

OBJETO: ADJUNTO INFORME PERICIAL

Sr. Juez Civil y Comercial de la Primera Nominación (Monteros).

Juicio: “Miranda Daniel Eduardo C/ Barrionuevo Héctor Ariel S/Daños y Perjuicios.”

Héctor Antonio Monayer, Agrimensor, Matrícula Nº 153, Perito designado en el expediente en curso presento respetuosamente el informe que se me encomendara. Digo:

1- **DOMINIO:** He procedido a verificar cada uno de los datos consignados en el expediente referidos a situación catastral y estado de títulos. Las fracciones en litigio están empadronadas en mayor extensión con la nomenclatura siguiente: Padrón Nº 242646, Matr./Ord.: 18546/653, Circ.: I, Secc.: G, Lam.: 17, Parc.: 90Y(9), se trata de la Fraccion V del Plano Nº 32342/98. En el Registro Inmobiliario la propiedad, también en mayor extensión, está inscripta en la matrícula M-08602 en un 50% a nombre de Vázquez Edgardo Ricardo, DNI 18.255.797 y en otro 50% a nombre de Miranda Daniel Eduardo, DNI 22.181.947. El señor Miranda adquirió su parte en Subasta Pública con inscripción Definitiva el 19/11/2021. Adjunto copia de Matrícula Registral y de la Carpeta de Avance Catastral.-

2- **LITIGIO:** El litigio se centra en dos lotes identificados como 9 y 10 de la manzana B de un Anteproyecto de Loteo confeccionado a nombre de Edgardo Ricardo Vazquez y Juan Carlos Vazquez en el mes de noviembre del año 2013. Este plano, de tres manzanas y 55 lotes, no cuenta con ninguna aprobación ni visado catastral ni comunal ni registra ingreso en algún colegio profesional. Sin embargo con dicho plano se han venido vendiendo numerosos lotes por parte de sus propietarios. Los lotes en cuestión miden 10 metros de frente por 35.73 metros en el costado Oeste. Es ilegible la medida del Este consignada en el Anteproyecto.-

3- **UBICACIÓN:** Los lotes se ubican sobre el Pasaje sin nombre proyectado en el Plano. Este no tiene la aprobación comunal y no figura en el régimen

catastral. Sin embargo sobre el pasaje mencionado se han edificado varias viviendas y todos los lotes tienen los límites definidos. Este Pasaje está ubicado como un camino paralelo al Sur de la Calle Juan José Paso, que es la entrada a Acheral por la zona conocida como Barrio Risso. Desde el Pasaje se puede acceder a la Calle mencionada yendo hacia el Oeste o a la Ruta 38 yendo hacia el Este. Se acompañan fotografías del acceso por Ruta 38.-

4- **PROCEDIMIENTO:** Luego de verificar toda la documentación decidí concurrir al lugar para tomar una idea de la situación física de los lotes y recoger información de los vecinos. Incluso, si era posible, conversar de la posibilidad de concurrir al lugar en presencia de los litigantes acordando una fecha en que pudieran estar presentes. Estacioné con mi vehículo al frente de la propiedad y pude verificar la presencia de gente en los terrenos, ocupando la parte del fondo de ambos lotes. Pude ver desde allí una pileta de lona, algunas sogas con ropa tendida para su secado, sillas, mesas, cosas propias de quien ocupa un predio y lo utiliza. Allí había personas mayores, niños jugando, perros, vehículos estacionados como ser motos y bicicletas.-

Intenté comunicarme con ellos golpeando las manos en varias oportunidades pero lo que ocurrió es que todos se fueron del lugar, algunos salieron para atrás y otros por el terreno vecino ubicado al Este. Particularmente por ese terreno salieron en motocicleta una mujer adulta con otra menor a las que llame en varias oportunidades para transmitirle mis intenciones de dialogar pero salieron al Pasaje, giraron en dirección a la Ruta Nacional Nº 38 y se fueron sin responder. Las demás personas desaparecieron por los fondos.-

Procedí entonces a sacar fotografías de la situación del predio y no intenté entrar porque carecía de autorización y había leído en la documentación que anteriormente, en situaciones similares se habían producido amenazas de violencia. Entiendo que para acceder al predio necesitaría de una autorización del Juez de la Causa y el acompañamiento de la fuerza pública. Adjunto fotografías.-

5- **DESCRIPCION:** Los lotes 9 y 10 del Anteproyecto de Loteo constituyen en la realidad un solo lote de terreno, con algunos árboles en el fondo, sin

edificaciones. Sus medidas de frente responden a las consignadas en el plano y totalizan aproximadamente 20 metros. Sus medidas de fondo, de aproximadamente 35.50 metros según el anteproyecto no he podido verificarlas. Sus límites sobre el pasaje están definidos en sus vértices de la siguiente manera: por un poste de cemento en el extremo Sureste y por un poste de madera y un pilar de ladrillos en el vértice Suroeste. El frente al Sur ubicado sobre el Pasaje y el costado Este están definidos por cercas construidas de caña hueca y alambres. En el costado Oeste el límite lo representa una pared de bloques. Al fondo, o sea al Norte, no se visualiza ninguna demarcación.-

Esas cercas de caña hueca, si bien definen líneas de separación con los colindantes y al frente, no están cerradas en su totalidad, no están mantenidas. O sea que se puede acceder al predio por varios lugares sin violentar ninguna construcción.-

6- **RESUMEN:** En resumen de lo descripto puedo manifestar que la propiedad, o sea, ambos lotes del Anteproyecto de Loteo, están materializados e identificados en el terreno con vértices definidos Que sus límites están parcialmente definidos por cercas y paredes de bloques y que no cuenta con edificaciones internas. Que la propiedad está siendo ocupada y utilizada por vecinos. Dicha ocupación se extiende aproximadamente en un 50% de su superficie, o sea un poco mas de 300m2, en la parte del fondo y se facilita ésta situación por la incompleta definición física de sus límites.-

Para verificar con exactitud las medidas de los lotes debería contar con la autorización correspondiente. Sin embargo puedo afirmar por el largo del frente y por las construcciones de los vecinos que pueden verse en Google Earth y en las planchas catastrales, que las medidas responden a los antecedentes gráficos.-

Es mi informe.-

**MONAYER
R Hector
Antonio**

Firmado digitalmente por
MONAYER Hector Antonio
DN: SERIALNUMBER=CUIL
20085182146, C=AR, CN=
MONAYER Hector Antonio
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación: Agrimensor M.P. N°
153
Fecha: 2024.03.05
10:47:30
-03'00'

**MONAYER
Hector
Antonio**

Firmado digitalmente por
MONAYER Hector Antonio
DN: SERIALNUMBER=CUIL
20085182146, C=AR, CN=
MONAYER Hector Antonio
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación: Agrimensor M.P. N° 153
Fecha: 2024.03.05 10:05:36-03'00'

DESCRIPCION



PROCEDIMIENTO



UBICACION



PASAJE



ACCESO

PROVINCIA DE TUCUMAN - MINISTERIO DE ECONOMIA

REGISTRO

01- MATRICULA (Folio Electrónico) M-08602 (Monteros) Usuario: nmopty			02- UBICACION DEL INMUEBLE Ruta Nacional N° 38 Acheral - Fraccion v - Dpto. Monteros			
03- NOMENCLATURA CATASTRAL	circunscrip.	sección	manz./lám.	parcela	subparcela	PADRON INMOBILIARIO N° 24 MATRICULA CATASTRAL N° 18
	I	G	17	90Y(9)	000	
04- MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE						
Por covid19 deben sumarse 59 días a los plazos (DTR 01/2020)						
S/Plano:MIDE DEL 52-53: 40,80 MTS.; 53-54: 36,60 MTS.; 54-51: 150,26 MTS.; 51-50: 64,03 MTS.; 50-44: 273,48 MTS.; 46-52: 84,90 MTS. * LINDEROS: AL N.: FRACCION III Y IV; AL S.: JUAN CARLOS VAZQUEZ; AL N. Y ESTACION DEL FERROCARRIL. * SUPERFICIE: 2 HAS. 2519,0096 MTS.2. PLANO: N°:32342/98-Expte:22378-P-98.-						
05- ANTECEDENTE DOMINIAL: FRC:M-08602. M-6683.-						
MATRICULA M-08602 (Monteros)			CONTINUACIÓN			
6 - TITULARIDAD DEL DOMINIO			%	7 - OTROS DERECHOS REALES. GRAVAMENES.		
1)1.VAZQUEZ, Edgardo Ricardo;DNI:18.255.797;CUIT:20-////18255797-9;;cas. en leras. nup. con Monica Raquel Robles;dom. en San Martin 310;vec.de Bda. del Rio Sali////////			50	1)Beneficiario de la Estipulacion 1 - Rub. 6 * a Favor:*AMISTAD S. Aceptara Oportunamente////////		
2.VAZQUEZ, Juan Carlos;DNI:21.746.323;CUIT:20-21746323-9;;cas. en leras. nup. con Alejandra Viviana Rocha;dom.//en Congreso 203;vec.de Bda. del Rio Sali*Ambos////////			50	Esc. N°201 del 17/03/1999*Reg:44* Reing. 19/04/1999 * Reg. Def.* Fecha:19/03/1999*Insc.:cbc*Verif:-----		
*COMPRA*Esc. N°201 del 17/03/1999*Reg:44* Reg. Prov. *//Reing. 19/04/1999 * Reg. Def.*Entró:4077*Fecha:19/03/1999*Insc.:cbc*Verif.:em.- - - - -				2)*EMBARGO EJECUTIVO*Juicio:Banc Nacion Argentina C/vazquez Juan ejecutivo - Expte. 2443/01;Juz. Sec. de Leyes Especiales N° 1;Po \$2.500 más \$500 por acrecidas*Of 09/2002*Grava Pte. Ind. As. 1)2 Entró:52500*Fecha:12/09/2002*Ins		
2)MIRANDA, Daniel Eduardo;DNI:22.181.947;CUIL:20-////////22181947-1;Argentino;div. s/Sent. Jud. del 04/08/2014;//dom. en Mnz. E; Casa: 20; Mun.: COMUNA SAN ANDRES; Loc.			50			
nmopty			Fecha	Impresión	28/2/2024	Imp. NO VA 12:23:29

PROVINCIA DE TUCUMAN - MINISTERIO DE ECONOMIA

MATRICULA: M-08602 (Monteros)

6 - TITULARIDAD DEL DOMINIO		%	7 - OTROS DERECHOS REALES. GRAVAMENES.		
: B° 210 VIVIENDAS -IPVDU- EN SAN ANDRES I;////////// *PROTOCOLIZACION DE SUBASTA PUBLICA**Tit.As.1).1*Esc. N° 288 del 09/11/2021*Reg:32*REG.PROVISIONAL.*////////// Entró:50321*Fecha:19/11/2021*FS:149155B*Insc.:fito*Verif .:sgz.-////////// ----- 3) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 2);Reing.: 09/12// 2021**Entró:50321*Fecha:19/11/2021*FS:149155B*Insc.:fito *Verif.:cbc.-////////// -----			:em.- - - - - ----- 3) *EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:Ban Nacion Argentina vs. Vazquez, Ed y Otra S/ejecutivo - Expte. N° 3 Federal N° 1;Por la suma de \$8.0 000 por acrecidas* Grava Pte. In 1)1 - Rub. 6*Entró:70822*Fecha:0 Insc.:cbc*Verif.:em.- - - - - ----- 4) *EMBARGO DEFINITIVO*Juicio:Ban Nacion Argentina C/vazquez Juan ejecutivo - Expte. 2443/01;Juz. Oficio del 30/06/2003*As. 2 - Ru 45717*Fecha:08/08/2003*Insc.:cbc ----- 5) *EMBARGO PREVENTIVO*Juicio:Mir Eduardo C/vazquez Juan Carlos S/ (ordinario) S/incidente S/embarg (promovido por la Parte Actora) /00-il;Juz. Tram. Trabajo Va. No suma de \$1.280,29 más \$1.400 por Oficio del 20/09/2004 N° 1799*Gr Tit. As. 1)1 - Rub. 6 * Reg. Pro con N° 87070 del 13/12/2004 * Of Reg. Prov. * Reing. .Of. N° 2887 2004 Reg. Def.*Entró:70455*Fecha Insc.:cbc*Verif.:em.- - - - -		
nmopty					Imp. NO VAL
		Fecha Impresión	28/2/2024		12:23:29

PROVINCIA DE TUCUMAN - MINISTERIO DE ECONOMIA

MATRICULA: M-08602 (Monteros)

CONTINUACION

6 - TITULARIDAD DEL DOMINIO	%	7 - OTROS DERECHOS REALES. GRAVAMENES.
		6) *EMBARGO DEFINITIVO Y AMPLIATO MIRANDA DANIEL EDUARDO C/VAZQUEZ S/DESPIDO (ORDINARIO).Expte. 148 Conc. y Tram. del Trabajo. 5° No suma de \$8.000 más \$2.000 por ac Oficio del 23/05/2008**de As.5) 31656*Fecha:28/05/2008*Insc.:ims
		7) *EMBARGO*Juicio:BANCO DE LA NA ARGENTINA VS. VAZQUEZ JUAN CARLO COBRO EJEC.*Expte 2832/07;Juz. F Secr. de Leyes Esp.;Por la suma más \$2.600 por acrecidas*Oficio 2008*Grava Pte Indiv.de tit.As.1 Entró:48776*Fecha:06/08/2008*Ins . :mea.- - - - -
		8) *ANOTACION PREVENTIVA DE SUBAS MIRANDA DANIEL EDUARDO C/VAZQUEZ S/DESPIDO (ORDINARIO). Expte. 14 Conc. y Tram. del Trabajo 5a. No 01/04/2011*S/Tit. As.1)1 Rub.6*R PROVISIONAL.*///////////////// Entró:15878*Fecha:01/04/2011*Ins :cbc.-///////////////// -----
		9) *EMBARGO*Juicio:Gire Sociedad

nmopty					Imp. NO VAL
	Fecha	Impresión	28/2/2024		12:23:29

PROVINCIA DE TUCUMAN - MINISTERIO DE ECONOMIA

MATRICULA: M-08602 (Monteros)

CONTINUACION

6 - TITULARIDAD DEL DOMINIO		%	7 - OTROS DERECHOS REALES. GRAVAMENES.			
nmopty			contra Vazquez Juan Carlos S/ Ej n° 5; Juz. Nac. de 1° Inst. en lo Cap. Fed.- Sec. N° 5; Por la suma 20 más \$92.142,60 por acrecidass Tit. As. 1) 2 Rub. 6* Oficio-ley /04/2013- Ciudad de Bs. As.*REG. 60036*Fecha:04/10/2013*Insc.:ad* ----- 10)*EMBARGO*Juicio:GIRE SOCIEDAD CONTRA VAZQUEZ JUAN CARLOS SOBRE Juz. Nac. de 1° Inst. en lo Come Cap. Fed.; Por la suma de \$184,28 ,60 por acrecidas*Oficio del 09/ 03/2014 Ley 22.172* Ciudad de Bu /Parte Indiv. Tit. As. 1) 2 Rub. 32494*Fecha:05/06/2014*Insc.:ad* ----- 11)*EMBARGO*Juicio:ARANDA EMILCE C/VAZQUEZ JUAN CARLOS Y OTRA S/C S/X INSTANCIA UNICA EXPTE.888/10 CAMARA DEL TRABAJO Sala II; Por 1 \$139.784,31*Oficio del 23/11/201 As.1) 2 Rub.6*Entró:75077*Fecha:0 Insc.:jml*Verif.:dwa.-///////// -----			
						Imp. NO VAL
		Fecha	Impresión	28/2/2024		12:23:29

DOMINIOPropietario: LAMAS RIZO ANA MARIADomicilio: CRESO DOMO ALVAREZ N-627 S.H.N.C.Dcto. Identidad: C.C.N-2923.827Inscripción Registro Inmob. Libro Folio Serie Año Matr. Registral M-6663**UBICACION**Depto: MONTENOSLugar: ACHERAM

Calle: N°: Entre Calles:

TRANSMISION DEL DOMINIO

PROPIETARIO	DOMICILIO	MATR. REGISTRAL
1		
2		
3		

PLANO DE MENSURAN°: 37.342/98 Expte. 22378/P/98 A Nombre de: LAMAS RIZO ANA MARIA**NOMENCLATURA CATASTRAL**

Cir.: 1 Secc.: 8 Manz. o Lam.: 17 Parcela: 904(9)
 Subparcela: Matrícula: 18346 Orden: 653
 Padrón origen: 242.634 - 242.641 ANU LAMAS
 Padrón: 242.646

**PARCELA
CONSTITUIDA**

19/04/99
JORGE MIGUEL BITAR
 ENCARGADO DE DESPACHO
 SECCION ACTUALIZACION
 DIRECCION GENERAL de CATASTRO

MEDIDAS

LADOS	S/MENSURA	S/TITULO	S/CATASTRO
Frente			
Contrafrente			
Costado			
Costado			
Ochava			
Superficie	<u>2423.2519,0096 m</u>		

LINDEROS

N	<u>PARC 904 (9)</u>
S	<u>VAZQUEZ JUAN CARLOS</u>
E	<u>M M MAC. N-38</u>
O	<u>PARC 904 (7)</u>

VALUACION 1998 R/1999

TERRENO	MEJORAS	TOTAL
\$ <u>815-</u>	\$	\$ <u>815-</u>
Ley N° <u>000 38/13/99</u> Año		

REGISTRACION**OBSERVACIONES**

VILLARREAL G. H.

CERTIFICACION Y D. VISION
Recel. 572/98 - Expte. 22378-P-98
12/04/99
 DIRECCION GENAL DE CATASTRO
 SEC: AUDITO DE CATASTRO
19/4/99
 OBSERVACIONES
A
 AUDITO:

