

SRA JUEZA OGA MULTIFUERO CIVIL DE MONTEROS

PRESENTO DICTAMEN PERICIAL

JUICIO: DIAMBRA FRANCO Y DIAMBRA CAROLINA c/ COMUNIDAD INDIGENA DEL MOLLAR
Y MAMANI MARGARITA s/ REIVINDICACION EXPTE 25/23 A3

MARIA ANTONIA FERNANDEZ OLMOS, perito desinsaculado en autos, a V.S. con respeto digo:

Que vengo a presentar dictamen pericial, practicado por mi parte, conforme lo encomendado por SS.

Respuesta al Cuestionario solicitado:

Medición Pericial realizada el día 23 de diciembre del 2024 a hs 14

Respecto al punto **1** del cuestionario pericial: **Determinación de Ubicación, linderos y medidas conforme a escritura N° 200**

Se informa que:

Según Catastro; la Parcela se encuentra ubicada en la Localidad de El Mollar -Dpto Tafi del Valle , sobre calle 8 , corresponde a la Fracción 2 , lote 2 del Plano de Mensura , Unificación y División N° 31818 del año 1998 -Loteo El Mollar- .

Nomenclatura catastral : C: 3; S: D ; M: 11; Parc. 19 C. Padron 380362

La escritura de fecha 21/12/2015, Matricula Registral T-29033, surge del plano de Mensura, Unificación y División , N° 31818 del año 1998 a nombre de la Sociedad Isa N. Mejail E Hijos S.A. y Josefa Mejail de Diambra .Correspondiendo al padrón 380362, la Fracción 2 del mencionado documento .

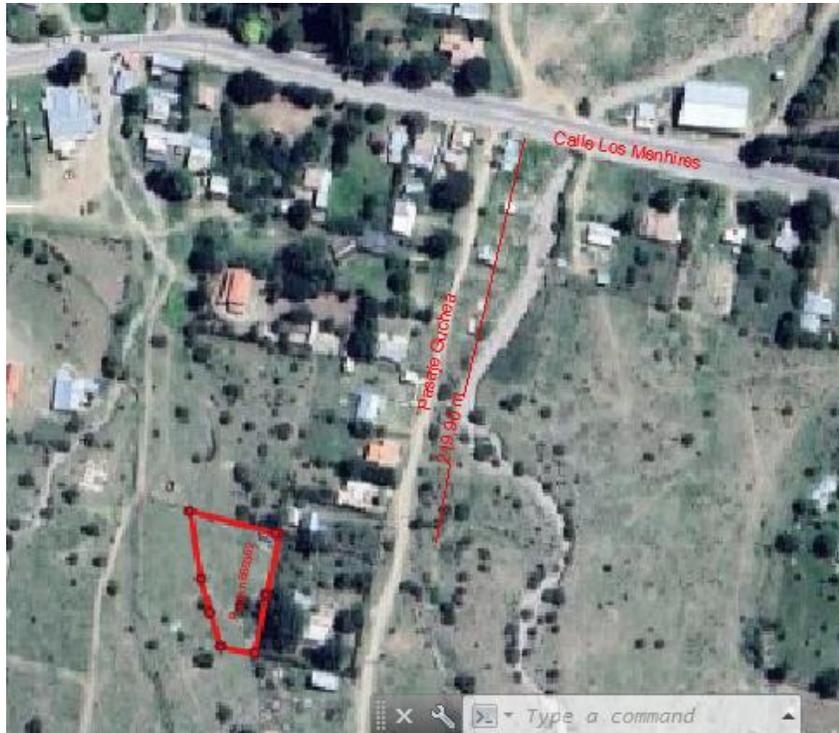
Ubicación: Para determinar de manera precisa la ubicación de la propiedad en cuestión, esta profesional procedió a medir el hecho existente, relevando, alambres y pircas, no solo de lo que aparentemente seria la parcela, sino también de las heredades vecinas, calles legalmente abiertas y de hecho. Todo esto se realizó con un gps marca emlid , empleando el método RTK, con el protocolo de transmisión N-TRIP, usando como base la antena de estación permanente TAVA ; quedando de esta manera georreferenciados todos los puntos y líneas levantados . Relacionando el plano 31818-1998 con lo relevado , se logró la georreferenciación del plano en coordenadas Gauss -Kruguer y geográficas ; la **ubicación** es la resultante de las coordenadas obtenidas de alinear el plano o título con el límite del padrón vecino lindero este , padrón N°680370 ,en la línea común a ambas propiedades ,definida por los vértices 42-44 .Debo aclarar que dicha alineación no es perfecta , pero se encuentra dentro de las tolerancias esperadas de unir lo teórico con lo real. Se adjuntan las coordenadas del plano georreferenciado.

Padrón 680362

Vértices	Coordenadas Georreferenciadas - Gauss-Kruguer- Marco de Referencia Provincial (RECAT) vinculada a Posgar 07-Faja 3 del IGN (Meridiano Central -66°)	
	X	Y
21	7.020.709,5629	3.529.658,1660
22	7.020.726,2479	3.529.652,9756
23	7.020.742,8617	3.529.648,4797
24	7.020.775,0083	3.529.643,4530
42	7.020.706,3648	3.529.674,1458
43	7.020.734,9884	3.529.680,3194
44	7.020.763,8160	3.529.686,5369
45	7.020.764,3081	3.529.684,5875

Imagen parcela Padrón 680362





Linderos del Padrón 680362: Para responder sobre los linderos, distinguiré; por un lado, los datos que obran en la DGC -Dirección General de Catastro de la Provincia, o sea linderos según catastro, y añadiré a estos los datos de Dominio.

Norte: Padrón 680363, identificada como Fracción 3 del Loteo El Mollar. Padrón 680369 identificada como Fracción 10 del Loteo El Mollar.

Propietarios legales: Soc. Isa N. Mejail E Hijos S.A

Mejail de Diambra Josefa

Matr. Registral T-16786

L: 21 Folios: del 111 al 119, 121,122. Serie C Año 1970

Sur : Padrón 680361 , identificada como Fraccion1 del loteo El Mollar

Propietario Legal: Garcia Mena Jorge Ignacio , Matricula Registral T-28607

Este : Padrón 680370 , identificada como Fracción 11 del Loteo El Mollar .

Propietario Legal: Sueldo Rene Luis, T-16786

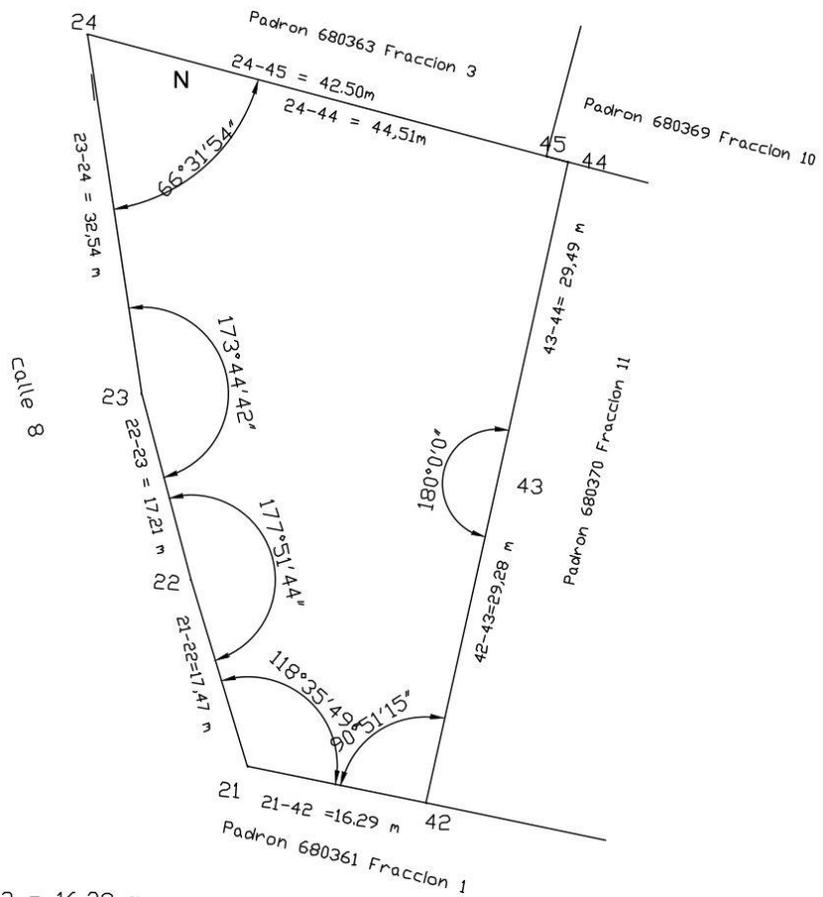
Oeste : Calle 8

Medidas: Las medidas de los lados, ángulos internos y superficie, surgen del Plano, aprobado por la Dirección General de Catastro con el numero 31818 del año 1998.

Se adjunta croquis del mismo.

Croquis Plano 31818/1998
 padron 680362 Loteo El Mollar-Fraccion 2
 Superficie Segun Mensura = 1883,9381 m²

AZIMUT



- Lado 21-42 = 16,29 m
- Lado 42-43 = 29,28 m
- Lado 43-44 = 29,49 m
- Lado 44-45 = 1,91 m
- Lado 24-45 = 42,50 m
- Lado 23-24 = 32,54 m
- Lado 22-23 = 17,21 m
- Lado 21-22 = 17,47 m

2- Conforme al Croquis Ilustrativo y medidas que obra en el Amparo a la Simple Tenencia (comunidad Indígena de El Mollar c/ Diambra Daniel S/ Amparo a la simple Tenencia, determine la Ubicación, linderos y medidas del inmueble objeto de esta acción.

Con respecto a este punto; se aclara que esta profesional no cuenta con el croquis ilustrativo al Amparo a la simple tenencia que se menciona. Ante esta situación y luego de buscar en distintos cuadernos del juicio que se tramita al no encontrar boceto alguno; solicitó ayuda telefónicamente al juzgado el día 30 de diciembre a hs 10.03 a.m., quedando a la espera de respuesta. Sin embargo, es opinión profesional que el punto 3 podría estar relacionado y ayudar a esclarecer la situación.

3- CONFORME A LAS MEDICIONES ANTERIORES DETERMINE SI EXISTE SUPERPOSICION EN AMBAS PARCELAS Y DETERMINE UBICACIÓN Y MEDIDAS.

En este punto debo explicar que; luego de medir -como se explicó en el punto 1 de esta pericia -y de armar con lo relevado un croquis a escala georreferenciado , surgen lo que puede definirse como tres poligonos que invaden parcialmente en un porcentaje considerable la superficie que pertenece al padron 680362.

Si consideramos esto , en respuesta a si existe superposicion , la respuesta es si , no sería en realidad una superposicion de titulos , ni de parcelas , sino una ocupacion de hecho .

Poligono 1- invade al padron 680362, en superficie 963.0759 m2

Lados : Norte (d-f) = 28.59 m

Sur (b-c) = 20.17 m

Este (c-d) = 37.12 m

Oeste (f-k) = 21.82 m

(k-b)= 19.04 m

Linderos: Norte : Fraccion 3 padron 680363,y Fraccion 10, padron 680369

Sur : parte remanente fraccion 2 padron 680362

Este : Padron 680370, Fraccion 11

Oeste : poligono 2 , calle abierta de hecho, ocupante a la fraccion 2, padron 680362.

Existen edificaciones muy precarias en el poligono descrito .Ver Fotos .

Poligono 2 – invade al padron 680362 , en superficie 385.5319 m2 es una “calle abierta de hecho” .

Lados : Norte (f-g) = 10.62 m

Sur (a-b) = 7.13 m

Este (f-k) = 21.82 m y (k-b) = 19.04 m
Oeste(g-i) = 29.80m , (i-j) = 1.02 m y (j-a) = 12.12 m

Linderos : Norte : Fraccion 3, padron 680363
Sur : parte remanente Fraccion 2, Padron 680362
Este : Poligono 1 -ocupante al padron 680362-
Oeste : Poligono 3 -ocupante al padron 680362-y Calle publica 8

Poligono 3 -Invade al padron 680362 , en superficie 76.7386 m2

Lados : Norte (g-h) = 5.31 m
Este (g-i) = 29.80 m
Oeste (h-i) = 31.51 m

Linderos : Norte : Fraccion 3, padron 680363
Este : poligono 2- ocupante al padron 680362-
Oeste : Calle publica 8

Se han detallado los poligonos que se superponen con la parcela, motivo de esta pericia.

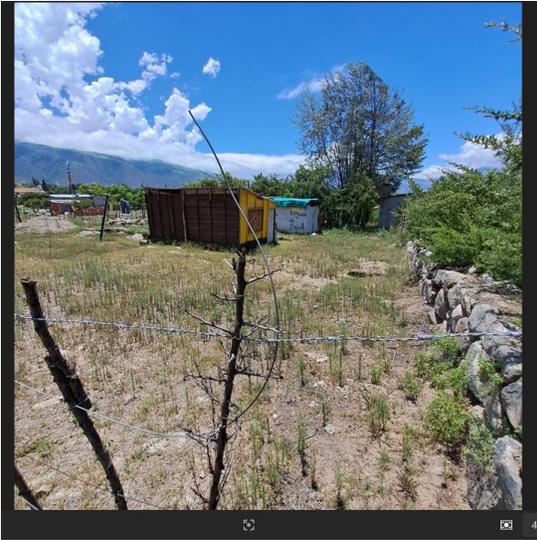
Se adjunta para mas entendimiento una imagen de lo descripto .

Como Conclusion y teniendo en cuenta los antecedentes que obran en la Direccion General de Catastro y en el Registro inmobiliario. Puedo expresar que existe una **ocupacion en superficie de un total de 1425.3464 m2** , sobre la Parcela padron 680362 , cuya Superficie segun titulo-consignada en Matricula Registral T-29033 y segun Plano es de **1883.9381 m2** .

Se adjuntan imagenes de campo de lo relevado.





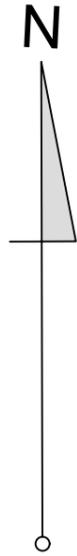


En Anexo presento croquis de los Poligonos 1-2-y 3 descritos en el punto 3 .

Solicito a SS se tenga presente el informe pericial adjunto, y por cumplida la tarea encomendada.

Croquis padron 680362

Situacion Actual



REFERENCIAS

- Hecho existente
- Fraccion 2- Plano 31818/1998
- Poligono ocupante al padron 680362
- segun plano calle 8

Compulsa de Superficie

- Sup. Segun Mensura = 1883.9381 m²
- Sup. ocupada Polig. 1 = 963.0759 m²
- Sup. ocupada Polig. 2 = 385.5319 m²
- calle abierta de hecho
- Sup. ocupada Polig. 3 = 76.7386 m²
- Sup. Total ocupada = 1425.3464 m²
- al padron 680362

Croquis padron 680362

Situacion Actual



Compulsa de Superficie

Sup. Segun Mensura = 1883.9381 m²
Sup. ocupada Polig. 1 = 963.0759 m²
Sup. ocupada Polig. 2 = 385.5319 m²
calle abierta de hecho
Sup. ocupada Polig. 3 = 76.7386 m²
Sup. Total ocupada 1425.3464 m²
al padron 680362

REFERENCIAS

- Hecho existente
- Fraccion 2- Plano 31818/1998
- Poligono ocupante al padron 680362
- segun plano calle 8

