto a las cláusulas siguientes: - - -

PRIMERA, MANIFESTACIÓN: a)- LA ARRENDADORA expresa que es propietaria de un inmueble rural ubicado en la ciudad de Monteros, departamento Monteros, Provincia de Tucumán, sobre la antigua Ruta Nacional número 38 – kilómetro número 759, con una superficie aproximada de 14 hectáreas, padrón inmobiliario N° 245973. - - - - -

b)- LA ARRENDATARIA expresa conocer y aceptar lo arriba expresado por CATALINAS S.A. y que ha recorrido el inmueble en toda su extensión, constatando que tiene plena aptitud para la explotación con caña de azúcar. - - - - -

SEGUNDA, OBJETO: LA ARRENDADORA entrega a LA ARRENDATARIA en arrendamiento la fracción de terreno de 14 has. descripta en el inciso a) anterior, quien la recibe en tal carácter, por el precio, los términos y demás condiciones que se establecen en el presente contrato. Se destaca que en la fracción se han realizado las tareas de nivelación y preparación de suelo para la plantación y que el predio carece de construcciones civiles útiles.

TERCERA, DESTINO: LA ARRENDATARIA se obliga a usar el inmueble objeto de este contrato, exclusivamente para la explotación agrícola de caña de azúcar, destino que no podrá ser alterado en forma total o parcial, debiéndose conservar el inmueble en buenas condiciones teniendo en cuenta la actividad realizada, haciéndose cargo de los trabajos de mantenimiento de alambrados, acondicionamiento, curvas de nivel, implantación con caña de azúcar, cultivo, cosecha, etc. Etc. - - - - -

CUARTA, DURACIÓN: la duración del presente contrato se establece por las zafras 2023 hasta la 2028 incluida. El contrato vencerá a la medianoche del día 30 de Noviembre de 2028, o al levantar la cosecha si ello se produjera antes, quedando desde ya autorizada LA ARRENDADORA para ocupar por sí dicha superficie sin necesidad de autorización judicial ni extrajudicial previa. Al vencimiento deberá entregarse a LA ARRENDADORA plantada con caña de variedades convenientes para la zona. - - - - -

QUINTA, PRECIO: Las partes, de común acuerdo, establecen que el precio anual que LA ARRENDATARIA abonará a LA ARRENDADORA por el uso y goce de la mencionada fracción, //

Roberto Sosa *Diego Cruz*

será el equivalente de 150 bolsas de 50 kg. c/u de azúcar común tipo A. El pago de la zafra 2023 se realizará el día 30 de Diciembre de 2023; y el pago de las zafras posteriores hasta la zafra 2028 inclusive, LA ARRENDATARIA abonará a LA ARRENDADORA el día 30 de Noviembre de cada año. La mora del pago del precio del arriendo operará de pleno derecho sin necesidad de interpelación previa, fijándose una multa automática de 200 Kg. de azúcar tipo A por mes, o fracción en función de los días de mora. Asimismo pasados tres meses en situación de impago, LA ARRENDADORA, previa intimación, tendrá derecho a dar por rescindido el presente convenio. En tal caso estará expresamente facultada a hacerse cargo de inmediato de los requerimientos de la plantación y disponer plenamente de la misma.-----

SEXTA: La firma ARRENDATARIA asume formalmente el compromiso de llevar a cabo sus plantaciones siembras y cultivos con absoluto ajuste a las buenas prácticas agrícolas. Con fertilización integral y anual de las superficies explotadas, control absoluto de malezas y resguardo del medio ambiente. Debiendo notificar anualmente la fábrica de destino de la caña producida. Se destaca que en caso de determinarse que algún sector del predio objeto del presente tiene impedimentos para su aprovechamiento agrícola, previo acuerdo con LA ARRENDADORA, quedará éste al margen de las siembras y plantaciones y, consecuentemente, fuera de las disposiciones del presente contrato.-----

SEPTIMA: El sellado del presente contrato de arriendo corresponde a ambos firmantes en partes iguales, así como la certificación de firmas del mismo. A estos fines, una vez efectuada la medición arriba aludida de las efectivas hectáreas a plantar se determinara por una adenda al presente el valor del contrato.-----

OCTAVA: Las partes constituyen domicilio en los precedentemente indicados, sometiéndose a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Tucumán.-----

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán se firman 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto de plena conformidad, a los 20 días del mes de Diciembre de 2023.-----



Se anexa la hoja de actuación notarial para
certificación de firmas: M03466050.



LUIS JUAN JUAREZ PENALVA
ESCRIBANO PÚBLICO



ACTUACION NOTARIAL PARA
CERTIFICACION DE FIRMAS

M 03466050
CE TR CU SE SE CE CI CE



03466050



En mi carácter de Escribana Pública, Adscripta al Registro Notarial número cinco,

CERTIFICO: Primero: Que las firmas que obran en el documento al cual se anexa la presente, han sido puestas en mi presencia, el día 21 de Diciembre de 2023 por: Roberto Víctor SOSA, D.N.I. Nº 13.474.061; y Diego Sebastián Segundo CRUZ, D.N.I. Nº 21.948.238; a quienes conozco. **Segundo:** Que dichas personas manifiestan actuar: 1) el señor Diego Sebastián Segundo CRUZ, a título personal. Y 2) el señor Roberto Víctor SOSA, en nombre y representación y en su carácter de Presidente del Directorio de CATALINAS S.A., según lo acredita con la siguiente documentación: 1) Testimonio del expediente que tramitó por ante la Dirección de Personas Jurídicas de Tucumán número 4956/211-C-1998, inscripto en el Registro Público de Comercio de Tucumán con fecha 22 de diciembre de 1998, bajo el Nº 17, Fs. 286/294, Tomo XXIII, del Protocolo de Contratos Sociales Año 1998. Del citado expediente resulta que por Resolución del Director de la Dirección de Personas Jurídicas Nº 1033/98-D.P.J., de fecha 07 de diciembre de 1998, se conforma el Acta Constitutiva y el Estatuto de la sociedad. 2) Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de mayo de 2022, corriente a fojas 63/65 del Libro de Actas de Asambleas Nº 2, rubricado por el Registro Público de Comercio de Tucumán, con fecha 19 de diciembre de 2001, mediante expediente 2127/01; instrumentos que en copia certificada tengo a la vista. **Tercero:** Que el requerimiento de la certificación de la autenticidad de sus firmas ha quedado formalizado mediante actas Nº 601 y 602, corrientes al folio 201, del libro 21. **Cuarto:** Que el documento presentado es: Contrato de Arrendamiento de Inmueble Rural. **San Miguel de Tucumán, 22 de Diciembre de 2023.**



IMPRESIONADA EN TUCUMÁN


CECILIA JUÁREZ BENÍTEZ
ESCRIBANA PÚBLICA



LIQUIDACION POR ACTO/CONTRATO/OPERACION INSTRUMENTADO

OBLIGACION	FECHA DE OTORGAMIENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	FECHA DE PAGO
202401456225	20/12/2023	04/01/2024	04/01/2024

INTERVINIENTES - SUJETO/S PASIVO/S

CUIL/CUIT	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	CARACTER
20219482389	CRUZ DIEGO SEBASTIAN SEGUNDO	ARRENDATARIO
30702336496	CATALINAS S.A.	ARRENDADOR

DETERMINACION DEL IMPUESTO

CODIGO - DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO	BASE IMPONIBLE	EXENCION	ALICUOTA / MONTO FIJO	IMPORTE
122 - Arriendo rural	25.816.500,00		2 %	516.330,00
TOTAL DEL IMPUESTO				516.330,00
RECARGO				0,00
HOJAS ADICIONALES (2)				40,00
TOTAL A INGRESAR				516.370,00

IMPORTE EN LETRAS: QUINIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA

DATOS ADICIONALES

COD - OPERACION	DATOS
Lugar de otorgamiento:	Tucumán
122	Padrón: 245973, Afectación Inmueble: 100 %, Precio Mensual Inmueble: \$ 352937, Vigencia Contrato: 20/12/2023 - 30/11/2028

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que he confeccionado la presente declaración jurada utilizando el servicio Web aprobado por la DGR sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener siendo fiel expresión de la verdad.



**Presentación de DJ por Internet
Acuse de recibo de DJ**

Impuesto por Internet - D.G.R. Tucumán

Formulario	F.950W - Liquidación Sellos Web
C.U.I.T.	20-21948238-9
Establecimiento	0
Impuesto	52 - Sellos
Concepto	35 - Instrumentos de Sellos
Período	202312
Tipo DJ	Original
Obligación	202401456225
Fecha de Vencimiento	04/01/2024
Fecha de Presentación	28/12/2023
Número de Verificación	46632
Usuario autenticado por	AFIP (Clave Fiscal)

Conserve este Acuse de Recibo como comprobante de presentación
Datos sujetos a verificación

RAPIPAGO

ORIGINAL

Puesto: 001160

Fecha: 29/12/2023

Hora: 13:37:17

Empresa: 2187 DIRECCION GRAL. DE RENTAS PROV. TUCUMAN

Importe: \$516,370.00

PESOS

Cliente: 02401456225

Nro.Op:0011601703868079530

Cod.Seg:8EFB11413F

PAGA TUS FACTURAS CON TARJETA DE DEBITO.

RETIRA EFECTIVO CON TU TARJETA DE DEBITO.

WWW.RAPIPAGO.COM.AR

-----*****-----

PRESENTO TESTIGOS

UNIDAD FISCAL DE DECISION TEMPRANA CJM

LEGAJO: M-008261/25

Medina José Rodolfo, DNI 14300868, con domicilio real en calle Pampa Mayo, Simoca, empleado, estado civil soltero; con abogado patrocinante Dr. López Santiago Marino, T°01 F ° 57, MP 2078 – constituyendo domicilio electrónico 20-33819678-5 (Teléfono Celular 3815636488) siendo esta parte como tercero en el marco de las actuaciones identificadas como N° M-008261/25, me presento y respetuosamente digo:

Que vengo en este acto a presentar Sr. Fiscal los siguientes testigos, que van aportar información de relevancia para la investigación del presente legajo:

1. Antonio Sebastián Horacio, DNI N°30204422, domicilio real Ricardo Rojas 537 Simoca.
2. Valdez Héctor Orlando, DNI N°20641394, domicilio real psje Gardel 804 B° Antonio García Simoca.
3. Barrionuevo Silvia Beatriz, DNI N°26797612, domicilio real Mzn B° lote 16 S/n B° Raul Alfonsín Simoca.

PETITORIO

- I. Solicito al Sr. Fiscal que tome declaración a los testigos ofrecidos en el presente escrito.



PROVEER DE CONFORMIDAD
SERA JUSTICIA

MPF MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE TUCUMÁN

UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACION Y ENJUICIAMIENTO
EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y
CONTRA LA INTEGRIDAD FISICA
CENTRO JUDICIAL MONTEROS


CAUSA: VICENTE DARIO ARIEL S/ USURPACION – ART 181 VICT. MEDINA
JOSE RODOLFO - Legajo M-008261/2025.-

ACTA DE DECLARACIÓN DE TESTIGO

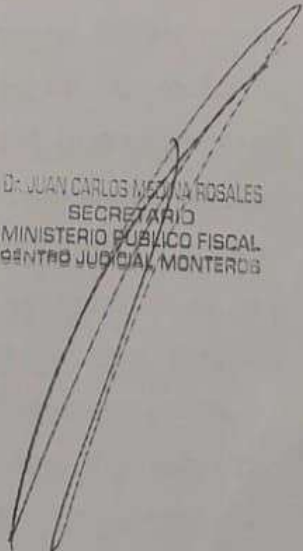
ANTONI, SEBASTIAN HORACIO

En la ciudad de Monteros, Provincia de Tucumán, a los 12 de Diciembre de 2025, por ante esta UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACIÓN Y ENJUICIAMIENTO EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y CONTRA LA INTEGRIDAD FISICA del Ministerio Público Fiscal a cargo de su titular, Dra. Mónica Andrea García de Targa, comparece una persona, quien previo a identificarse a quien suscribe, se le hace saber que es invitada a declarar como **TESTIGO**.- Preguntado por su nombre y demás datos personales, dijo llamarse: **SEBASTIAN HORACIO ANTONI, DNI N° 30.204.422, de nacionalidad argentino, soltero, con instrucción, de profesión/ocupación jornalero, de 42 años de edad, hijo de Juan Rosa Hernández (v) y Domingo Horacio Antoni (v), nacida el día 31/12/1983, en Simoca, Teléfono N° 3863-530849, domiciliado en Mza. 8, Lote N° 16, Barrio Alfonsin, de la ciudad de Simoca.**- Acto seguido, se le informa que debe responder con la verdad a todo lo que se le pregunte y supiera del presente hecho, y que en caso necesario se solicitará que brinde su testimonio a quien se le informa, además, que podrá requerirse nuevamente su testimonio en forma posterior conforme Arts 201, 202, 203 y 207 del CPPT, en especial lo dispuesto con el Art 202.- Deber de testificar. Salvo las excepciones establecidas por la Ley, toda persona tendrá la obligación de concurrir al llamamiento judicial y declarar la verdad de cuanto conozca y le sea preguntado. No podrá ocultar hechos, circunstancias o elementos relacionados con la investigación. El testigo no tendrá la obligación de declarar sobre hechos que le puedan acarrear responsabilidad penal. Art. 203.- Deber de abstención... Podrán abstenerse de declarar el cónyuge o conviviente del imputado, ligado por especiales vínculos de afectos, y los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Las personas mencionadas serán informadas sobre su facultad de abstenerse antes de iniciar la declaración. Ellas podrán ejercerla aún durante su declaración, incluso en el momento de responder determinadas preguntas. Enterado de ello y manifestando comprenderlo, se le pregunta sobre si conoce a las partes del

proceso y el caso investigado, a lo que responde: **Que no me comprenden las generales de la ley, las que le son explicadas en este acto, que con el Sr. Medina, solo conocidos.-** A continuación la declarante expresa no prestó declaración en sede policial y manifiesta que no tiene impedimento legal en declarar.- A preguntas formuladas por esta Unidad Fiscal, responde: **Sobre el terreno que dicen que el usurparon al Sr. Medina, quiero decir que hace mucho me ofreció en venta un terreno ubicado sobre la Ruta N° 38, casi en diagonal a Escombro, hacia el frente, me ofrecía un terreno de 10 por 30 o mas grande y yo se pudo realizar la operación ya que no llegábamos con el dinero.-** Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Era una propiedad grande, de aproximadamente una hectárea, no tenia construcciones, no tenia poste de baja de luz eléctrica, no tenia agua corriente, si había una casa cerca pero no se quienes vivian alli.-** Preguntado si como sabe que el terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que era el dueño y que el dueño anterior era un tal Garcia, de alli no se nada más.-** Preguntado si cuando vio el terreno por ultima vez, responde: **Siempre paso y lo veo al terreno, esta como hace muchos años, cuando fui a verlo con la intención de comprarlo.-** Preguntado si tiene algo más que agregar, responde: **Nada más que decir.** Con lo que finaliza el presente acto, previa lectura y ratificación de su contenido, firmando por ante mi, de lo que doy fe.-


30204422

Sebastian Horacia antoni


DR. JUAN CARLOS MEDINA ROSALES
SECRETARIO
MINISTERIO PUBLICO FISCAL
CENTRO JUDICIAL MONTEVIDEO



REPÚBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE

30.204.422

Apellido / Surname
ANTONI



Nombre / Name
SEBASTIAN HORACIO

Sexo / Sex Nacionalidad / Nationality Ejemplar
M ARGENTINA A

Fecha de nacimiento / Date of birth
31 DIC / DEC 1983

Fecha de emisión / Date of issue
13 NOV / NOV 2013

FIRMA DEL TITULAR / SIGNATURE

Fecha de vencimiento / Date of expiry
13 NOV / NOV 2028

NEW YORK

Documento / Document

30.204.422

Trámite N° / Of. Ident
00229728125
7053



MPF MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE TUCUMÁN

UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACION Y ENJUICIAMIENTO
EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y
CONTRA LA INTEGRIDAD FISICA
CENTRO JUDICIAL MONTEROS

CAUSA: VICENTE DARIO ARIEL S/ USURPACION – ART 181 VICT. MEDINA
JOSE RODOLFO - Legajo M-008261/2025.-

ACTA DE DECLARACIÓN DE TESTIGO

BARRIONUEVO, SILVIA BEATRIZ


En la ciudad de Monteros, Provincia de Tucumán, a los 12 de Diciembre de 2025, por ante esta UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACIÓN Y ENJUICIAMIENTO EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y CONTRA LA INTEGRIDAD FISICA del Ministerio Público Fiscal a cargo de su titular, Dra. Mónica Andrea García de Targa, comparece una persona, quien previo a identificarse a quien suscribe, se le hace saber que es invitada a declarar como **TESTIGO**.- Preguntado por su nombre y demás datos personales, dijo llamarse: **SILVIA BEATRIZ BARRIONUEVO, DNI N° 26.797.612, de nacionalidad argentina, soltera, con instrucción, de profesión/ocupación ama de casa, de 47 años de edad, hija de Julia Candelaria Barrionuevo (v), nacida el día 15/07/1978, en Simoca, Teléfono N° 381-2130920, domiciliado en Mza. 8, Lote N° 16, Barrio Alfonsin, de la ciudad de Simoca.**- Acto seguido, se le informa que debe responder con la verdad a todo lo que se le pregunte y supiera del presente hecho, y que en caso necesario se solicitará que brinde su testimonio a quien se le informa, además, que podrá requerirse nuevamente su testimonio en forma posterior conforme Arts 201, 202, 203 y 207 del CPPT, en especial lo dispuesto con el Art 202.- Deber de testificar. Salvo las excepciones establecidas por la Ley, toda persona tendrá la obligación de concurrir al llamamiento judicial y declarar la verdad de cuanto conozca y le sea preguntado. No podrá ocultar hechos, circunstancias o elementos relacionados con la investigación. El testigo no tendrá la obligación de declarar sobre hechos que le puedan acarrear responsabilidad penal. Art. 203.- Deber de abstención... Podrán abstenerse de declarar el cónyuge o conviviente del imputado, ligado por especiales vínculos de afectos, y los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Las personas mencionadas serán informadas sobre su facultad de abstenerse antes de iniciar la declaración. Ellas podrán ejercerla aún durante su declaración, incluso en el momento de responder determinadas preguntas. Enterado de ello y manifestando comprenderlo, se le pregunta sobre si conoce a las partes del proceso y el caso

investigado, a lo que responde: **Que no me comprenden las generales de la ley, las que le son explicadas en este acto, que con el Sr. Medina, somos amigos y conocidos.**- A continuación la declarante expresa no prestó declaración en sede policial y manifiesta que no tiene impedimento legal en declarar.- A preguntas formuladas por esta Unidad Fiscal, responde: **Quiero decir que el Sr. Medina hace unos 9 o 10 años nos ofreció un terreno pero no lo compramos en razón que no llegamos a la plata, por ello no arreglamos por el terreno y ahora el Sr. Medina va y nos pide a mí y a mi marido Sebastián Horacio Antoni que le seamos testigos ya que le habían usurpado el terreno porque teníamos conocimiento de ese terreno.**- Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Si, creo que quedaba cerca de Escombro, no puedo decir como eran las medidas, y no había nada construido, solo era un terreno, no tenía alambres y delimitaciones.**- Solo fui una vez por el terreno, eso fue hace nueve o diez años.- Preguntado si como sabe que el terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que tenía papeles y me dijo que era de él, pero nunca me mostró los papeles, hablo con mi marido el tema de la posible venta del terreno.**- Preguntado si cuando vio el terreno tenía construcciones, delimitaciones, postes de servicio de provisión de energía eléctrica o servicio de agua corrientes, responde: **No, no tenía nada de nada.**- Preguntado si tiene algo más que agregar, responde: **Nada más que decir.** Con lo que finaliza el presente acto, previa lectura y ratificación de su contenido, firmando por ante mí, de lo que doy fe.-



• Dario Novillo

• 26797612


SECRETARÍA
MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
CENTRO JUDICIAL MONTEVIDEO

MPF MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE TUCUMÁN

UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACIÓN Y ENJUICIAMIENTO
EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y
CONTRA LA INTEGRIDAD FÍSICA
CENTRO JUDICIAL MONTEROS

CAUSA: VICENTE DARIO ARIEL S/ USURPACION – ART 181 VICT. MEDINA
JOSE RODOLFO - Legajo M-008261/2025.-

ACTA DE DECLARACIÓN DE TESTIGO

VALDEZ, HECTOR ORLANDO

En la ciudad de Monteros, Provincia de Tucumán, a los 12 de Diciembre de 2025, por ante esta UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACIÓN Y ENJUICIAMIENTO EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y CONTRA LA INTEGRIDAD FÍSICA del Ministerio Público Fiscal a cargo de su titular, Dra. Mónica Andrea García de Targa, comparece una persona, quien previo a identificarse a quien suscribe, se le hace saber que es invitada a declarar como **TESTIGO**.- Preguntado por su nombre y demás datos personales, dijo llamarse: **HECTOR ORLANDO VALDEZ, DNI N° 20.641.394, de nacionalidad argentino, soltero, con instrucción, de profesión/ocupación jornalero, de 56 años de edad, hijo de Elva Solana Robledo (f) y Angel Silvestre Váldez (f), nacido el día 20/04/1969, en Simoca, Teléfono no posee, domiciliado en Pasaje Gardel N° 804, Barrio Antonio Garcia, de la ciudad de Simoca.**- Acto seguido, se le informa que debe responder con la verdad a todo lo que se le pregunte y supiera del presente hecho, y que en caso necesario se solicitará que brinde su testimonio a quien se le informa, además, que podrá requerirse nuevamente su testimonio en forma posterior conforme Arts 201, 202, 203 y 207 del CPPT, en especial lo dispuesto con el Art 202.- Deber de testificar. Salvo las excepciones establecidas por la Ley, toda persona tendrá la obligación de concurrir al llamamiento judicial y declarar la verdad de cuanto conozca y le sea preguntado. No podrá ocultar hechos, circunstancias o elementos relacionados con la investigación. El testigo no tendrá la obligación de declarar sobre hechos que le puedan acarrear responsabilidad penal. Art. 203.- Deber de abstención... Podrán abstenerse de declarar el cónyuge o conviviente del imputado, ligado por especiales vínculos de afectos, y los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Las personas mencionadas serán informadas sobre su facultad de abstenerse antes de iniciar la declaración. Ellas podrán ejercerla aún durante su declaración, incluso en el momento de responder determinadas preguntas. Enterado de ello y manifestando comprenderlo, se le pregunta sobre si conoce a las partes del

proceso y el caso investigado, a lo que responde: **No me comprenden las generales de la ley, las que le son explicadas en este acto.**- A continuación la declarante expresa no prestó declaración en sede policial y manifiesta que no tiene impedimento legal en declarar.- A preguntas formuladas por esta Unidad Fiscal, responde: **Si conozco el terreno, está ubicado de Escombró en diagonal, no sé las medidas aproximadas, sé que en el terreno había unos árboles grandes y yo solo trabajé en cosas chicas, cortando el pasto.**- Preguntado si había construcciones en el terreno, responde: **No había construcciones, solo había palos parados y unos alambres viejos en la parte del fondo.** Preguntado quien lo contrataba para cortar el pasto, responde: **me pagaba Rodi Medina, yo solo iba a hacer el trabajo, el me traía en una camioneta.**- Yo solamente cortaba el pasto, yo no cortaba plantas grande.- Nunca vi plantas desmontada en el terreno y yo solo iba a cortar con machetes y no se podía cortar con la bordeadora por que son pastos duro y no tengo bordeadora.- El Sr. Rodi Medina, vive en el Barrio 9 de Julio de Simoca.- Nunca vi carteles que digan que la propiedad era de Rodi Medina.- No tenia medidor donde baja la electricidad y tampoco había caño de agua.- El año pasado fue la última vez que corte el pasto, no recuerdo la fecha.- El terreno es un terreno largo y no recuerdo si detrás del terreno había plantaciones de caña de azúcar.- Preguntado si tiene algo más que agregar, responde: **Nada más que decir.** Con lo que finaliza el presente acto, previa lectura y ratificación de su contenido, firmando por ante mi, de lo que doy fe.-

- *Rodi Medina*
- *Rodi Medina*
- 20641394

SECRETARIO
CENTRO JUDICIAL MONTECERRAT



REPUBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS



Apellido / Surname
VALDEZ

Nombre / Name
HECTOR ORLANDO

Sexo / Sex Nacionalidad / Nationality Ejemplar
M ARGENTINA F

Fecha de nacimiento / Date of birth
20 ABR / APR 1969

Fecha de emisión / Date of issue
10 DIC / DEC 2024

Fecha de vencimiento / Date of expiry
10 DIC / DEC 2039

FIRMA DEL IDENTIFICADO / SIGNATURE

Documento / Document
20.641.394

Trámite N° / Of. Ident.
00728286666
8126



MPF MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE TUCUMÁN

UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACION Y ENJUICIAMIENTO
EN DELITOS CONTRA LA PROPIEDAD Y
CONTRA LA INTEGRIDAD FÍSICA
CENTRO JUDICIAL MONTEROS

CAUSA: VICENTE DARIO ARIEL S/ USURPACION – ART. 181 INC. 1° CP
- VICT. MEDINA JOSE RODOLFO - LEGAJO M – 008261/2025.-

MONTEROS, 15 de Diciembre de 2025.-

VISTOS: Qué del análisis efectuado de la totalidad de los elementos obrantes, surge que estas actuaciones se inician por denuncia realizada por José Rodolfo Medina, DNI N° 14.300.868, con domicilio en calle sin nombre y sin número, de la localidad de Pampa Mayo, Dpto Simoca, quien expresa que tiene un terreno a su nombre ubicado sobre Ruta 38 (tomando como referencia a la par de la empresa PANELA) de Monteros y que en fecha 14/11/2025 a 19:30 aproximadamente tomó conocimiento mediante un amigo, quien se encargaba de limpiar dicho terreno, que en la propiedad había puesta una casilla rodante, ante esta novedad se llegó hasta dicho lugar pudiendo establecer la veracidad de lo manifestado, así también tomó conocimiento mediante este amigo que una persona quien había pasado por cercanías del lugar pudo observar a varias personas descender de una camioneta marca Volkswagen, modelo Amarak de color blanca, dominio con numeración 912, dejando esa casilla rodante en el lugar para luego retirarse del mismo, con dirección hacia el Sur por Ruta 38.

Se agrega documentación consistente en una boleta de servicio de Edet a nombre de José Rodolfo Medina, analizada la misma se desprende que posee fecha de vencimiento el 07/08/2025, que **no registra consumo de electricidad**, tampoco el domicilio o lugar en donde se prestar el servicio de provisión de energía eléctrica, etc..-

También acompaña plano de mensura sobre un predio ubicado en la intersección de Ruta Nacional N° 38 y Ruta N°

325, Padrón N° 245.973, Matricula 19.121, Orden 2019, Circ. I, Sec. D, Mza. 166, Parc. 119D1, **observando que dicho instrumento no posee fecha cierta, tampoco la firma de la persona que encarga dicho instrumento, o sea la víctima de autos (medina), no registra ingreso por ante la Municipalidad de Monteros, por ante la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán y conforme lo anotado por el Ingeniero Federico Augusto Navarro, la propiedad sobre la cual se realiza la intervención (predio) estaría inscripto a la matricula Registral M-20045 cuyo titular sería la firma Catalinas S,A.,** siendo que dicho instrumento es de Mensura para Prescripción Adquisitiva de Dominio y fuera confeccionado 15/09/2025.-

Cabe hacer notar que se acompaña un instrumento fraccionado, que sería un contrato con firma certificadas y cinco fotografías del frente de la propiedad, en dicha tomas fotográficas se pueden observar la altura de la maleza, y árboles, en total abandono y sin cuidado alguno; en un poste de transporte de energía eléctrica se puede ver un cartel que dice "Propiedad Privada", otro cartel que dice "Propiedad Privada Medina", no pudiéndose vislumbrar de las fotografía la ubicación del medidor de energía eléctrica que aduce la víctima y si la falta de actividad en el predio en cuestión .-

En razón de la denuncia efectuada por el ciudadano Medina, personal policial en fecha 14/11/2025 se constituye en el lugar a los fines de practicar inspección ocular, refiriendo que el predio se encuentra ubicado en intercepción de Ruta 38 y Ruta 325 (referencia colindando hacia el sur con la ex empresa LAICO), de la ciudad de Monteros, en donde se constató que se trataría de una propiedad de aproximadamente 60 metros de ancho por 50 metros de largo la cual se observa abundante vegetación, y que colinda hacia el norte con la empresa Distribuidora Panella (ex Laico), en su parte delantera de la propiedad se observa unos postes de aproximadamente 70 cm de largo delimitando la propiedad como así también sobre la cuneta frente de la propiedad se visualiza una casilla rodante de color blanca con techo de color negra, la cual se encontraba cuidada por una persona de sexo masculino quien se identificó como Vicente, Ariel Dario, DNI 41.090.353, de 27 años de edad, domiciliado en Ciudadita, celular N° 3865-328647, a quien al ponerle en conocimiento de la presencia policial en el lugar, manifestó que había sido contratado por una persona de sexo masculino a los fines de cuidar que personas ajenas ingresen a la propiedad, haciendo saber que el dueño de esa tierra sería el Sr Rubén Sosa, con domicilio en San Miguel de Tucumán, quien sería el propietario de la empresa distribuidora ubicada al lado del predio denunciado.-

Se cuenta con Carpeta Técnica N° 2231/25, remitida por la División Criminalística Oeste de la Policía de Tucumán, desprendiéndose que el personal de dicha unidad intervino en fecha 14/11/25, siendo que dicha carpeta técnica está compuesta de relevamiento planimétrico e informe fotográfico con 04 tomas a color.-

Del relevamiento planimétrico aludido se observa la ubicación del inmueble, la ubicación de la casilla rodante y no se observan construcciones existentes.-

De las fotografías acompañadas solo se pueden observar la casilla rodante ubicada en el interior del predio y el estado que se encuentra el terreno denunciado como usurpado.-

Mediante acta de fecha 18/11/2025 labrada por el personal policial documenta que se presenta por ante la Comisaria de Monteros, el ciudadano Antonio Amado Augusto Fara, quien manifiesta ser letrado representante de la empresa CATALINAS S.A. y pone en conocimiento que el terreno denunciado como usurpado, en fecha 14/11/25, por el Sr Medina, José Rodolfo son de propiedad de la empresa CATALINAS S.A., cuyo presidente es el contador Dr. Roberto Sosa, haciendo entrega de copia de la Escritura Publica N° 5 fecha 11/01/1999 unificado por la Compañía Argentina de Levaduras Sociedad Anónima Industrial y Comercial a favor de Catalinas S.A, como también el Plano de Mensura y División expedida por la Dirección General de Catastro, Padrón Origen 145693, Padrón de Fracción 1, N° 245973 Matricula n° 19121.-

En fecha 01/12/2025, el letrado Antonio Amado Augusto Fara, en nombre y representación de la firma Catalinas S.A., presenta escrito en mostrador virtual de esta Unidad, manifestando que se apersona a los fines de acreditar la posesión del predio ubicado sobre Ruta Nacional N° 38, denominado Finca San Isidro, Padrón 145693, Matricula 19121 Orden 3694, Circunscripción I sección D, Manzana 166 parcela 119d. SUPERFICIE 17 Has. 8,756,7598 m2. 2.1, narrando que dicho inmueble fue adquirido por CATALINAS S.A., a la COMPAÑÍA ARGENTINA DE LEVADURAS SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (CALSA), mediante escritura pública N°05 de fecha 11 de enero de 1999, pasada por ante la escribana doña María Catalina Di Caro de Esteban, titular del registro notarial N°16.-

Acompaña a dicha presentación informe de dominio emanado del Registro Inmobiliario correspondiente a la Matricula Registral N° 08587, predio ubicado en Ruta Nacional N° 38, km. 759, Finca San Isidro Padrón 145693, Matricula 19121 Orden 3694, Circunscripción I sección D, Manzana 166 parcela 119d. SUPERFICIE 17 Has. 8,756,7598 m2. 2.1, cuyo titular figura la firma Catalinas S.A., un plano de mensura y división, el cual está firmado digitalmente y en el que consta la división del inmueble en dos fracciones, la N°1 y la N°2, la Fracción N°2 fue vendida por su mandante (Catalina SA) a PANELLA S.R.L. y la fracción N°1 continuó en posesión y propiedad de su mandante.

Narra el presentante que la fracción N°1, fue arrendada por CATALINAS S.A. al Sr. Diego Sebastián Cruz DNI:21.948.238 CUIT 20-21948238-9, con domicilio en Country La Cañada, lote N° 90 Yerba Buena, para el cultivo de caña de azúcar.-

También acompaña contrato de arrendamiento de fecha 20 de diciembre de 2023, debidamente sellado y con las firmas certificadas por escribano público entre la firma Catalinas S.A., representada por el Sr. Roberto Víctor Sosa entrega en arrendamiento al Sr. Diego Sebastián Segundo Cruz, un inmueble rural ubicado en la ciudad de Monteros, sobre la Ruta Nacional N° 38, km 759, con una superficie aproximada de 14 hectáreas, padrón inmobiliario N° 245.973, a los fines que el mismo sea destinado para la explotación de caña de azúcar.-

Del análisis de la Escritura N° 5 de Unificación de Inmueble solicitado por Compañía Argentina de Levaduras S.A.I.C. y venta de Compañía Argentina de Levaduras S.A.I.C. a favor de Catalinas S.A., de fecha 11/01/1999; plano de mensura y división a nombre de Catalinas S.A., con intervención de la Dirección General de Catastro en mediante Expte 2022014064 - Plano: 85599/22 - fecha 2022-08-16, a horas 14:48:43 y contrato de arrendamiento de fecha 20/12/2023 de la firma Catalina al ciudadano Cruz, se puede inferir que la propiedad se trata de un inmueble de mayor extensión, con padrón origen 145.693 y el cual conforme plano de mensura y división (Expte 2022014064 - Plano: 85599/22 - fecha 2022-08-16, a horas 14:48:43), fue dividido en dos fracciones: Fracción 1 – identificada con Padrón 245.973, Matricula 19121, Circ. I, Sec D, Mza 166, Parc. 119 D1 y Fracción 2 - identificada con Padrón 245.974, Matricula 19121, Circ. I, Sec D, Mza 166, Parc. 119 D2, siendo que esta fracción (N° 2), fue vendida al Grupo Panella S.R. L., por la firma Catalina S.A.-

Ahora bien, la Fracción I (Padrón 245.973), que es el remanente de la división del padrón origen N° 245.973, fue dada en arrendamiento por la firma Catalinas S.A. al Sr. Diego Sebastián Segundo Cruz, para que sea plantada con caña de azúcar, siendo que una parte de dicha fracción se encuentra plantada caña de azúcar y la otra fracción sin plantación alguna y cubierta de pastizales y malezas (conforme fotografías ilustrativas acompañada por las partes).-

Por último, la víctima en autos, José Rodolfo Medina, presenta escrito ofreciendo testimonio de tres personas, los que deponen en fecha 12/12/2025, siendo los siguientes:

El Sr. Sebastián Horacio Antoni, responde:

Sobre el terreno que dicen que le usurparon al Sr. Medina, quiero decir que hace mucho me ofreció en venta un terreno ubicado sobre la Ruta N° 38, casi en diagonal a Escombro, hacia el frente, me ofrecía un terreno de 10 por 30 o más grande y yo se pudo realizar la operación ya que no llegábamos con el dinero.- Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Era una propiedad grande, de aproximadamente una hectárea, no tenía construcciones, no tenía poste de baja de luz eléctrica, no tenía agua corriente, si había una casa cerca pero no se quienes vivían allí.-** Preguntado si como sabe que el terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que era el dueño y que el dueño anterior era un tal García, de allí no se nada más.-** Preguntado si cuando vio el terreno por ultima vez, responde: **Siempre paso y lo veo al terreno, esta como hace muchos años, cuando fui a verlo con la intención de comprarlo.-**

La Sra. Silvia Beatriz Barrionuevo, responde: **Quiero decir que el Sr. Medina hace unos 9 o 10 años nos ofreció un terreno pero no lo compramos en razón que no llegamos a la plata, por ello no arreglamos por el terreno y ahora el Sr. Medina va y nos pide a mí y a mi marido Sebastián Horacio Antoni que le seamos testigos ya que le habían usurpado el terreno porque teníamos conocimiento de ese terreno.-** Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Si, creo que quedaba cerca de Escombro, no puedo decir cómo eran las medidas, y no había nada construido, solo era un terreno, no tenía alambres y delimitaciones.- Solo fui una vez por el terreno, eso fue hace nueve o diez años.-** Preguntado si como sabe que el

terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que tenía papeles y me dijo que era de él, pero nunca me mostró los papeles, hablo con mi marido el tema de la posible venta del terreno.-** Preguntado si cuando vio el terreno tenía construcciones, delimitaciones, postes de servicio de provisión de energía eléctrica o servicio de agua corrientes, responde: **No, no tenía nada de nada.-**

Por último, el Sr. Héctor Orlando Valdez, responde: **Si conozco el terreno, está ubicado de Escombró en diagonal, no sé las medidas aproximadas, sé que en el terreno había unos árboles grandes y yo solo trabaje en cosas chicas, cortando el pasto.-** Preguntado si había construcciones en el terreno, responde: **No había construcciones, solo había palos parados y unos alambres viejos en la parte del fondo.** Preguntado quien lo contrataba para cortar el pasto, responde: **Me pagaba Rodí Medina, yo solo iba a hacer el trabajo, el me traía en una camioneta.- Yo solamente cortaba el pasto, yo no cortaba plantas grande.- Nunca vi plantas desmontada en el terreno y yo solo iba a cortar con machetes y no se podía cortar con la bordeadora porque son pastos duro y no tengo bordeadora.- El Sr. Rodi Medina, vive en el Barrio 9 de Julio de Simoca.- Nunca vi carteles que digan que la propiedad era de Rodi Medina.- No tenía medidor donde baja la electricidad y tampoco había caño de agua.- El año pasado fue la última vez que corte el pasto, no recuerdo la fecha.- El terreno es un terreno largo y no recuerdo si detrás del terreno había plantaciones de caña de azúcar.-**

En primer lugar debemos tener presente que de las actuaciones cumplidas no se desprende de modo alguno que el denunciante acredite la posesión pública, pacífica y no interrumpida que invoca, pues la documentación que acompaña no es suficientes para acreditar la posesión invocada, sino que se requieren actos materiales concretos para que la posesión alegada sea efectiva.-

Si perjuicio de las manifestaciones vertidas y la documentación acompañada por el denunciante, se puede determinar fehacientemente que el Sr. José Rodolfo Medina no tiene la posesión sobre el terreno denunciado como usurpado, y como bien sabemos en el delito de usurpación de propiedad el bien jurídico protegido no es la nuda propiedad, sino la tenencia o posesión de hecho.-

En base a ello, será indistinto -a los efectos de la protección penal- que la persona o personas posean o no título, ya que lo fundamental será que se halle efectivamente detentando la posesión, tenencia o se encuentre ejerciendo un derecho real –lo cual implicará una determinada conducta por parte del sujeto que se encuentre gozando de ellas, y permitirá demostrar dicha circunstancia.-

El Sr. Medina en su denuncia expresa que tuvo conocimiento del hecho por un amigo “que se encargaba de limpiar el terreno” y acompaña fotografías en las que se observan carteles colocados en una columna de tendido eléctrico que dice “Propiedad Privada” y otro cartel en un alambre que dice “Propiedad Privada Medina”, ello a modo de acreditar la posesión, lo que no es tal, pues a criterio de esta Unidad Fiscal los mismos no quedan enmarcado dentro de los hechos que la ley civil califica como actos posesorios (Art. 1928 CCyC).

Así por ejemplo, nuestro más alto tribunal provincial de Justicia considera que: *“No cabe perder de vista que la acción típica de la usurpación es el despojo, esto es, la privación de la posesión, de la tenencia, o de la cuasi posesión; y el presupuesto del delito es que el sujeto pasivo se encuentre en el goce efectivo de esos derechos. En el caso, no acreditada la posesión ni la tenencia, no hay delito”*. (DRES.: GANDUR - BRITO - AREA MAIDANA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala Civil y Penal, Sentencia: 968 Fecha: 25/11/2004 - POBLADOR RAUL FRANCISCO Y OTRO S/USURPACIÓN DE PROPIEDAD).

Asimismo, la jurisprudencia del Centro Judicial Concepción tiene dicho que: *“Tal como surge de la misma norma del delito en cuestión, el bien jurídico protegido está dado por el uso y goce pacífico de un inmueble, el que está representado, justamente, en el ejercicio de la posesión, tenencia o de algún derecho real sobre él. En tal sentido, la jurisprudencia sostiene que “el bien jurídico protegido en el delito de usurpación no es el nudo derecho de propiedad, sino la tenencia o posesión de hecho”* (Cámara Nacional Criminal y Correccional, Sala I, “Bertrin Bolbarán, Carmen R.”, del 20/09/89; y “Ogando, Alberto B.”, del 07/10/02).

No se protege a quien sea titular de derechos a la posesión, tenencia o a poder ejercer un derecho real previamente constituido, sino a quien lleve adelante un efectivo ejercicio de las facultades que emergen de los mismos y luego se vea privado de ellos

por alguna de las modalidades y medios comisivos establecidos en el tipo penal. De esta manera, la ley no exige que el título que ostente el sujeto pasivo sea legítimo sino apenas la existencia de un poder de hecho y consolidado sobre la cosa, es decir, una posesión real, actual y efectiva. Ahora bien, para comprender acabadamente cómo se acredita la posesión de un bien inmueble -o cómo se ejerce básicamente cualquier derecho real-, al tratarse de un -elemento normativo cuyo contenido es ajeno al derecho penal, debemos recurrir a lo regulado por nuestro Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994). En aquel cuerpo legislativo se establece que hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no (art. 1909). Como surge de la norma, los elementos de la posesión son el “corpus” (el contacto material y la posibilidad de disponer físicamente del inmueble) y el “animus domini” (comportarse como dueño y no reconocer en otro un señorío superior). La posesión constituye un poder o señorío de hecho sobre el inmueble, por lo tanto, solo puede acreditarse a través de actos materiales concretos y efectivos ejercidos con cierta regularidad y persistencia, comportándose el sujeto como titular de un derecho real. Si bien es cierto, no es necesaria una relación física permanente entre su titular y la cosa inmueble, si es necesario el efectivo ejercicio actual de los derechos de uso y goce sobre el inmueble, para la configuración de la figura penal en estudio.- DR.: MARTEARENA. COLEGIO DE JUECES (Concepción) S/ USURPACION Nro. Expte: 4932/2019 Nro. Sent: 0 Fecha Sentencia 17/08/2022.-

En consecuencia, conforme a lo regulado tanto por la ley penal, civil y al criterio jurisprudencial citado, considero que el corte de malezas; el aviso de venta o propiedad privada o pasar con frecuencia por el frente del lote **no constituyen actos posesorios** en los términos del art. 1929 del CCyC, y por consiguiente no se ha logrado acreditar que exista el Delito de Usurpación conforme las previsiones del Artículo 181 del Código Penal, ya que de todas las evidencias reunidas, no hay elementos que respalden que el denunciante haya tenido la posesión real, efectiva y continuada de la fracción que dice habersele usurpado, como así tampoco que el acusado haya despojado por violencia, amenazas, engaños o de manera clandestina del uso y goce de la posesión del predio en cuestión.-

En ese sentido: *“La doctrina como la jurisprudencia han sostenido en forma unánime que para que la acción de despojo resulte típica tiene que perpetrársela por alguno de los medios taxativamente enunciados en el artículo citado y, si se realizó por cualquiera*

de otros medios, no habría tipicidad. DRES.: ESTOFAN – GANDUR – POSSE. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/ USURPACION DE PROPIEDAD. Nro. Sent: 304 Fecha Sentencia 26/05/2011.-

“Debemos recordar que el art. 181 del Cód. Penal establece de forma taxativa los medios que puede cometerse la usurpación lo que implica que si la misma se realiza por otros medios el hecho será atípico: “1º el que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes;” Como lo expresó el señor Fiscal de Instrucción y luego el Juez de Instrucción y finalmente los Camaristas en la descripción de los hechos realizados por el deponente como en los restantes elementos de prueba no se configuró ninguna de las formas establecidas por la norma penal para que permita tipificar los actos como usurpación.-

- "En cuanto al elemento subjetivo, nuestro más alto Tribunal local sostuvo que: Entrando en esta cuestión, tenemos que la acción típica de la usurpación gira en torno al verbo despojar, y así tenemos que el elemento constitutivo despojare, significa privación de la posesión de la tenencia o de la cuasiposesión y que el presupuesto del delito es que el sujeto pasivo se encuentra en el goce efectivo de esos derechos. La usurpación exige despojo, vale decir, privación de la cosa a quien goza de ella en el momento en que la acción se verifica, no bastando que se le impida reintegrarse a su goce, aunque el impedimento sea injusto. La acción de despojar por la naturaleza intrínseca del delito sólo es punible a título de dolo, destacando González Roura, III, 292; CCC, J.A, 3, 849, que no comete usurpación el que cree ejecutar un derecho (ver Código Penal Anotado de Oderigo, Edición Depalma 1965 páginas 286/287)...En suma es necesario retener de lo anteriormente expuesto que el despojo o desapoderamiento debe ser una verdadera privación de la cosa resultando insuficiente o no bastando los simples obstáculos y restricciones al goce normal del inmueble o derecho real. Que debe existir dolo en la acción de despojo, pero que este elemento tipificante no se da, cuando se cree ejecutar un derecho por parte del sujeto activo de la figura. Y que el Tribunal debe evaluar con meticulosidad el hecho acreditado para poder dilucidar si estamos ante una cuestión que debe ventilarse en el fuero penal o ante la jurisdicción civil". (DRES.: AREA MAIDANA - BRITO - GANDUR. Sentencia: 298 Fecha: 30/04/2002 - SLEIMAN MARTIN S/USURPACIÓN DE PROPIEDAD).-

En conclusión, la ley indica como objeto de tutela **la posesión o tenencia material efectiva de un inmueble**, consistiendo la acción típica en despojar del inmueble a su tenedor efectivo y los medios que la ley menciona para ejecutar la acción de despojo son: la violencia, las amenazas, el engaño, el abuso de confianza y la clandestinidad, y de estos medios se debe valer el imputado para consumar el despojo.

Por último, y no menos importante, es que dentro de los principios fundamentarles que rigen el derecho penal se encuentra el de mínima intervención (ultima ratio), el cual se supone que el ejercicio de poder de punición tiene que ser el último recurso disuasivo que puede utilizar el Estado para controlar las transgresiones normativas que afectan bienes jurídicos.

Este principio es admitido unánimemente por la doctrina penal, según el cual: “El derecho penal ha de reducir su intervención a aquello que sea estrictamente necesario en términos de utilidad social general”. En aplicación de este principio, el ejercicio de la facultad sancionatoria criminal debe operar cuando las demás alternativas de control han fallado, es decir, que carece de sentido la intervención del derecho penal cuando existe la posibilidad de utilizar otros medios o instrumentos jurídicos no penales para restablecer el orden jurídico.

En tal entendimiento la titular de esta Unidad Fiscal estima que es manifiesto que el hecho denunciado en autos carece de tipicidad, no encuadrando en norma alguna del Código Penal que amerite la continuación de la presente investigación, por ello, no encontrándose configuradas las condiciones exigidas por art. 181 del C.P., en aras del principio de economía procesal y a los fines de evitar un desgaste innecesario, este Ministerio Público **DISPONE** la **DESESTIMACION** del presente legajo por aplicación del art. 153, inciso 1º del CPPT, Ley 8.933 y sus modificatorias.- Notifíquese con copias a la víctima a los fines de que si así lo considera ejerza los derechos conferidos por el art. 155, último párrafo que textualmente dice: *“Control de la decisión fiscal. Revisión de la desestimación y archivo. Dentro del plazo de cinco (5) días, la víctima, constituida en querellante, podrá solicitar al Juez la revisión de la desestimación de su querrela o denuncia, o del archivo dispuesto por el Fiscal. En este caso será citada a audiencia a celebrarse en un plazo no mayor a cinco (5) días a fin de garantizársele el derecho a intervenir y manifestar su opinión en igualdad de condiciones. El Juez resolverá en la misma audiencia. En caso de discrepancia entre el Fiscal y el Juez, se*

requerirá opinión al Fiscal Regional respectivo, la cual será vinculante. Si la víctima se opusiera a la desestimación o al archivo sin haberse constituido como querellante podrá requerir la revisión ante el Fiscal Regional, cuya decisión será inapelable. Si el Fiscal Regional decidiese que debe abrirse la investigación, procederá conforme el Artículo 157 y dispondrá la sustitución del Fiscal de acuerdo al proceso que establece la Ley Orgánica del Ministerio Público Fiscal”.- (MRF)

325, Padrón N° 245.973, Matricula 19.121, Orden 2019, Circ. I, Sec. D, Mza. 166, Parc. 119D1, **observando que dicho instrumento no posee fecha cierta, tampoco la firma de la persona que encarga dicho instrumento, o sea la víctima de autos (medina), no registra ingreso por ante la Municipalidad de Monteros, por ante la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán y conforme lo anotado por el Ingeniero Federico Augusto Navarro, la propiedad sobre la cual se realiza la intervención (predio) estaría inscripto a la matricula Registral M-20045 cuyo titular sería la firma Catalinas S.A., siendo que dicho instrumento es de Mensura para Prescripción Adquisitiva de Dominio y fuera confeccionado 15/09/2025.-**

Cabe hacer notar que se acompaña un instrumento fraccionado, que sería un contrato con firma certificadas y cinco fotografías del frente de la propiedad, en dicha tomas fotográficas se pueden observar la altura de la maleza, y árboles, en total abandono y sin cuidado alguno; en un poste de transporte de energía eléctrica se puede ver un cartel que dice "Propiedad Privada", otro cartel que dice "Propiedad Privada Medina", no pudiéndose vislumbrar de las fotografía la ubicación del medidor de energía eléctrica que aduce la víctima y si la falta de actividad en el predio en cuestión .-

En razón de la denuncia efectuada por el ciudadano Medina, personal policial en fecha 14/11/2025 se constituye en el lugar a los fines de practicar inspección ocular, refiriendo que el predio se encuentra ubicado en intercepción de Ruta 38 y Ruta 325 (referencia colindando hacia el sur con la ex empresa LAICO), de la ciudad de Monteros, en donde se constató que se trataría de una propiedad de aproximadamente 60 metros de ancho por 50 metros de largo la cual se observa abundante vegetación, y que colinda hacia el norte con la empresa Distribuidora Panella (ex Laico), en su parte delantera de la propiedad se observa unos postes de aproximadamente 70 cm de largo delimitando la propiedad como así también sobre la cuneta frente de la propiedad se visualiza una casilla rodante de color blanca con techo de color negra, la cual se encontraba cuidada por una persona de sexo masculino quien se identificó como Vicente, Ariel Dario, DNI 41.090.353, de 27 años de edad, domiciliado en Ciudadita, celular N° 3865-328647, a quien al ponerle en conocimiento de la presencia policial en el lugar, manifestó que había sido contratado por una persona de sexo masculino a los fines de cuidar que personas ajenas ingresen a la propiedad, haciendo saber que el dueño de esa tierra sería el Sr Rubén Sosa, con domicilio en San Miguel de Tucumán, quien sería el propietario de la empresa distribuidora ubicada al lado del predio denunciado.-

Se cuenta con Carpeta Técnica N° 2231/25, remitida por la División Criminalística Oeste de la Policía de Tucumán, desprendiéndose que el personal de dicha unidad intervino en fecha 14/11/25, siendo que dicha carpeta técnica está compuesta de relevamiento planimétrico e informe fotográfico con 04 tomas a color.-

Del relevamiento planimétrico aludido se observa la ubicación del inmueble, la ubicación de la casilla rodante y no se observan construcciones existentes.-

De las fotografías acompañadas solo se pueden observar la casilla rodante ubicada en el interior del predio y el estado que se encuentra el terreno denunciado como usurpado.-

Mediante acta de fecha 18/11/2025 labrada por el personal policial documenta que se presenta por ante la Comisaria de Monteros, el ciudadano Antonio Amado Augusto Fara, quien manifiesta ser letrado representante de la empresa CATALINAS S.A. y pone en conocimiento que el terreno denunciado como usurpado, en fecha 14/11/25, por el Sr Medina, José Rodolfo son de propiedad de la empresa CATALINAS S.A., cuyo presidente es el contador Dr. Roberto Sosa, haciendo entrega de copia de la Escritura Publica N° 5 fecha 11/01/1999 unificado por la Compañía Argentina de Levaduras Sociedad Anónima Industrial y Comercial a favor de Catalinas S.A, como también el Plano de Mensura y División expedida por la Dirección General de Catastro, Padrón Origen 145693, Padrón de Fracción 1, N° 245973 Matricula n° 19121.-

En fecha 01/12/2025, el letrado Antonio Amado Augusto Fara, en nombre y representación de la firma Catalinas S.A., presenta escrito en mostrador virtual de esta Unidad, manifestando que se apersona a los fines de acreditar la posesión del predio ubicado sobre Ruta Nacional N° 38, denominado Finca San Isidro, Padrón 145693, Matricula 19121 Orden 3694, Circunscripción I sección D, Manzana 166 parcela 119d. SUPERFICIE 17 Has. 8,756,7598 m2. 2.1, narrando que dicho inmueble fue adquirido por CATALINAS S.A., a la COMPAÑÍA ARGENTINA DE LEVADURAS SOCIEDAD ANONIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (CALSA), mediante escritura pública N°05 de fecha 11 de enero de 1999, pasada por ante la escribana doña María Catalina Di Caro de Esteban, titular del registro notarial N°16.-

Acompaña a dicha presentación informe de dominio emanado del Registro Inmobiliario correspondiente a la Matricula Registral N° 08587, predio ubicado en Ruta Nacional N° 38, km. 759, Finca San Isidro Padrón 145693, Matricula 19121 Orden 3694, Circunscripción I sección D, Manzana 166 parcela 119d. SUPERFICIE 17 Has. 8,756,7598 m2. 2.1, cuyo titular figura la firma Catalinas S.A., un plano de mensura y división, el cual está firmado digitalmente y en el que consta la división del inmueble en dos fracciones, la N°1 y la N°2, la Fracción N°2 fue vendida por su mandante (Catalina SA) a PANELLA S.R.L. y la fracción N°1 continuó en posesión y propiedad de su mandante.

Narra el presentante que la fracción N°1, fue arrendada por CATALINAS S.A. al Sr. Diego Sebastián Cruz DNI:21.948.238 CUIT 20-21948238-9, con domicilio en Country La Cañada, lote N° 90 Yerba Buena, para el cultivo de caña de azúcar.-

También acompaña contrato de arrendamiento de fecha 20 de diciembre de 2023, debidamente sellado y con las firmas certificadas por escribano público entre la firma Catalinas S.A., representada por el Sr. Roberto Víctor Sosa entrega en arrendamiento al Sr. Diego Sebastián Segundo Cruz, un inmueble rural ubicado en la ciudad de Monteros, sobre la Ruta Nacional N° 38, km 759, con una superficie aproximada de 14 hectáreas, padrón inmobiliario N° 245.973, a los fines que el mismo sea destinado para la explotación de caña de azúcar.-

Del análisis de la Escritura N° 5 de Unificación de Inmueble solicitado por Compañía Argentina de Levaduras S.A.I.C. y venta de Compañía Argentina de Levaduras S.A.I.C. a favor de Catalinas S.A., de fecha 11/01/1999; plano de mensura y división a nombre de Catalinas S.A., con intervención de la Dirección General de Catastro en mediante Expte 2022014064 - Plano: 85599/22 - fecha 2022-08-16, a horas 14:48:43 y contrato de arrendamiento de fecha 20/12/2023 de la firma Catalina al ciudadano Cruz, se puede inferir que la propiedad se trata de un inmueble de mayor extensión, con padrón origen 145.693 y el cual conforme plano de mensura y división (Expte 2022014064 - Plano: 85599/22 - fecha 2022-08-16, a horas 14:48:43), fue dividido en dos fracciones: Fracción 1 – identificada con Padrón 245.973, Matricula 19121, Circ. I, Sec D, Mza 166, Parc. 119 D1 y Fracción 2 - identificada con Padrón 245.974, Matricula 19121, Circ. I, Sec D, Mza 166, Parc. 119 D2, siendo que esta fracción (N° 2), fue vendida al Grupo Panella S.R. L., por la firma Catalina S.A.-

Ahora bien, la Fracción I (Padrón 245.973), que es el remanente de la división del padrón origen N° 245.973, fue dada en arrendamiento por la firma Catalinas S.A. al Sr. Diego Sebastián Segundo Cruz, para que sea plantada con caña de azúcar, siendo que una parte de dicha fracción se encuentra plantada caña de azúcar y la otra fracción sin plantación alguna y cubierta de pastizales y malezas (conforme fotografías ilustrativas acompañada por las partes).-

Por último, la víctima en autos, José Rodolfo Medina, presenta escrito ofreciendo testimonio de tres personas, los que deponen en fecha 12/12/2025, siendo los siguientes:

El Sr. Sebastián Horacio Antoni, responde: **Sobre el terreno que dicen que le usurparon al Sr. Medina, quiero decir que hace mucho me ofreció en venta un terreno ubicado sobre la Ruta N° 38, casi en diagonal a Escombros, hacia el frente, me ofrecía un terreno de 10 por 30 o más grande y yo se pudo realizar la operación ya que no llegábamos con el dinero.-** Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Era una propiedad grande, de aproximadamente una hectárea, no tenía construcciones, no tenía poste de baja de luz eléctrica, no tenía agua corriente, si había una casa cerca pero no se quienes vivían allí.-** Preguntado si como sabe que el terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que era el dueño y que el dueño anterior era un tal García, de allí no se nada más.-** Preguntado si cuando vio el terreno por ultima vez, responde: **Siempre paso y lo veo al terreno, esta como hace muchos años, cuando fui a verlo con la intención de comprarlo.-**

La Sra. Silvia Beatriz Barrionuevo, responde: **Quiero decir que el Sr. Medina hace unos 9 o 10 años nos ofreció un terreno pero no lo compramos en razón que no llegamos a la plata, por ello no arreglamos por el terreno y ahora el Sr. Medina va y nos pide a mí y a mi marido Sebastián Horacio Antoni que le seamos testigos ya que le habían usurpado el terreno porque teníamos conocimiento de ese terreno.-** Preguntado si conoció el terreno y si alguna vez lo vio, responde: **Si, creo que quedaba cerca de Escombros, no puedo decir cómo eran las medidas, y no había nada construido, solo era un terreno, no tenía alambres y delimitaciones.- Solo fui una vez por el terreno, eso fue hace nueve o diez años.-** Preguntado si como sabe que el

terreno le pertenece al Sr. Medina y se alguna vez vio documentación del terreno, responde: **El me dijo que tenía papeles y me dijo que era de él, pero nunca me mostró los papeles, hablo con mi marido el tema de la posible venta del terreno.-** Preguntado si cuando vio el terreno tenía construcciones, delimitaciones, postes de servicio de provisión de energía eléctrica o servicio de agua corrientes, responde: **No, no tenía nada de nada.-**

Por último, el Sr. Héctor Orlando Valdez, responde: **Si conozco el terreno, está ubicado de Escombró en diagonal, no sé las medidas aproximadas, sé que en el terreno había unos árboles grandes y yo solo trabaje en cosas chicas, cortando el pasto.-** Preguntado si había construcciones en el terreno, responde: **No había construcciones, solo había palos parados y unos alambres viejos en la parte del fondo.** Preguntado quien lo contrataba para cortar el pasto, responde: **Me pagaba Rodí Medina, yo solo iba a hacer el trabajo, el me traía en una camioneta.- Yo solamente cortaba el pasto, yo no cortaba plantas grande.- Nunca vi plantas desmontada en el terreno y yo solo iba a cortar con machetes y no se podía cortar con la bordeadora porque son pastos duro y no tengo bordeadora.- El Sr. Rodi Medina, vive en el Barrio 9 de Julio de Simoca.- Nunca vi carteles que digan que la propiedad era de Rodi Medina.- No tenía medidor donde baja la electricidad y tampoco había caño de agua.- El año pasado fue la última vez que corte el pasto, no recuerdo la fecha.- El terreno es un terreno largo y no recuerdo si detrás del terreno había plantaciones de caña de azúcar.-**

En primer lugar debemos tener presente que de las actuaciones cumplidas no se desprende de modo alguno que el denunciante acredite la posesión pública, pacífica y no interrumpida que invoca, pues la documentación que acompaña no es suficientes para acreditar la posesión invocada, sino que se requieren actos materiales concretos para que la posesión alegada sea efectiva.-

Si perjuicio de las manifestaciones vertidas y la documentación acompañada por el denunciante, se puede determinar fehacientemente que el Sr. José Rodolfo Medina no tiene la posesión sobre el terreno denunciado como usurpado, y como bien sabemos en el delito de usurpación de propiedad el bien jurídico protegido no es la nuda propiedad, sino la tenencia o posesión de hecho.-

En base a ello, será indistinto -a los efectos de la protección penal- que la persona o personas posean o no título, ya que lo fundamental será que se halle efectivamente detentando la posesión, tenencia o se encuentre ejerciendo un derecho real –lo cual implicará una determinada conducta por parte del sujeto que se encuentre gozando de ellas, y permitirá demostrar dicha circunstancia.-

El Sr. Medina en su denuncia expresa que tuvo conocimiento del hecho por un amigo “que se encargaba de limpiar el terreno” y acompaña fotografías en las que se observan carteles colocados en una columna de tendido eléctrico que dice “Propiedad Privada” y otro cartel en un alambre que dice “Propiedad Privada Medina”, ello a modo de acreditar la posesión, lo que no es tal, pues a criterio de esta Unidad Fiscal los mismos no quedan enmarcado dentro de los hechos que la ley civil califica como actos posesorios (Art. 1928 CCyC).

Así por ejemplo, nuestro más alto tribunal provincial de Justicia considera que: *“No cabe perder de vista que la acción típica de la usurpación es el despojo, esto es, la privación de la posesión, de la tenencia, o de la cuasi posesión; y el presupuesto del delito es que el sujeto pasivo se encuentre en el goce efectivo de esos derechos. En el caso, no acreditada la posesión ni la tenencia, no hay delito”*. (DRES.: GANDUR - BRITO - AREA MAIDANA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala Civil y Penal, Sentencia: 968 Fecha: 25/11/2004 - POBLADOR RAUL FRANCISCO Y OTRO S/USURPACIÓN DE PROPIEDAD).

Asimismo, la jurisprudencia del Centro Judicial Concepción tiene dicho que: *“Tal como surge de la misma norma del delito en cuestión, el bien jurídico protegido está dado por el uso y goce pacífico de un inmueble, el que está representado, justamente, en el ejercicio de la posesión, tenencia o de algún derecho real sobre él. En tal sentido, la jurisprudencia sostiene que “el bien jurídico protegido en el delito de usurpación no es el nudo derecho de propiedad, sino la tenencia o posesión de hecho”* (Cámara Nacional Criminal y Correccional, Sala I, “Bertrin Bolbarán, Carmen R.”, del 20/09/89; y “Ogando, Alberto B.”, del 07/10/02).

No se protege a quien sea titular de derechos a la posesión, tenencia o a poder ejercer un derecho real previamente constituido, sino a quien lleve adelante un efectivo ejercicio de las facultades que emergen de los mismos y luego se vea privado de ellos

por alguna de las modalidades y medios comisivos establecidos en el tipo penal. De esta manera, la ley no exige que el título que ostente el sujeto pasivo sea legítimo sino apenas la existencia de un poder de hecho y consolidado sobre la cosa, es decir, una posesión real, actual y efectiva. Ahora bien, para comprender acabadamente cómo se acredita la posesión de un bien inmueble -o cómo se ejerce básicamente cualquier derecho real-, al tratarse de un -elemento normativo cuyo contenido es ajeno al derecho penal, debemos recurrir a lo regulado por nuestro Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994). En aquel cuerpo legislativo se establece que hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no (art. 1909). Como surge de la norma, los elementos de la posesión son el "corpus" (el contacto material y la posibilidad de disponer físicamente del inmueble) y el "animus domini" (comportarse como dueño y no reconocer en otro un señorío superior). La posesión constituye un poder o señorío de hecho sobre el inmueble, por lo tanto, solo puede acreditarse a través de actos materiales concretos y efectivos ejercidos con cierta regularidad y persistencia, comportándose el sujeto como titular de un derecho real. Si bien es cierto, no es necesaria una relación física permanente entre su titular y la cosa inmueble, si es necesario el efectivo ejercicio actual de los derechos de uso y goce sobre el inmueble, para la configuración de la figura penal en estudio.- DR.: MARTEARENA. COLEGIO DE JUECES (Concepción) S/ USURPACION Nro. Expte: 4932/2019 Nro. Sent: 0 Fecha Sentencia 17/08/2022.-

En consecuencia, conforme a lo regulado tanto por la ley penal, civil y al criterio jurisprudencial citado, considero que el corte de malezas; el aviso de venta o propiedad privada o pasar con frecuencia por el frente del lote **no constituyen actos posesorios** en los términos del art. 1929 del CCyC, y por consiguiente no se ha logrado acreditar que exista el Delito de Usurpación conforme las previsiones del Artículo 181 del Código Penal, ya que de todas las evidencias reunidas, no hay elementos que respalden que el denunciante haya tenido la posesión real, efectiva y continuada de la fracción que dice habersele usurpado, como así tampoco que el acusado haya despojado por violencia, amenazas, engaños o de manera clandestina del uso y goce de la posesión del predio en cuestión.-

En ese sentido: "La doctrina como la jurisprudencia han sostenido en forma unánime que para que la acción de despojo resulte típica tiene que perpetrársela por alguno de los medios taxativamente enunciados en el artículo citado y, si se realizó por cualquiera

de otros medios, no habría tipicidad. DRES.: ESTOFAN – GANDUR – POSSE. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/ USURPACION DE PROPIEDAD. Nro. Sent: 304 Fecha Sentencia 26/05/2011.-

“Debemos recordar que el art. 181 del Cód. Penal establece de forma taxativa los medios que puede cometerse la usurpación lo que implica que si la misma se realiza por otros medios el hecho será atípico: “1º el que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes;” Como lo expresó el señor Fiscal de Instrucción y luego el Juez de Instrucción y finalmente los Camaristas en la descripción de los hechos realizados por el deponente como en los restantes elementos de prueba no se configuró ninguna de las formas establecidas por la norma penal para que permita tipificar los actos como usurpación.-

- "En cuanto al elemento subjetivo, nuestro más alto Tribunal local sostuvo que: Entrando en esta cuestión, tenemos que la acción típica de la usurpación gira en torno al verbo despojar, y así tenemos que el elemento constitutivo despojare, significa privación de la posesión de la tenencia o de la cuasiposesión y que el presupuesto del delito es que el sujeto pasivo se encuentra en el goce efectivo de esos derechos. La usurpación exige despojo, vale decir, privación de la cosa a quien goza de ella en el momento en que la acción se verifica, no bastando que se le impida reintegrarse a su goce, aunque el impedimento sea injusto. La acción de despojar por la naturaleza intrínseca del delito sólo es punible a título de dolo, destacando González Roura, III, 292; CCC, J.A, 3, 849, que no comete usurpación el que cree ejecutar un derecho (ver Código Penal Anotado de Oderigo, Edición Depalma 1965 páginas 286/287)...En suma es necesario retener de lo anteriormente expuesto que el despojo o desapoderamiento debe ser una verdadera privación de la cosa resultando insuficiente o no bastando los simples obstáculos y restricciones al goce normal del inmueble o derecho real. Que debe existir dolo en la acción de despojo, pero que este elemento tipificante no se da, cuando se cree ejecutar un derecho por parte del sujeto activo de la figura. Y que el Tribunal debe evaluar con meticulosidad el hecho acreditado para poder dilucidar si estamos ante una cuestión que debe ventilarse en el fuero penal o ante la jurisdicción civil". (DRES.: AREA MAIDANA - BRITO - GANDUR. Sentencia: 298 Fecha: 30/04/2002 - SLEIMAN MARTIN S/USURPACIÓN DE PROPIEDAD).-

En conclusión, la ley indica como objeto de tutela **la posesión o tenencia material efectiva de un inmueble**, consistiendo la acción típica en despojar del inmueble a su tenedor efectivo y los medios que la ley menciona para ejecutar la acción de despojo son: la violencia, las amenazas, el engaño, el abuso de confianza y la clandestinidad, y de estos medios se debe valer el imputado para consumir el despojo.

Por último, y no menos importante, es que dentro de los principios fundamentarles que rigen el derecho penal se encuentra el de mínima intervención (ultima ratio), el cual se supone que el ejercicio de poder de punición tiene que ser el último recurso disuasivo que puede utilizar el Estado para controlar las transgresiones normativas que afectan bienes jurídicos.

Este principio es admitido unánimemente por la doctrina penal, según el cual: "El derecho penal ha de reducir su intervención a aquello que sea estrictamente necesario en términos de utilidad social general". En aplicación de este principio, el ejercicio de la facultad sancionatoria criminal debe operar cuando las demás alternativas de control han fallado, es decir, que carece de sentido la intervención del derecho penal cuando existe la posibilidad de utilizar otros medios o instrumentos jurídicos no penales para restablecer el orden jurídico.

En tal entendimiento la titular de esta Unidad Fiscal estima que es manifiesto que el hecho denunciado en autos carece de tipicidad, no encuadrando en norma alguna del Código Penal que amerite la continuación de la presente investigación, por ello, no encontrándose configuradas las condiciones exigidas por art. 181 del C.P., en aras del principio de economía procesal y a los fines de evitar un desgaste innecesario, este Ministerio Público **DISPONE** la **DESESTIMACION** del presente legajo por aplicación del art. 153, inciso 1º del CPPT, Ley 8.933 y sus modificatorias.- Notifíquese con copias a la víctima a los fines de que si así lo considera ejerza los derechos conferidos por el art. 155, último párrafo que textualmente dice: *"Control de la decisión fiscal. Revisión de la desestimación y archivo. Dentro del plazo de cinco (5) días, la víctima, constituida en querellante, podrá solicitar al Juez la revisión de la desestimación de su querrela o denuncia, o del archivo dispuesto por el Fiscal. En este caso será citada a audiencia a celebrarse en un plazo no mayor a cinco (5) días a fin de garantizársele el derecho a intervenir y manifestar su opinión en igualdad de condiciones. El Juez resolverá en la misma audiencia. En caso de discrepancia entre el Fiscal y el Juez, se*

requerirá opinión al Fiscal Regional respectivo, la cual será vinculante. Si la víctima se opusiera a la desestimación o al archivo sin haberse constituido como querellante podrá requerir la revisión ante el Fiscal Regional, cuya decisión será inapelable. Si el Fiscal Regional decidiese que debe abrirse la investigación, procederá conforme el Artículo 157 y dispondrá la sustitución del Fiscal de acuerdo al proceso que establece la Ley Orgánica del Ministerio Público Fiscal".- (MRF)

GARCÍA
Monica
Andrea

Firmado
digitalmente por
GARCÍA Monica
Andrea
Fecha: 2025.12.15
10:41:19 -03'00'

✓ 

✓ JOSE A MEDINA

✓ 14390868

✓ 3863,409041

Copy of 2383
16/12/25
As 16^{3e}