

Expediente: 978/13

Carátula: BERNASCONI HERMANOS S.R.L. C/ CIA SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: DECRETOS CON FD

Fecha Depósito: 22/10/2026 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - RAMON, LUIS CESAR-ACTOR/A

20224148934 - VEGA DE RAMON, MARIA LUISA-ACTOR/A

27272230531 - SARAFIAN, RUBEN DANIEL-SINDICO

20224148934 - TREJO, GUILLERMO-POR DERECHO PROPIO

20249825728 - BERNASCONI HNOS., -CESIONARIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado Civil y Comercial Común II° Nominación

ACTUACIONES N°: 978/13



H102346460905

JUICIO: "BERNASCONI HERMANOS S.R.L. c/ CIA SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". EXPTE. N°: 978/13 -

En cumplimiento con lo ordenado mediante providencia de fecha 16/09/2026 (punto 1), y efectuada la compulsa de las constancias de la presente causa, informo a la Magistrada:

1) De la demanda surge que María Luisa Vega de Ramón promovió acción de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado sobre Ruta Provincial N° 301, Km. "35" (**advirtiéndole que se halla sobreescrito**), El Manantial, Departamento Lules, identificado con Padrón N° 534.749, Matrícula N° 13.717, Orden N° 2.841, Circunscripción I, Sección Z, Lámina 57 y Parcela 300 S (págs. 19/20 del primer cuerpo digitalizado).

Asimismo, se acompañó plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 51890-07, con intervención de la Dirección General de Catastro de fecha 06/11/2007, en el cual consta idéntica nomenclatura catastral. El plano consigna como domicilio Ruta Provincial N° 301, Km. "5", y distingue el Departamento actual Lules del anterior Departamento Tafí. Del croquis según Catastro incorporado al plano surge que el inmueble se encontraba empadronado a nombre de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar. El casillero destinado al Registro Inmobiliario no contiene indicación del antecedente dominial (ver págs. 9/11 del primer cuerpo digitalizado).

Entre la documentación agregada obran también boletas del impuesto inmobiliario y una ficha de inmuebles de la Dirección General de Rentas correspondientes al Padrón N° 534.749, en las que figura Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar como contribuyente, como así también en la ficha de inmuebles en el apartado "Datos del Titular" (págs. 97, 99 y 101 del primer cuerpo digitalizado).

2) Mediante providencia de fecha 01/12/2016 (pág. 451, primer cuerpo dig.) se tuvo por iniciada la litis y se ordenó citar a Sindicatura de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. en la persona del Síndico Rubén Daniel Serafian para que se apersona y comparezca a estar a derecho. A tales efectos se libraron cédulas Ley 22.172 y, ante el resultado del primer diligenciamiento, se denunció como nuevo domicilio de la Sindicatura el de calle Tucumán N° 1545, piso 7°, oficina B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ordenándose el libramiento de una nueva cédula.

En las páginas 27/31 del segundo cuerpo digitalizado consta dicha diligencia, desprendiéndose que en fecha 04/07/2017 se notificó conforme lo ordenado en los decretos del 01/12/2016 y 09/06/2017.

De allí surge que **la acción fue sustanciada contra la Sindicatura de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A.**

Mediante providencia de fecha 01/08/2017 se agregó dicha cédula y se dispuso la apertura de la causa a prueba (pág. 33, segundo cuerpo dig.).

Asimismo, en las páginas 61/63 del tercer cuerpo digitalizado obra un escrito de Rubén Daniel Sarafian, quien invocó su calidad de síndico de la quiebra de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A., compareció en el proceso e interpuso recurso de apelación contra la sentencia definitiva.

De allí se desprende que, entonces, la citación fue dirigida a la Sindicatura de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. y que su síndico intervino posteriormente en la causa.

3) En cuanto a los **antecedentes catastrales**: A fs. digitales 259 del primer cuerpo, catastro informa el inmueble identificado con Padrón N° 534.749, Matrícula N° 13.717, Orden N° 2.841, Circunscripción I, Sección Z, Lámina 57 y Parcela 300 S, tiene com titular a Cia. San Pablo Fabricación de Azucar S.A. y se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 28, Folio 84, Serie B.

Antecedentes registrales incorporados durante el proceso: se observa un informe del Registro Inmobiliario de fecha 01/07/2014, en el que se indicó que se adjuntaba copia del antecedente dominial Libro 28, Folio 84, Serie B, F (pág. 297, primer cuerpo digitalizado).

También se encuentra agregada una copia certificada de ese antecedente, en cuyo asiento aparece mencionada de forma manuscrita Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar (págs. 303/304 del mismo cuerpo).

Posteriormente, al tramitarse la anotación preventiva de litis, se libró oficio de fecha 22/12/2016 indicando la nomenclatura catastral del inmueble, sin consignar libro y folio dominial (págs. 21/23 del segundo cuerpo digitalizado).

Mediante volante de fecha 22/02/2017, el Registro Inmobiliario informó que el documento no había sido inscripto y requirió que se mencionara el antecedente de dominio mediante matrícula registral y/o libro y folio (pág. 19 del mismo cuerpo).

Luego se libró nuevo oficio de fecha 21/04/2017, en el que se hizo constar: "Matrícula 13717, Libro 28, Folio 84" (págs. 15 y 25 del segundo cuerpo dig.). A continuación, el Registro dejó constancia de la inscripción provisional de la anotación preventiva de litis por el plazo de 180 días desde el 17/05/2017, observando que debía consignarse expresamente la zona a la que pertenecía el inmueble y la serie del libro (págs. 13 y 26 del mismo cuerpo).

Con posterioridad al dictado de la sentencia definitiva, y al procurarse su inscripción, el Registro Inmobiliario efectuó una observación respecto del antecedente dominial utilizado. En el volante de

observaciones de fecha 30/10/2024 (acompañado a la presentación del 08/04/2026), informó que el padrón origen N° 383.086 corresponde al inmueble de Matrícula Registral T-18.365, proveniente de la Matrícula T-12.269 y ésta, a su vez, del Libro 20, Folios 161/165, Serie B, Departamento Tafí. Allí se señaló que no corresponde al Libro 28, Folio 84, Serie B, Famaillá, y requirió aclarar el antecedente dominial del cual se desmembra la fracción adquirida por prescripción (cf. pág. 1 de la documentación adjunta al escrito del 08/04/2026).

Por consiguiente, el antecedente registral informado en la actuación referida difiere del incorporado y utilizado durante el trámite del proceso.

En la misma presentación se acompañó un estudio de títulos con fecha 27/08/2025, suscripto por la escribana Beatriz M. Colombres de Terán. Allí se expresa que el Padrón N° 534.749 reconoce como padrón origen el N° 383.086 y que éste corresponde a un inmueble de mayor extensión inscripto en la Matrícula Registral T-18.365 a nombre de **Puentes S.R.L.**

Asimismo, según dicho estudio, esa sociedad adquirió el inmueble en la quiebra de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A., consignándose que la adquisición fue inscripta en el año 1961. Como antecedente de la Matrícula T-18.365, el estudio menciona la “T-22.269”, mientras que el Registro Inmobiliario indicó la T-12.269 (ver pág. 5 de la documentación acompañada al escrito referido).

Por otra parte, en el certificado catastral expedido el 14/02/2023 (acompañado en la actuación del 15/02/2023) se encuentran sin completar los campos correspondientes a “Propietario Actual” e “Inscripción en Registro Inmobiliario”, como también el sector destinado a la individualización del propietario y de su inscripción por parte del Registro Inmobiliario. Por consiguiente, dicho certificado no permite identificar al titular registral del inmueble.

Si bien en la copia certificada del antecedente Libro 28, Folio 84, Serie B, Famaillá, aparece mencionada Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar (págs. 303/304, 1er. cuerpo dig.), el Registro Inmobiliario informó posteriormente que dicho antecedente no corresponde al inmueble objeto de este proceso (volante de observaciones adjunto al escrito del 08/04/2026). Por consiguiente, tal documentación no permite establecer que la sociedad citada revestía la titularidad registral del inmueble correspondiente a la Matrícula T-18.365 al momento de promoverse la demanda.

Por su parte, el estudio de títulos atribuye la Matrícula T-18.365 a nombre de Puentes S.R.L., quien la habría adquirido en la quiebra de la firma CIA SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. s/ QUIEBRA. EXPTE N° 18970, en el año 1961.

4) En consecuencia, pese a que la citación fue dirigida a la Sindicatura de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A., las constancias reseñadas no permiten corroborar que dicha sociedad revestía la titularidad registral del inmueble correspondiente a la Matrícula T-18.365 al momento de promoverse la demanda.

Por lo expuesto, no resulta posible informar si la litis fue debidamente trabada con quien revestía la titularidad del inmueble objeto de este juicio, resultando necesario para verificar ese extremo contar con información histórica del Registro Inmobiliario respecto de la Matrícula T-18.365 y sus antecedentes, que permita identificar al titular registral a la fecha de interposición de la demanda y confrontarlo con la parte efectivamente citada.

Es cuanto puedo informar.

San Miguel de Tucumán, octubre de 2026.

1. Tengo presente el informe actuarial que antecede.

2. Atento a lo allí informado, surge que la citación/notificación de la demanda de esta causa judicial fue dirigida a la Sindicatura de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. y que la documentación registral que individualiza a dicha sociedad corresponde al Libro 28, Folio 84, Serie B, Famaillá. Sin embargo, el Registro Inmobiliario de Tucumán indicó, posteriormente, que el antecedente dominial del inmueble objeto de este proceso corresponde a la Matrícula T-18.365, proveniente de la T-12.269 y del Libro 20, Folios 161/165, Serie B, Departamento Tafí. Asimismo, el estudio de títulos acompañado atribuye la titularidad de la Matrícula T-18.365 a **Puentes S.R.L.**

3. Por consiguiente, a fin de contar con las constancias necesarias para verificar si la litis fue debidamente trabada con quien revestía la titularidad registral del inmueble, a fin de evitar posibles nulidades (art. 131 CPCCT), previo a resolver la ampliación de sentencia solicitada y como medida para mejor proveer (art. 135 CPCCT), **Secretaría libre oficio** al Registro Inmobiliario de la Provincia, a fin de que: **a)** Informe el historial de titularidad de dominio de la Matrícula T-18.365 y sus antecedentes, individualizando a sus titulares y las fechas de inscripción de las respectivas transmisiones. En particular, precise quién o quiénes figuraban como titulares registrales al **19/04/2013**, fecha en que se promovió esta demanda; **b)** Informe si existe una inscripción de adquisición del dominio a favor de **Puentes S.R.L.** proveniente de la quiebra de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. En caso afirmativo, indique el título que motivó esa inscripción, su fecha y los datos del asiento correspondiente; **c)** Remita copia certificada de los asientos de dominio de la Matrícula T-18.365 y de sus antecedentes T-12.269 y Libro 20, Folios 161/165, Serie B, Departamento Tafí.

Haga constar que el inmueble objeto del juicio se identifica con Padrón N° 534.749, padrón origen N° 383.086 y Matrícula catastral N° 13.717. Acompáñense al oficio copias de la demanda, del plano de mensura, del volante registral de fecha 30/10/2024, del estudio de títulos de fecha 27/08/2025 (agregado en presentación de fecha 08/04/2026) y del informe actuarial que antecede

4. Asimismo, de las constancias del expediente surge el escrito presentado en fecha 15/10/2026 a las 12:31hs, en el que el letrado presentante refiere la tramitación de un expediente ante la Dirección General de Catastro de esta provincia a fin de que efectúe rectificación respecto al antecedente dominial del inmueble que fuera objeto de este proceso. Atento a ello, **Secretaría libre oficio: a)** a la **Dirección General de Catastro de Tucumán** a los efectos de que remita el expediente N° 25041/26; y **b)** al **Registro Inmobiliario** de la provincia a fin de que toma conocimiento al respecto, debiendo adjuntarse al oficio copia del escrito de fecha 15/10/2026 y las copias simples adjuntadas al mismo.

5. Advirtiéndole esta Magistrada que en el proveído de fecha 20/10/2026 se deslizó un error al consignar "Líbrese el oficio al Registro Inmobiliario ordenado en fecha 06/10/2026, punto 3.", ponderando que no surge del SAE (Sistema de Administración de Expedientes) actuación alguna del 06/10/2026, corresponde dejar sin efecto lo allí señalado al respecto. DMB978/13

Actuación firmada en fecha 21/10/2026

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

Certificado digital:

CN=GARMENDIA Guillermo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20172690514

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.