

ESTUDIO NOTARIAL SCARSO

REGISTRO N° 114

TESTIMONIO

ESCRITURA N° m 110.- AÑO: 2022.-

ACTA DE CONSTATAION

REQUIRENTE: RAUL R. OCARANZA.-

Agustín Scarso
ESCRIBANO TITULAR

Luciana Scarso
ESCRIBANA ADSCRIPTA

Galería Quara - Camino de Sirga 1452 (Altos) - CP 4105 - El Manantial - Lules - Tucumán
TEL. (0381) 4396745 - E-mail: agusscar@hotmail.com | luscarso@hotmail.com



AGENCIACION NOTARIAL

N 01574186
CE UN CI SI CU UN OC SE

01002 01574186-Z

Acta de Constatación. Requirente: Raúl R. Ocaranza. - ESCRITURA NUMERO CIENTO DIEZ.- El Manantial, Departamento Lules, Provincia de Tucumán, República Argentina, a diecisiete de Mayo de dos mil veintidós, ante mí AGUSTIN SCARSO, Escribano Público Titular del Registro Notarial número ciento catorce, comparece: **RAUL RODOLFO OCARANZA**, documento nacional de identidad número 20.160.118, nacido el 30 de Marzo de 1968, manifiesta ser divorciado y vecino en la actualidad en la Ciudad de Yerba Buena, Departamento del mismo nombre de esta Provincia, es argentino, mayor de edad, capaz, por mí identificado en los términos del artículo 306 inciso a. del Código Civil y Comercial de la Nación, y dice: Que es propietario legal en un cincuenta por ciento (50%) de un inmueble que él mismo construyó, con todo lo en el edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, sito sobre calle Congreso número 161, entre calle 24 de Septiembre y calle Tucumán, de la Ciudad de Monteros, Departamento del mismo nombre de esta Provincia, identificado en la Dirección General de Catastro de esta Provincia con el Padrón 245.606, cuyo Título figura inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula M-19315, donde residía con su ex pareja la señora Laura Magdalena Leiva, quien al día de la fecha no lo deja ingresar a retirar sus pertenencias e incluso que le cambiaron las cerraduras de las dos puertas de acceso principal, por lo que pide: Que en su presencia, lo acompañe a dicho lugar a los fines de dejar constancia si es que lo dejarán o no ingresar únicamente para retirar sus pertenencias privadas, siempre en un marco de respeto y legal transparencia, como así también corroborar que no abren las llaves que posee por aparente cambios o modificaciones en las respectivas cerraduras del portón del lado frente de la propiedad. - En consecuencia, siendo las 8:45 horas del día de la fecha, me constituyo en el lugar indicado, en compañía del requirente, cuando al llegar, procedemos a tocar



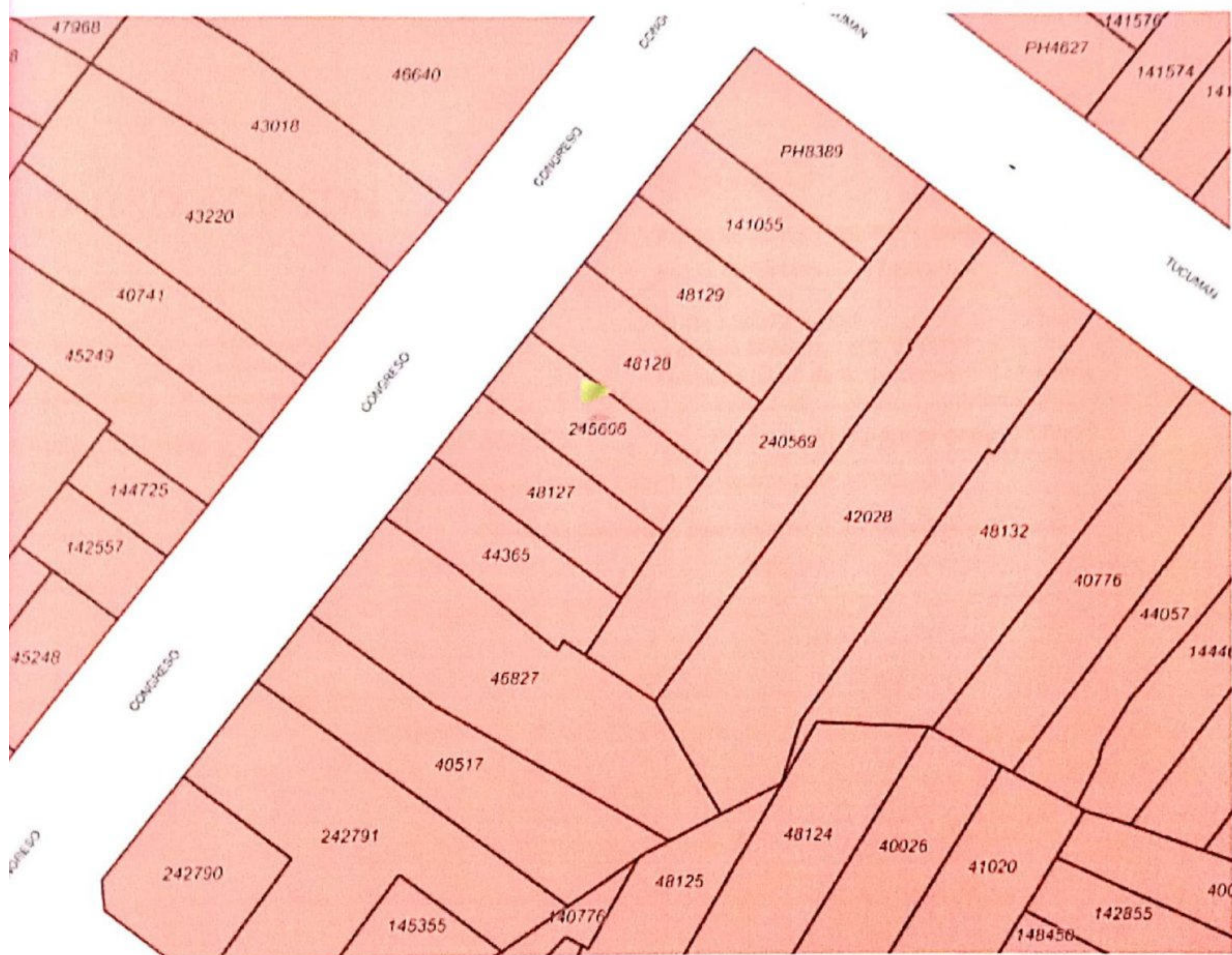
ACTUACION NOTARIAL

N 01574186
CE UN CI SI CU UN OC SE

el timbre, y somos atendidos por el portero eléctrico por una persona, ante quien
previamente me identifiqué como escribano e impresa de nuestro cometido, mani-
fiesta ser la señora LAURA MAGDALENA LEIVA, tener documento nacional de
identidad número 21.328.386, y agrega que efectivamente cambió las cerraduras
de la casa por seguridad y que al señor Ocaranza no le permitirá ingresar ni para re-
tirar su cosas personales, ya que no le considera apropiado por que está durmiendo
un menor de edad resultándole violento dicho acto, y existen denuncias policiales
previas, y agrega que si el señor Ocaranza lo considera se pongan de acuerdo para
realizar dicho.- De esta manera y sin poder el requirente ingresar, y sin más que
agregar, procedo al cierre y a dar por finalizado este acto, retirándonos del lugar.-
Leída que le es al compareciente, la ratifica y firma ante mí, de lo cual y del conte-
nido del acto, doy fe.- Hoja de Protocolo Notarial: M01414003.- Hay una firma
ilegible - AGUSTÍN SCARSO.- Esta mi sello.-----
CONCUERDA con la escritura matriz que pasó ante mí en el Protocolo de este
Registro a mi cargo, doy fe.- Para los interesados, expido esta primera copia que
firmo y sello en el lugar y en la fecha de otorgamiento de dicha escritura.-







21 DE SEPTIEMBRE

21 DE SEPTIEMBRE



POLICIA DE TUCUMAN

CRIA. DE YERBA BUENA

CONSTANCIA POLICIAL

- - - El funcionario policial que suscribe, Certifica que en el Libro de Constancias que se lleva a cabo en esta Oficina de Atención Ciudadana, en su FOLIO nº 43 se encuentra adjunta copia de la presente: 15/02/2022, siendo horas 12:45, comparece: OCARANZA SANTIAGO, DNI 41.373.675, domicilio Salas y Valdez nº 1820 Yerba Buena - YERBA BUENA - Quien expone lo siguiente: En fecha 07/02/2022, como a horas 17:30 aprox., retire a mi Padre OCARANZA RAUL RODOLFO, DNI 20.160.118, de su domicilio sito en calle Congreso nº 161, ciudad de Monteros. Medida tomada por encontrarse en mal estado de Salud (lo que consto con Certificado Médico e Historia Clínica). Lleve a mi Padre con destino a residir por tiempo indefinido en el domicilio primeramente mencionado, a los fines realice su tratamiento médico. Hago constar que en primer momento, la actual pareja de mi Padre LEIVA LAURA MAGDALENA, se negó rotundamente en que lo trasladara, diciendo que lo iba a internar en un Psiquiátrico, lo que es Falso, como así también al momento de trasladarlo, recibí agresiones verbales por parte la Sra. LEIVA y de sus dos hijas, sin más que exponer, dejo la presente y Firmo para constancia.-

- - - A solicitud de la parte interesada, se expide la presente por carecer de F-2000/A, a los fines de ser presentada por ante QUIEN CORRESPONDA.-

- - - En la ciudad de Yerba Buena, a los 15 días del mes de Febrero del año 2022.-

X
D.N.I. 41373675

OF. ATENCION CIUDADANA
COMISARIA YERBA BUENA URN



ANGEL LUIS BUDINI
S. OFICIAL
POLICIA DE TUCUMAN



JULIO AZALOT
OPERACIONES INMOBILIARIAS

COMPRA-VENTA • LOCACIONES • TASACIONES • ADMINISTRACIÓN

JULIO AZALOT
Corredor Inmobiliario • MP 196

381 - 5391035

San Juan 2024

azalot@gmail.com

San Miguel de Tucumán, 30 de agosto de 2022

Solicitante:

Sr Rodolfo Ocaranza

Tasación: Inmueble tipo vivienda familiar

Ubicación de inmueble: Congreso 161, Monteros

Procedo a hacer entrega del informe de tasación por usted solicitado. El mismo refiere al inmueble mencionado anteriormente.



JULIO AZALOT
OPERACIONES INMOBILIARIAS

CONSEJO VENTA • LOCACIONES • TASACIONES • ADMINISTRACIÓN

JULIO AZALOT
Corredor Inmobiliario • MP 194

351 - 3391035

San Juan 654

azalot@gnat.com

INFORME DE TASACIÓN

a) CLASIFICACIÓN

Inmueble tipo vivienda familiar

b) UBICACIÓN

Congreso 161, Monteros

Departamento: Monteros

Provincia: Tucumán

c) ANTECEDENTES DE DOMINIO

Titular: Leiva Laura Magdalena (50%)
Ocaranza Raul Rodolfo (50%)

d) NOMENCLATURA CATASTRAL

Padrón inmobiliario: 245606



JULIO AZALOT
OPERACIONES INMOBILIARIAS

COMPRA-VENTA • LOCACIONES • TASACIONES • ADMINISTRACIÓN

JULIO AZALOT
Corredor Inmobiliario • MAP 196

381 - 5391035

San Juan 654

azalot@gmail.com

e) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Superficies:

La superficie de los terrenos en general es de 9,29 m de frente por 28 m de fondo, arrojando una superficie total de 260,12 m², siendo la superficie construida de aproximadamente 480 m².

Características del inmueble:

Se trata de una vivienda familiar, la cual se distribuye de la siguiente manera: en planta baja encontramos garaje para un vehículo, dormitorio con baño en suite, patio interno, living, toilette, cocina, comedor, lavadero, galería semi cubierta, asador. En planta alta hallamos tres dormitorios el principal con baño en suite y un baño común a los otros dos dormitorios. La construcción tiene una antigüedad aproximada de unos 8 años y el estado general de la misma es muy bueno.

Infraestructura Básica – Servicios:

Cuenta con red de agua corriente, electricidad, alumbrado público, gas natural y acceso pavimentado.

Ubicación geográfica y entorno:

Esta ubicada en la ciudad de Monteros, departamento monteros. Dentro de la ciudad se encuentra muy bien ubicada, a solo dos cuadras de la plaza principal y del centro comercial. La zona es predominantemente residencial y en general es una zona segura y tranquila, con la posibilidad en un futuro de quedar enmarcada dentro de la expansión del centro comercial.



CONCLUSIÓN

PRECIO

OBSERVACIONES

La presente tasación fue efectuada recabando antecedentes, en base a la inspección ocular de la zona de ubicación del mismo, cotejando con el valor de inmuebles con características similares ubicadas en la zona, teniendo en cuenta las características propias, estado y aplicando métodos específicos de tasación.

Precio – US\$118.500 (dólares estadounidenses ciento diez y ocho mil quinientos)

Nota: El señor Rodolfo Ocaranza solicito que se haga una estimación del valor de una habitación que se encuentra en planta baja, la que posee además un baño en suite. El mismo se calcula en unos US\$7.200 (dólares estadounidenses siete mil doscientos), valor que ya está incluido en la tasación anterior.

Julio C. Azalot
CORREDOR INMOBILIARIO
M.P. 196

INICIO DEMANDA DE DIVISION DE CONDOMINIO. PIDO MEDIDA CAUTELAR.

SR. JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA I NOMINACION DE MONTEROS

JUICIO: "OCARANZA, RAUL RODOLFO C/LEIVA, LAURA MAGDALENA S/DIVISION DE CONDOMINIO". Expte. 214/22.-

Raúl Rodolfo Ocaranza, DNI N°20.160.118, divorciado, domiciliado en Salas y Valdez N°1820, Yerba Buena y constituyéndolo a éstos efectos en casillero digital de mi letrada patrocinante cult 27-24845185-3, a V.S. respetuosamente digo:

OBJETO: INICIO DEMANDA DE DIVISIÓN DE CONDOMINIO Y SOLICITO MEDIDA CAUTELAR URGENTE E INAUDITA PARTE

Que conforme las razones de hecho y de derecho que seguidamente explicitare y las que su ilustrado criterio sabrá suplir, arts. 218, 467, ss. y ccs. del CPCCT, vengo por el presente a solicitar el dictado de una Medida Cautelar Urgente e Inaudita Parte a fin de que la Sra. Laura Magdalena Leiva, DNI N°21.328.386, con domicilio en Congreso N°161, de la ciudad de Monteros, se abstenga de realizar actos de disposición de los bienes muebles que se encuentran en la vivienda cuya división de condominio planteo también por la presente acción y del cual somos propietarios en un 50% cada de las partes, con costas.

HECHOS

Con la Sra. Leiva mantuvimos una unión convivencial no registrada, sin hijos en común, desde aproximadamente el año 2.004. En 2012 nos mudamos a la vivienda de la Calle Congreso N°161 en la Ciudad de Monteros, de la cual somos dueños en partes iguales, esto es el 50% cada uno, conforme lo acredita informe de dominio que adjunto y sentencia recaída en los autos caratulados "LEIVA, LAURA MAGDALENA Y OCARANZA, RAUL RODOLFO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", en Eppte N°139/10 que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I Nominación, del Centro Judicial de Concepción, el cual también ofrezco como prueba.

Desde hace aproximadamente dos años que vengo experimentando un distanciamiento afectivo injustificado de la Sra. Leiva hacia mí, lo cual me causó un gran pesar y mucha angustia. Sumado a ello su total desinterés por mi estado de salud llegando incluso a "aconsejarme" la realización de un "exorcismo" porque para ella estaba "poseído", siendo una profesional del área de la Salud como lo es (farmacéutica, propietaria de la Farmacia Nueva Génova en la ciudad de Monteros en Aráoz N°41), todo lo cual desencadenó en un cuadro psiquiátrico del cual adjunto las

constancias y prescripciones médicas correspondientes, estando en tratamiento ambulatorio a la fecha.

En efecto, el día 7 de febrero de 2022, mi hijo, quien es mayor de edad, y reside con mi madre en el domicilio de Yerba Buena ut supra denunciado, Santiago Ocaranza, tuvo que llevarme de mi domicilio en Monteros por el comprometido estado de salud en el que me encontraba y sin recibir ningún tipo de asistencia ni ayuda para concurrir a un nosocomio por parte de la Sra. Leiva. Adjunto constancia policial de fecha 15/2/2022.

El diagnóstico por entonces fue de Trastorno de Pánico y fui medicado, sin poder concurrir a mi trabajo en la Citrícola San Miguel S.A., Famaillá, por 30 días en un principio, donde ocupó el cargo de Jefe de Seguridad Patrimonial y Servicios Generales. Luego se me extendió la licencia laboral por 20 días más y tratamiento psicofarmacológico y psicoterapéutico, el cual aún se mantiene. Dada la evolución favorable, y a la contención familiar recibida en el domicilio donde resido actualmente, pude reincorporarme a mi lugar de mi trabajo el 18 de marzo ppdo pero continuando con el tratamiento con el Médico Psiquiatra Guillermo Von Buren, por un cuadro de Trastorno Depresivo Mayor con Crisis de Angustia. Es de destacar que desde el año 1.993 que presto servicios en dicha empresa y nunca tuve ningún problema que me llevara a ausentarme del mismo y por tantos días, como sucedió hasta ahora.

Asumido ya que la relación con la Sra. Leiva ha llegado a su fin y con la sola intención de recuperar mis efectos personales y algunos bienes muebles de gran valor afectivo porque pertenecieron a mi familia desde hace generaciones y que aún permanecen en la vivienda que compartíamos, me apersoné el 17/5/22 con el escribano Agustín Scarso. Sin embargo nunca pude recuperarlos dado que la Sra. Leiva cambió las cerraduras de los accesos a la vivienda y tampoco me permitió el ingreso. Adjunto Testimonio de la respectiva Escritura y del gasto irrogado.

Por tal razón es que solicité al Juzgado de Familia de Monteros Única Nominación el dictado de una Medida Cautelar Urgente e Inaudita Parte, a fin de poder recuperar mis efectos personales, en los autos caratulados "OCARANZA, RAUL RODOLFO C/ LEIVA, LAURA MAGDALENA S/MEDIDA CAUTELAR RESIDUAL", Expte. 774/22, donde se dictó la resolución de fecha 10/8/2022, en la cual se hizo lugar "parcialmente" a mi pedido ya que algunos bienes muebles quedaron en la vivienda.

Ante el primer intento de llevar a cabo la medida la Sra. Leiva tampoco permitió el ingreso del oficial de justicia (18/08/2022) y el Juzgado tuvo que librar un segundo oficio (22/8/2022) autorizando al oficial de justicia el uso de cerrajero para poder dar cumplimiento con las medidas ordenadas por el Magistrado.

Tampoco hizo efectivo la Sra. Leiva, sino luego de intimación bajo apercibimiento de imposición de astreintes, el depósito por canon locativo impuesto en

esos autos, incurriendo así en desobediencia judicial. Ofrezco como prueba dicho proceso en todo lo que haga a mis pretensiones.

En mérito a las circunstancias aludidas, principalmente la imposibilidad de llegar a un acuerdo privado con la Sra. Leiva, tal como se lo había manifestado a mi letrada en oportunidad de la realización del inventario de bienes en la vivienda (de los cuales adjunto fotos), y en las que se dio mi partida forzada de la vivienda por razones de salud y posterior impedimento de ingreso a la misma sin ningún tipo de explicación ni justificación por parte de la Sra. Leiva, es que vengo por el presente a solicitar la división de condominio respecto del inmueble ubicado en calle Congreso N°161 de ésta ciudad. Adjunto valuación de la citada propiedad y a los fines de tener un valor aproximado, ya que el mismo no contempla el valor de todos los bienes muebles que ilustran las fotografías que acompaño y acta de cierre de Mediación, instancia donde tampoco se pudo lograr un acuerdo.

Por último y a fin de graficar el inmueble en condominio, el mismo consta de dos plantas. En la planta baja se encuentran un living al acceder a la vivienda por el garage, cocina con desayunador, comedor, patio interno, 1 dormitorio con baño en suite, baño tipo toilette, lavadero y cuarto de planchar en un solo ambiente, fondo con galería techada con 2 ventiladores de techo, asador en material y patio con espacio verde. En la planta alta se encuentran, 3 dormitorios más, uno de ellos también con baño en suite y vestidor y otro baño que cuenta con antebañó.

Todas las habitaciones y demás espacios como living, comedor cuentan con Aire Acondicionado adquiridos por el suscripto, sus respectivas camas, mesas de luz y placard empotrados en la pared, tal como ilustran las fotografías que adjunto al presente.

Respecto del pedido de medida cautelar urgente e inaudita parte para que la Sra. Leiva se abstenga de realizar actos de disposición de los bienes muebles, estimo que el Testimonio de escritura N°110 daría por cumplido el requisito de la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora estarían dados por las vicisitudes que se dieron desde el primer momento para poder recuperar mis efectos personales, no todos aun, por la conducta exteriorizada por la Sra. Leiva y del que da cuenta el acta del Escribano Scarso, el Impedimento de Ingreso al Oficial de Justicia el 18/8/22, la falta de pago de canon locativo sino sólo después de ser intimada bajo apercibimiento y el cierre sin acuerdo en la instancia de mediación, garantizando con su otorgamiento, los derechos patrimoniales del suscripto que correspondan en la división de bienes, protegiendo la integridad del patrimonio, considerado en su conjunto, integrativo tanto de bienes muebles como inmueble.

DERECHO

Fundo mi petición en los arts 218, 467, ss. y ccs. del CPCCT.

PRUEBAS

A. DOCUMENTAL

1. Testimonio de Escritura N°110 extendida por Agustín Scarso
2. Constancia policial del 15/2/2022
3. Certificados médicos (5)
4. Testimonio de Hijuela
5. Informes de dominio (2)
6. Plano de mensura de la vivienda
7. Valuación del Inmueble objeto de ésta litis
8. Los autos caratulados "OCARANZA, RAUL RODOLFO C/ LEIVA, LAURA MAGDALENA S/MEDIDA CAUTELAR RESIDUAL", que tramitan por ante el Juzgado de Familia Única Nominación Monteros, Expte. 774/22, en todo lo que haga a mis pretensiones.

9. 42 Fotos

10. Acta de Cierre de Mediación

B. INFORMATIVA

1. Se libre oficio al Registro Inmobiliario a fin de que informe la titularidad de dominio respecto del inmueble objeto de esta litis y de todas las propiedades a nombre de la Sra. Leiva, Laura Magdalena.
2. Se libre oficio al Juzgado de Familia Única Nominación de Monteros para que remita, si su estado lo permite, el expediente 774/22, o su compulsa vía portal SAE a V.S., ya que al pertenecer al fuero de familia el expte. no es de consulta pública.
3. Se libre oficio a la tarjeta Naranja para que remita los resúmenes de compra del suscripto.

C. PERICIAL de TASACIÓN

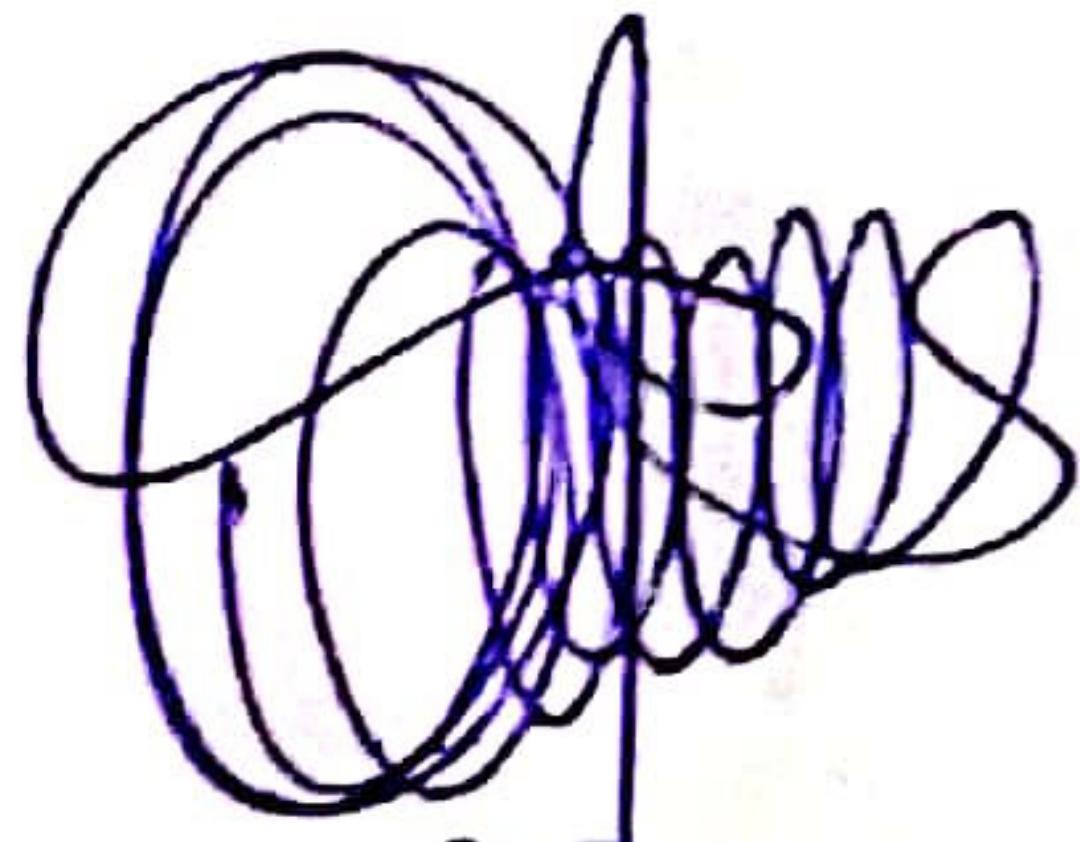
Para el caso de existir diferendo sobre el valor del inmueble objeto de ésta litis, cuyo informe de valuación adjunto, pido se proceda al sorteo de un perito tasador conforme lo faculta el art. 470 ritual.

PETITORIO

En mérito a todo lo expuesto solicito:

1. Se me tenga por apersonado, domicilio legal constituido y se me otorgue la correspondiente intervención de ley.
2. Se tenga por agregada la prueba documental adjuntada y ofrecidas las restantes.
3. Se haga lugar a la medida cautelar inaudita parte solicitada, ordenándose en consecuencia a la Sra. Leiva que se abstenga de realizar actos de disposición respecto de los bienes muebles que se encuentran en la vivienda objeto de ésta litis y hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo, inaudita parte y con carácter de urgente.
4. Se fije fecha de audiencia y corra traslado de la presente acción.
5. Oportunamente se haga lugar al planteo incoado, con costas.

Proveer de conformidad. Será JUSTICIA.



Paul Rodolfo Carranza
DNI: 20160118

