

PRESENTA PERICIA

Sra. JUEZ.

ROBERTO MONTON, Perito Agrimensor, designado en autos, 268918 CASALE DE LHEZ VIRGINIA C/ LHEZ PATRICIA ESTELA P/ ACCIONES POSE-SORIAS Y DE TENENCIA, del TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA-PRIMERO, se presenta y expone:

- I. Que viene a presentar la pericia ordenada, donde la demandada y la actora solicitan distintos puntos de pericia sobre el terreno en conflicto.
- II. Que para cumplimentar el informe solicitado, debió realizarse la mensura del terreno origen de las fracciones en conflicto, y analizar los terrenos vecinos por los groseros errores del plano 9001.
- III. Que se presenta el informe pericial, donde se han elaborado seis planos, que forman parte del informe, para ilustrar al Tribunal, sobre la realidad de los hechos y el análisis efectuado por este perito.
- IV. Por lo expuesto solicita, se tenga por presentada en tiempo y forma el trabajo pericial encomendado.

Proveer de conformidad será justicia.

Mendoza, 11 de abril de 2022.



ROBERTO E. MONTON
Perito agrimensor Mat 1075

INFORME PERICIAL

Sra. JUEZ.

ROBERTO MONTON, Perito Agrimensor, designado en autos, 268918 CASALE DE LHEZ VIRGINIA C/ LHEZ PATRICIA ESTELA P/ ACCIONES POSE-SORIAS Y DE TENENCIA, del TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA-PRIMERO, se presenta y expone:

I.- INTRODUCCIÓN

En el caso de autos, se plantea el despojo y la recuperación de una fracción de terreno, de 6.156.52 m², ocupado por el colindante este Sra, Patricia Lhez,

También plantea la actora, la imposición de una servidumbre a través de la propiedad colindante de Patricia Lhez.

Dichas propiedades, corresponden a las fracciones A y B, del plano de mensura 9001-13, realizado por el Agrimensor, Máximo Rodríguez en el año 1991, siendo dicho plano el origen de ambos títulos, sin indicar superposición alguna entre entre las dos propiedades.

Esto se grafica en el plano N° 1.

En virtud de que la mencionada mensura 9001-13, corresponde a una propiedad de 49 has. , en una franja que va desde la calle San Esteban por el oeste, hasta la calle Costa Canal por el este, y las parcelas en cuestión son solo una parte de esta propiedad, debió realizarse la mensura de esta 49 has., para verificar si en ella, pueden ubicarse todas las fracciones generadas en el plano 9001, y determinar así, en qué situación queda entonces la fracción en conflicto, respecto de los títulos correspondientes.

II.- INFORME PERICIAL

1.- ANÁLISIS DE LAS MENSURAS DEL LUGAR.

De un primer análisis del plano 9001, salta a la vista la diferencia que coloca el Agrimensor, entre las medidas de título que pone en el croquis, y el polígono que mensura, sin que exista diferencia entre la superficie del título y la que mensura.

Por ello se analiza la mensura 9001, respecto de sus colindantes norte y sur, plano 439, del año 1942 al norte, y plano 5708 del año 1976 al sur.

De ese análisis surge un error grosero de la mensura 9001, en sus lados este y sur, abarcando dicha mensura, un triangulo de terreno perteneciente a la calle Costa Canal, de unos 2560 m² de superficie, tal como se grafica en el plano N° 2.

2.- MENSURA DEL TERRENO.

Como ya se dijo, para esclarecer el conflicto, debe mensurarse el total de la propiedad origen, las 49 has, y comparar la mensura con el plano 9001.

Para realizar dicha mensura, este perito comunicó a los litigantes y a los peritos de parte, el día y la hora en que comenzaría las operaciones, concurriendo solamente el Agrimensor Ortiz y la Señora Patricia Lhez, quienes estuvieron presentes en las operaciones de mensura, sin hacer observaciones a las mismas.

Dicha mensura, consistió en la medición y relevamiento de los alambres existentes como cierre de la propiedad de Patricia Lhez, el alambrado límite oeste de la propiedad origen, sobre calle San Esteban, el límite sur de la propiedad, con una trinchera de álamos y vestigios de alambrado, y los parrales existentes en ambas propiedades.

La medición se efectuó con equipos GPS, método estático-diferencial, que asegure una precisión de ± 0.05 m.

Una vez procesada la medición, se confeccionó la cartografía, que permite comparar, la mensura realizada, o sea el terreno medido, con el plano 9001, origen de los títulos en cuestión, de donde surgen las diferencias que se grafican en el plano N° 3.

3. ANÁLISIS DE LA MENSURA DEL TERRENO.

a.- Los únicos hechos físicos en el terreno, para comparar dichas mensura son:

- 1.- El lado sur, con una trinchera de álamos con vestigios de alambrado en su parte oeste, y un alambrado en la parte este.
- 2.- Los alambrados sobre los frentes a las calles, San Esteban al oeste y Costa Canal por el este.
- 3.- El alambrado norte en la propiedad de Patricia Lhez.
4. Los parrales existentes.

b.- En razón de que la longitud medida en los lados norte y sur, es diferente a la que indica el plano 9001, para este análisis se hizo coincidir, el lado sur del polí-

gono medido, con el limite sur del plano 9001, y el vértice noreste del polígono medido, con el lado este del plano 9001.

c.- De comparar la mensura 9001, con el terreno medido por este perito, surge:

1.- Algunas diferencias no significativas, que, por el método utilizado, se acumulan en los lados norte y oeste, que se indican en el detalle 3 del plano N° 3.

2.- Diferencias en el ancho de la propiedad alambrada de Patricia Lhez y el plano 9001, que se indican en los detalles 1, 2, y 3 del plano N° 3.

3.- El triangulo que mensura el plano, 9001, de terreno perteneciente a la calle Costa Canal, que se indica en el detalle N° 1 del plano N° 3.

4 ANÁLISIS DE LA ZONA DE CONFLICTO.

I.- Analizando ahora la zona del conflicto, se observa.

a.- El sector de terreno reclamado por la actora.

b.- La ubicación de los parrales existentes.

c.- Los alambrados.

d.- La ubicación del límite de las fracciones que establece el plano 9001.

a.-Sector reclamado por la actora.

Se observa que, el croquis que presenta la actora para definir el sector que reclama, corresponde a una porción de la fracción B de plano 9001, de 62.51 m al norte y 22.31 m al sur, con una superficie de 6.156,52. m², como se grafica en el detalle A del plano N° 4.

Que los límites de dicho croquis, no se corresponden con los límites que establece el plano 9001 en el terreno, que es el eje del callejón. Es mas invade el parral de la demandada.

Esto se grafica en el detalle B del plano N° 4.

II.- Por lo tanto y teniendo en consideración, que:

a.- Está claramente establecido en el plano 9001, origen del título, que el límite entre las fracciones A y B de dicho plano, es, el eje del callejón.

b.- Que los parrales que utiliza para definir el límite son aún existentes.

Entonces, debe replantearse el límite en el eje del callejón como lo indica su plano origen, siguiendo hacia el norte la forma del parral de la demandada, en una línea paralela al límite del parral y separada de este en 7.50 m, de la línea de los estacones, en este caso.

Esto se ha graficado en el detalle C del plano N° 4.

De esta forma queda entonces, que de los 6.156 m², reclamados por la actora, 3.950.- m², pertenecen al terreno de la actora y 2.206 m² pertenecen al terreno de la demandada, siendo el eje del callejón el límite entre ambas propiedades, y mas al norte una línea ubicada a 7.50 m al oeste de los estacones del parral de la demandada, hasta encontrarse con el alambrado norte.

Esto se grafica en el detalle C del plano N° 4 y en el plano N° 5

5.-TERRENOS RESULTANTES.

a.- Propiedad de la demandada.

La propiedad mensurada por este perito, según sus alambres perimetrales y tomado como límite oeste, al eje del callejón, arroja una superficie de 10 has 6876 m², pudiendo individualizarse en el plano N° 6, las diferencias que existen en tre el polígono mensurado, y el plano 9001.

b.- propiedad de la actora.

Para el caso de la actora, no se puede establecer una superficie, ya que sus límites e encuentran abiertos y por lo tanto no esta delimitada la porción de terreno, sobre el cual ejercer la posesión.

6.- DE LA SERVIDUMBRE.

Si bien en el plano 9001, se marca una franja de terreno, entre las calles Costa Canal y San Esteban, para constituir una servidumbre, sobre el límite sur del plano 9001 en el año 1991, la misma nunca fue constituida, ni tampoco inscrita en sus títulos.

Sin embargo y debido a que las propiedades riegan por el oeste, se ha constituido de hecho la servidumbre de paso hacia o desde la calle San Esteban, de 6 m de ancho, reconocida por la propiedad vecina, predio sirviente, en el plano de mensura 13-10004.

Y es este el callejón por donde la propiedad de la actora accede a la vía pública desde su origen.

Por lo tanto y en opinión de este perito, no hay motivo en este caso, para la imposición de una nueva servidumbre de ingreso, a menos que el Tribunal lo disponga por alguna razón.

Esto se ilustra en la gráfica del plano N° 6.

III.- RESPUESTA A LOS PUNTOS DE PERICIA.

1.- Puntos solicitados por la demandada.

a) Si de acuerdo a la partición privada que obra en el sucesorio, 61.800, LHEZ, REMIGIO ERNESTO, originario del 7mo Juzgado Civil de la Ciudad de Mendoza, las partes pactaron la existencia de “servidumbres recíprocas”.

b) Cual es la superficie que le correspondía tanto a la actora, (fracción “B”), cuanto a la demandada (Fracción “A”), según la hijuela particional aprobada judicialmente en el sucesorio 61.800, LHEZ, REMIGIO ERNESTO originario del 7mo Juzgado Civil de la Ciudad de Mendoza.

c) Cual es la superficie que quedó plasmada según plano 9001 tanto a favor de la actora (fracción “B”), cuanto a favor de la demandada (Fracción “A”).

d) Cual es la Superficie actual de los terrenos y sobre la cual ejercen “actualmente” la posesión, tanto la actora (fracción “B”), cuanto la demandada (Fracción “A”) y si la misma corresponde con la superficie que fuera adjudicada, tanto en la partición aprobada judicialmente cuanto a la plasmada en el plano 9001.

e) Cual es la distancia existente desde la Fracción “B” de propiedad de la actora, hasta calle Costa Canal y hasta Ruta 40.

Respuestas.

a) Si de acuerdo a la partición privada que obra en el sucesorio, 61.800, LHEZ, REMIGIO ERNESTO, originario del 7mo Juzgado Civil de la Ciudad de Mendoza, las partes pactaron la existencia de “servidumbres recíprocas”.

La respuesta es NO. No consta en la adjudicación privada adjunta, (de fs 32, o fs 90 del PDF), ningún acuerdo sobre servidumbres recíprocas.

b) Cual es la superficie que le correspondía tanto a la actora, (fracción “B”), cuanto a la demandada (Fracción “A”), según la hijuela particional aprobada judicialmente en el sucesorio 61.800, LHEZ, REMIGIO ERNESTO originario del 7mo Juzgado Civil de la Ciudad de Mendoza

La partición del mencionado sucesorio, se realiza según el plano 9001-13, correspondiéndoles:

A la actora:

Frac. B. sup. S/Título 16 has. 4887.00 m² S/Mensura 16 has. 5067.85 m²

A la demandada:

Frac. A sup. S/Título 11 has. 0004.84 m² S/mensura 11Has. 0125.49 m²

c) Cual es la superficie que quedó plasmada según plano 9001 tanto a favor de la actora (fracción "B"), cuanto a favor de la demandada (Fracción "A").

Respondido en el punto b.

d) Cual es la Superficie actual de los terrenos y sobre la cual ejercen "actualmente" la posesión, tanto la actora (fracción "B"), cuanto la demandada (Fracción "A") y si la misma corresponde con la superficie que fuera adjudicada, tanto en la partición aprobada judicialmente cuanto a la plasmada en el plano 9001

De acuerdo a la mensura realizada por este perito:

- 1.- La fracción A de la demandada, corresponde a una superficie de mensura de, 10 Has. 6876 m²
- 2.- Para la fracción B, no es posible determinar la superficie, ya que sus límites se encuentran abiertos, e indeterminada su ubicación.

Al respecto, este perito ha determinado solo la posición del límite con la demandada.

e) Cual es la distancia existente desde la Fracción "B" de propiedad de la actora, hasta calle Costa Canal y hasta Ruta 40.

La propiedad de la actora dista:

- a.- 605. m , hasta la Calle Costa Canal
- b.- 905 m, hasta la Ruta 40, o calle San Esteban.

1.- Puntos solicitados por la actora.

1. Compare el plano de mensura N° 9001 e indique si el mismo ha sufrido alteraciones en las sucesivas mensuras realizadas sobre las fracciones A y B. En caso positivo, indique el sentido de las alteraciones.

El plano de mensura, es un Documento Público, aprobado y archivado en la Dirección de Catastro, que no sufre alteraciones con el tiempo, (excepto su deterioro).

Las situaciones allí expresadas, se entienden al momento de su realización.

Este perito, no tiene conocimiento de mensuras posteriores, de las fracciones A y B de dicho plano 9001.

2. Analice y compare el plano de mensura N° 9001 con el croquis elaborado por el Agrimensor Roberto Carbonell e indique si se corresponden entre sí o no, en relación al estado de cosas existentes al momento de la pericia.

La respuesta es NO. El croquis del Agrimensor Carbonell, no se corresponde con el estado del terreno, al momento de la realización de la presente pericia.

Esto se grafica en los planos N° 3, N° 4, y N° 5.

3. Visualice el plano del inmueble colindante, a nombre de Eleuteria Castañeda Viuda de García, elaborado por el agrimensor Eduardo Valentini, en septiembre de 1994 y que se encuentra archivado al N° 9.554 y comparando con el Plano N° 9.001, indique si es posible constatar las salidas al Oeste y al Este que los inmuebles linderos presentan y su correspondencia actual o no, con la situación de hecho allí representada.

El plano del Agrim Valentini, N° 9554, es una actualización del plano N° 5708 del año 1976, con el cual se ha efectuado el análisis, tal como se muestra en el plano N° 2.

En cuanto a la segunda parte de la pregunta, indique si es posible constatar las salidas al Oeste y al Este que los inmuebles linderos presentan y su correspondencia actual o no, con la situación de hecho allí representada,, que consta de dos partes, se responde:

a.- indique si es posible constatar las salidas al Oeste y al Este que los inmuebles linderos presentan

No es posible con la mensura de una propiedad, constatar si tiene salida una propiedad lindera.

b.- y su correspondencia actual o no, con la situación de hecho allí representada.

Ya se ha informado que el plano 9001, no se corresponde con la propiedad que mensura. Situación de hecho que allí menciona. Grafica de los plano N° 2, N° 3, y N° 6.

4. Solicito que indique si, en base a la comparativa anterior, coinciden los metrajes de límites entre fracciones en disputa y la del plano N° 9.001 y si ello se vio alterado por efecto de algún plano posterior.

a.- Como ya se ha explicado, lo expresado en el plano 9001, No coincide con lo existente en el terreno.

b.- Se repite que este perito, no ha encontrado ninguna mensura posterior de las fracciones A y B del plano 9001.

5. Indique si la división de fracciones en base a las demarcaciones existentes de propiedades rurales, en particular “callejones” o “eje de callejones”, entre otros, son formas usuales de costumbre en la división o fraccionamiento de inmuebles rurales

La respuesta es SI. El eje de callejón es común para fijar límites entre fracciones.

6. Verifique si el plano de gasoducto N° 13-15934, de Agosto de 2019, pasa sobre la fracción objeto de litis y en su caso indique cual es el fundo sirviendo según el mismo.

El plano 13-15934, no corresponde al gasoducto, es una actualización de la fracción B del plano 9001.

7. Concurra al lugar objeto de medición e indique si el punto de referencia físico **nor-oeste** del inmueble que bordea la calle San Esteban ha sufrido modificaciones con posterioridad a la elaboración del plano N° 9001, y en su caso, describa cuales y la época en que habrían ocurrido.

8. Concurriendo al lugar objeto de medición, indique si el punto de referencia físico **nor-este** del inmueble que bordea la calle Costa Canal ha sufrido modificaciones con posterioridad a la elaboración del plano N° 9001, y en su caso, describa cuales y la época en que habrían ocurrido

Este perito, no puede responder, si en los últimos treinta años, un límite ha sufrido o no, modificaciones, físicas.

Sin embargo, de su mensura e interpretación, se ha tomado el alambrado hoy existente al borde de la hijuela, como el límite existente en la fecha de la mensura 9001 del año 1991.

9. Indique el perito si el cierre existente en el inmueble que avanza sobre la propiedad despojada respeta el límite y traza consignada en el plano N° 13-13463.

La respuesta es NO. El cierre existente del conflicto, no respeta el límite consignado en el plano 13463.

Mendoza, 11 de abril de 2022.



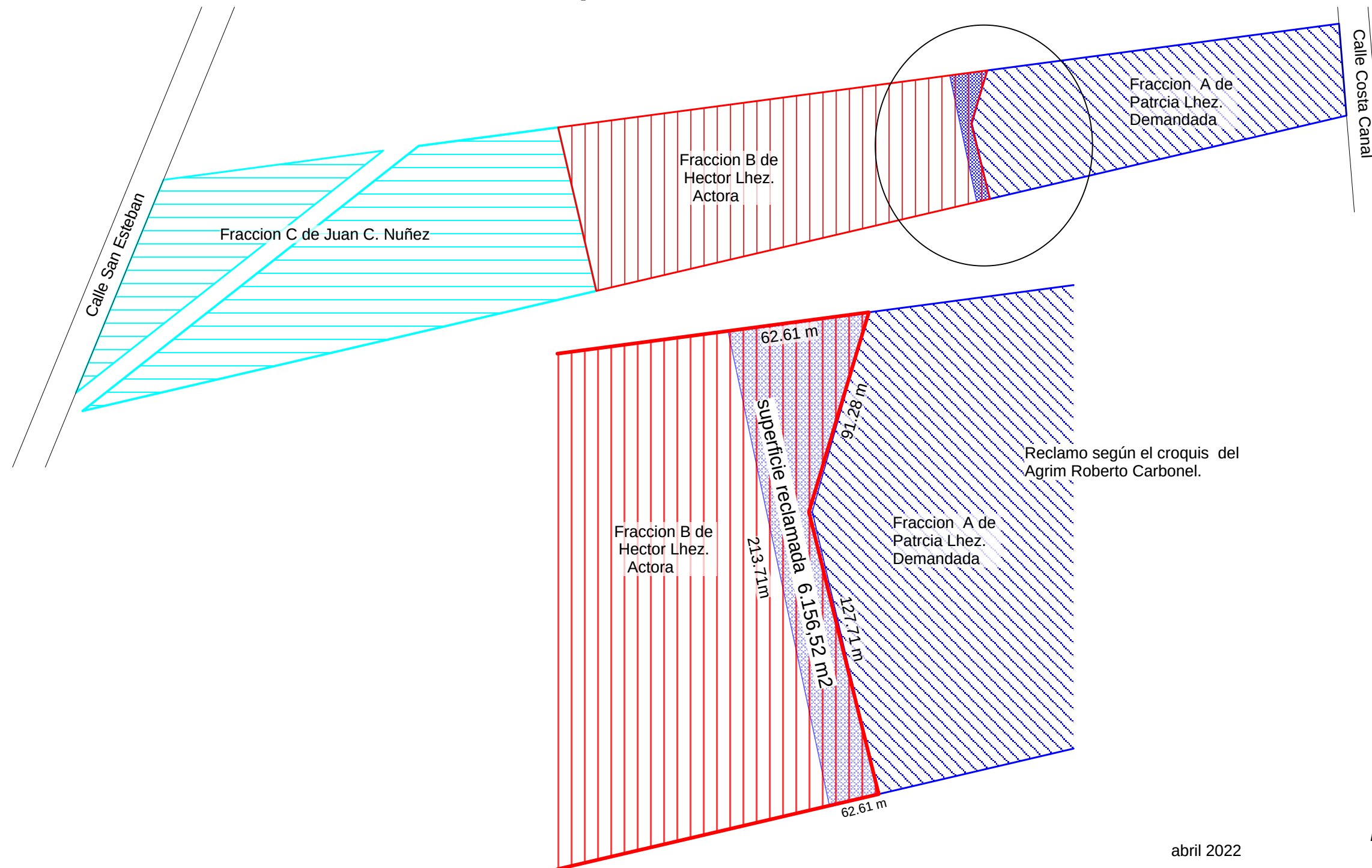
ROBERTO E. MONTON
Perito agrimensor Mat 1075

PERICIA DE AGRIMENSURA

Autos: N° 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA
C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.



Gráfica de la fraccion reclamada por la actora ubicada sobre el plano 9001. Base de los títulos



abril 2022

ROBERTO E. MONTON
Perito Agrimensor- Mat 1075

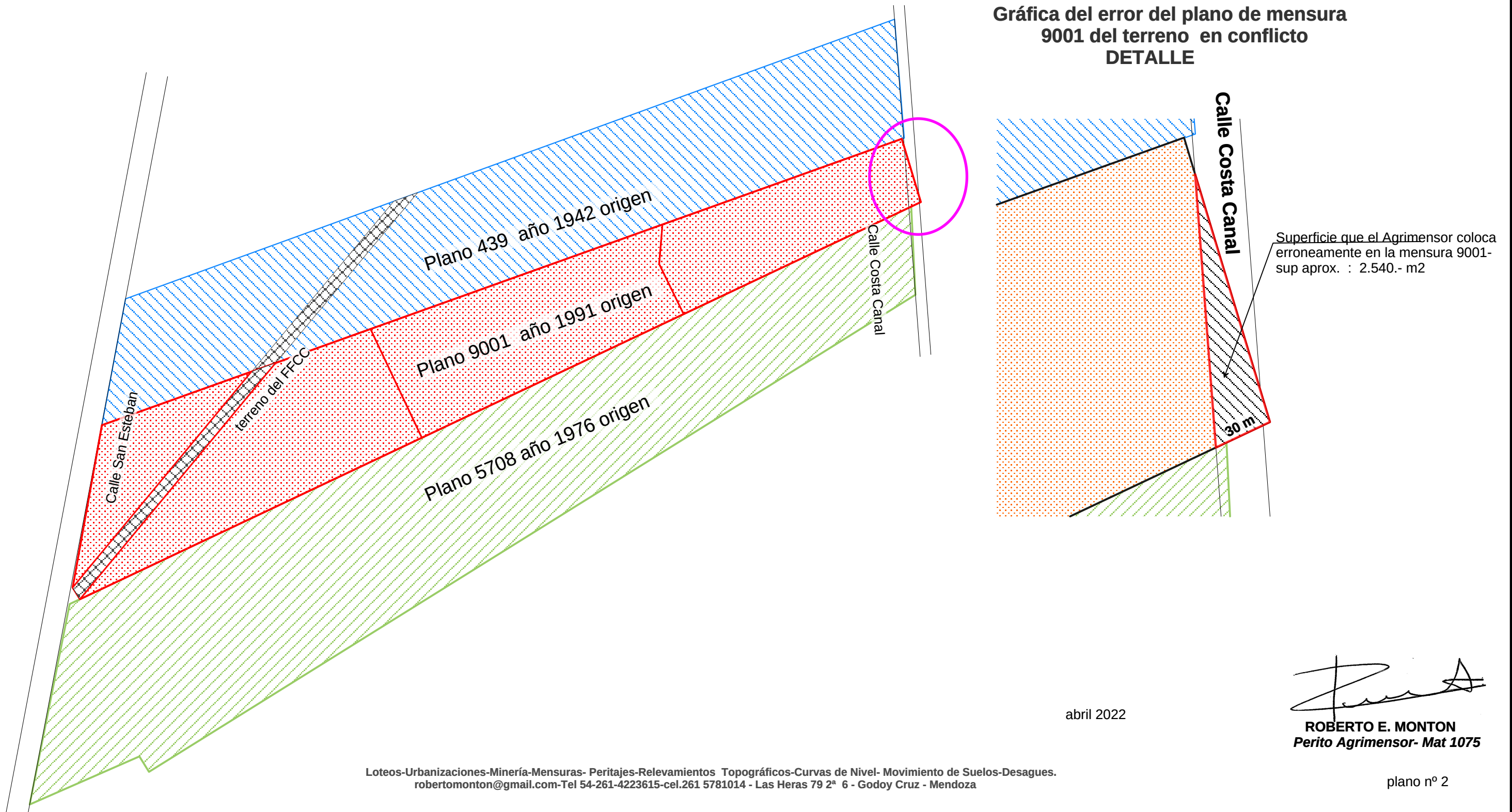
PERICIA DE AGRIMENSURA

Autos: N° 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA
C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.



Análisis de los planos de las mensuras colindantes respecto de la mensura 9001 base de los títulos

Gráfica del error del plano de mensura
9001 del terreno en conflicto
DETALLE



abril 2022

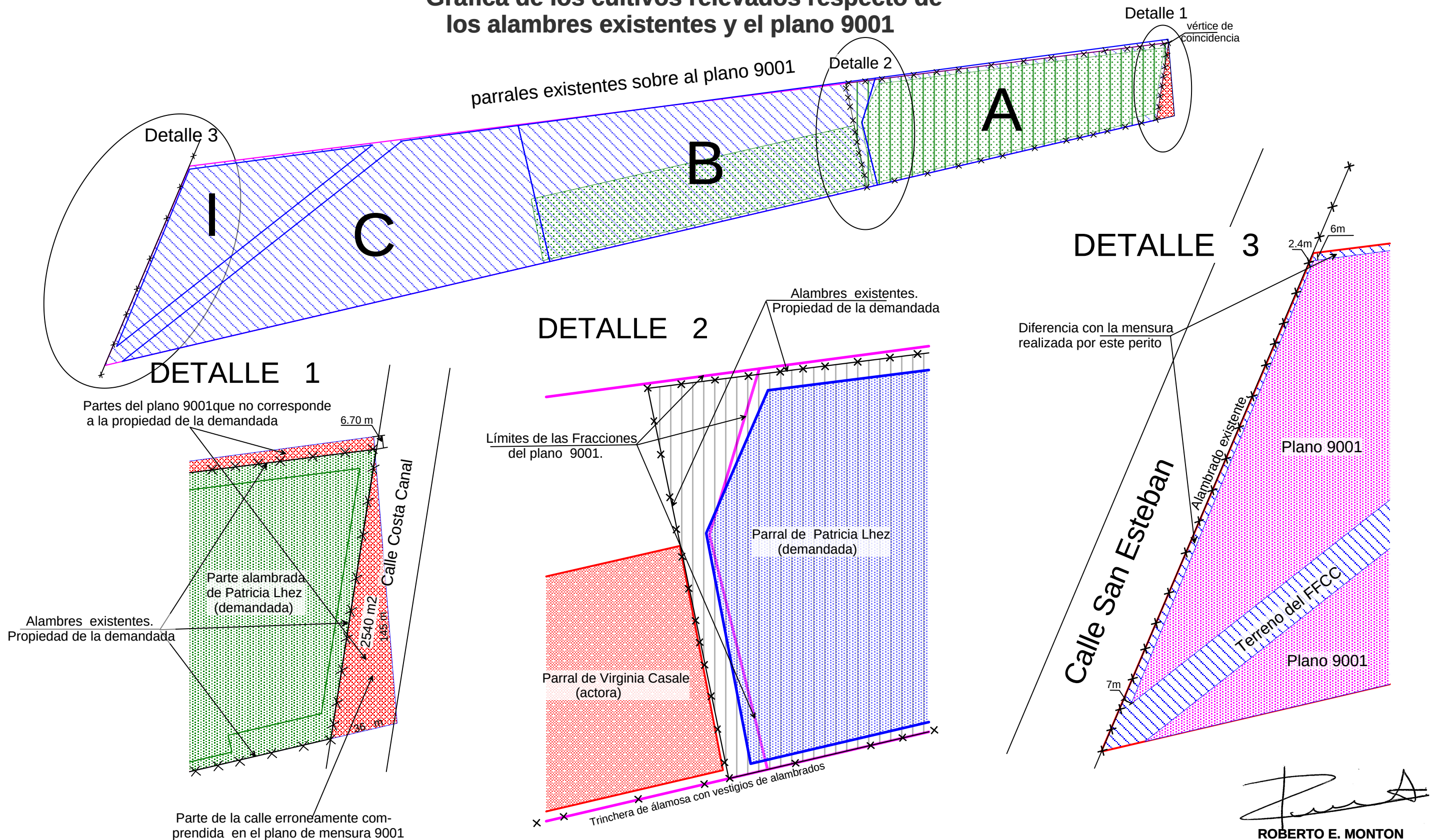
ROBERTO E. MONTON
Perito Agrimensor- Mat 1075

PERICIA DE AGRIMENSURA

Autos: Nº 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.



Gráfica de los cultivos relevados respecto de los alambres existentes y el plano 9001



PERICIA DE AGRIMENSURA

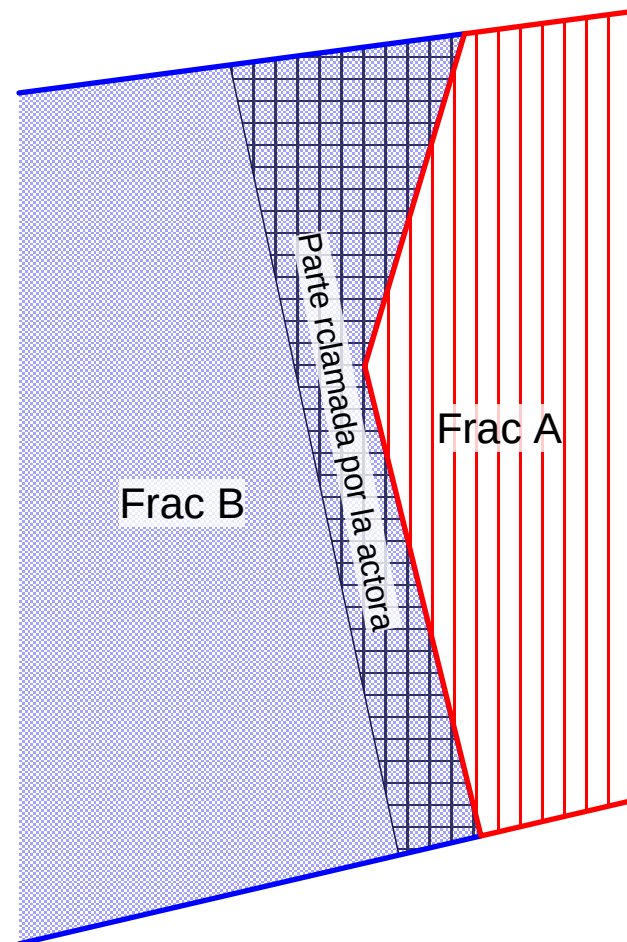
Autos: Nº 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA
C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.



GRAFICA DE LA DETERMINACIÓN DEL LÍMITE

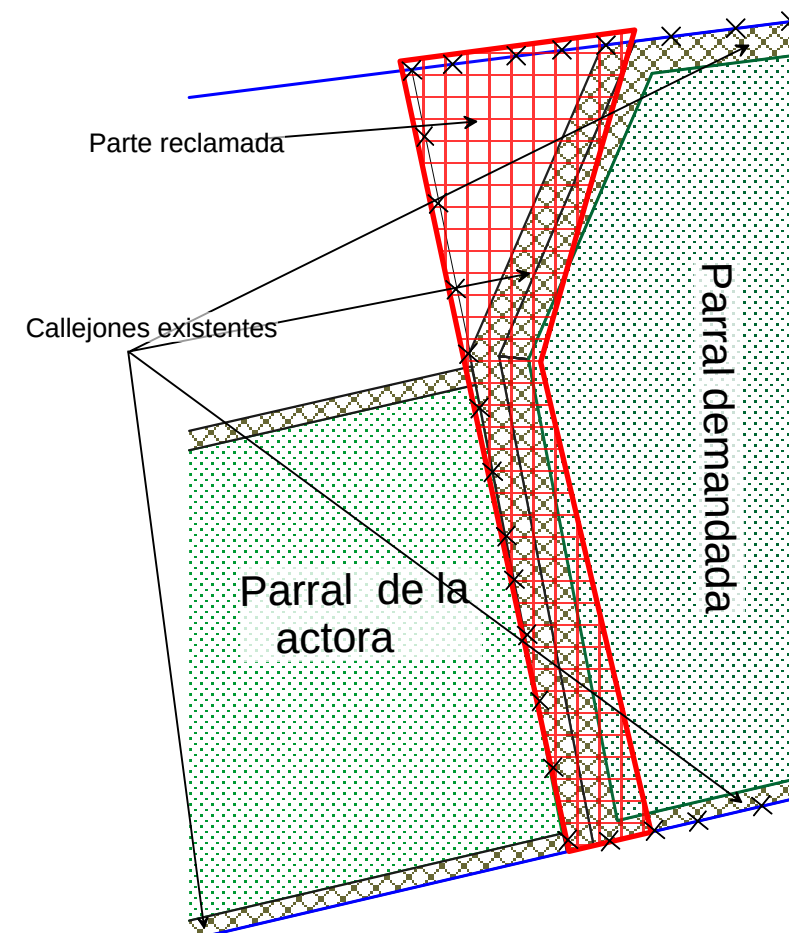
DETALLE A

RELACION ENTRE LAS FRACCIONES A Y B
DEL PLANO 9001 CON LA PARTE RECLAMADA



DETALLE B

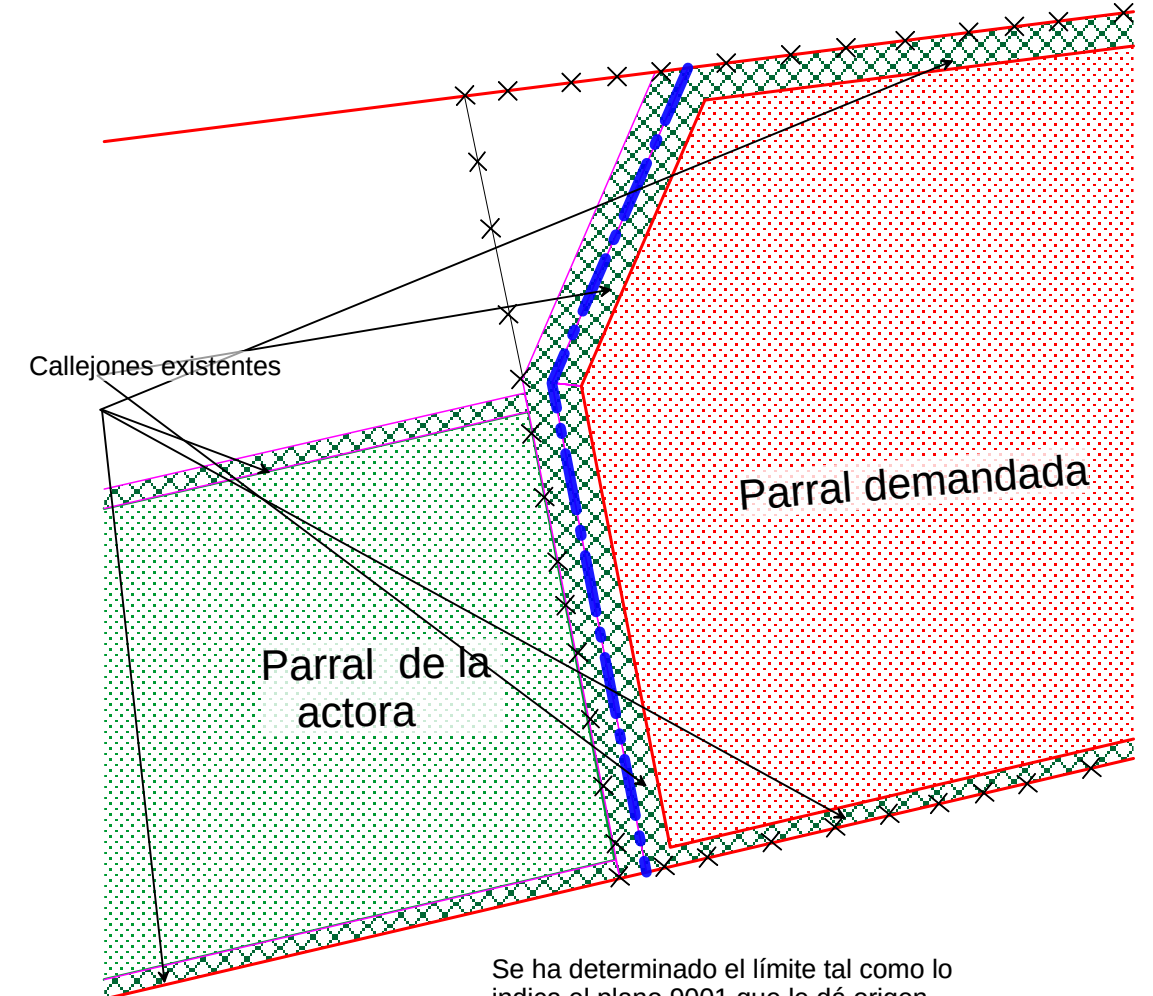
RELACION ENTRE LOS PAARRALES Y CALLEJONES
CON LA PARTE RECLAMADA



DETALLE C

DETERMINACION DEL LÍMITE

----- Limite determinado por este perito



Se ha determinado el límite tal como lo
indica el plano 9001 que le da origen.
Eje de callejon

Zona de análisis

Loteos-Urbanizaciones-Minería-Mensuras- Peritajes-Relevamientos Topográficos-Curvas de Nivel- Movimiento de Suelos-Desagues.
robertomonton@gmail.com-Tel 54-261-4223615-cel.261 5781014 - Las Heras 79 2ª 6 - Godoy Cruz - Mendoza

abril 2022

ROBERTO E. MONTON
Perito Agrimensor- Mat 1075

plano nº 4

PERICIA DE AGRIMENSURA

Autos: N° 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA
C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.

Relacion entre lo reclamado y lo interpretado por este perito



Grafico de la parte reclamada respecto de los parrales existentes.

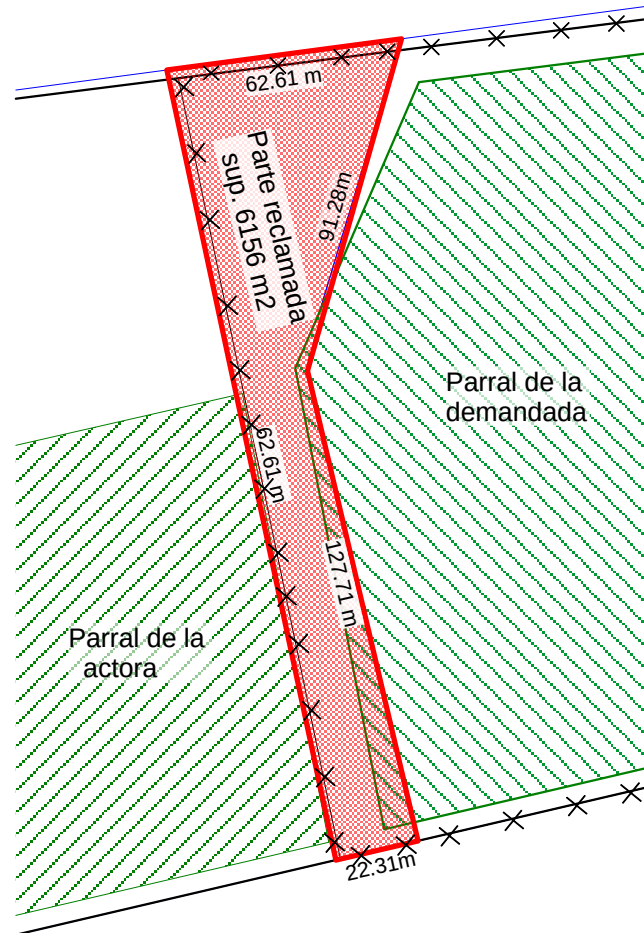
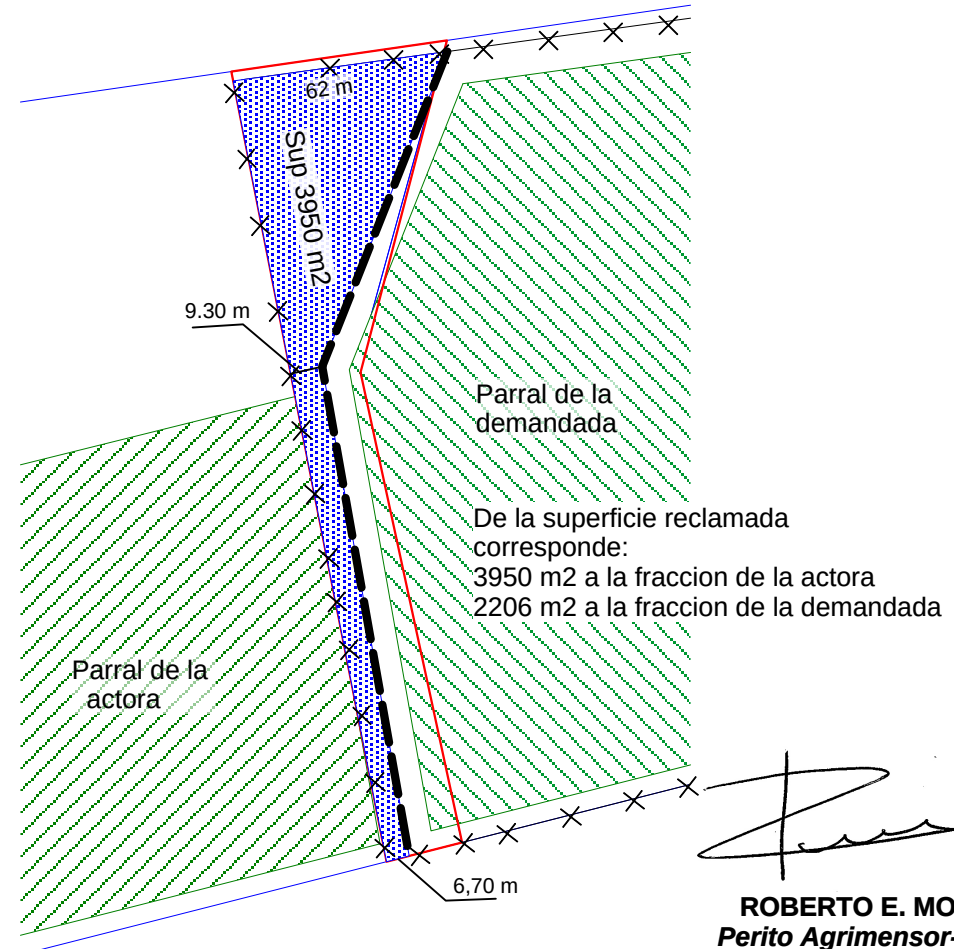


Grafico de la parte invadida segun la interpretacion de este perito



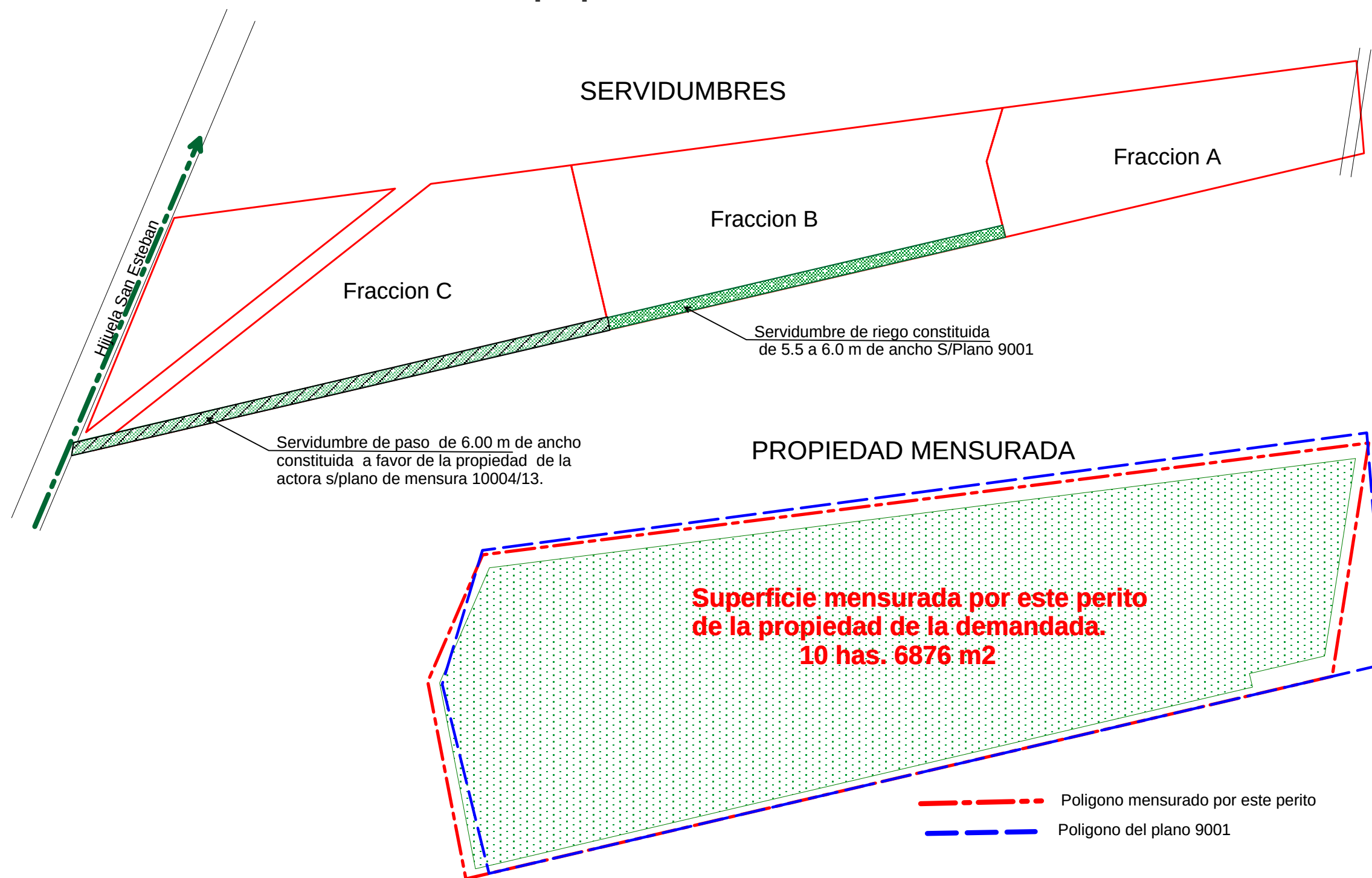
ROBERTO E. MONTON
Perito Agrimensor- Mat 1075

PERICIA DE AGRIMENSURA

Autos: Nº 268918 - TRIBUNAL DE GESTION ASOCIADA PRIMERO. "CASALE DE LHEZ VIRGINIA
C/LHEZ PATRICIA ESTELA P/ACCIONES POSESORIAS Y DE TENENCIA.



Grafica de las servidumbres existentes Grafica de la propiedad mensurada de la demandada



ROBERTO E. MONTON
Perito Agrimensor- Mat 1075