

ACTUACION NOTARIAL



R 00246875
CE DE OO CU SE OC SI CI



ACTA EXTRAPROTOCOLAR DE CONSTATACIÓN DE DECLARACION.- En Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, República Argentina, a los CINCO días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTITRES, ante mí: LUIS MARCELO ROMERO, Notario Adscripto del Registro 437 de Godoy Cruz, COMPARECE, PABLO JORGE CHESI, argentino, Documento Nacional de Identidad número 25.666.549, nacido el día 11 de noviembre 1976, casado de primeras nupcias con domicilio Peltier 50, ciudad, Provincia de Mendoza. El compareciente es mayor de edad, individualizado en los términos del artículo 306 inc. B del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe.- Y el señor CHESI solicita al escribano autorizante, a fin de que deje constancia de lo declarado y manifestado, doy fe.- Acepto el requerimiento por considerarlo legítimo. Por todo lo expuesto constato que en el día de la fecha y siendo las doce horas y veinte minutos, se hace presente en la escribanía el señor PABLO JORGE CHESI, y MANIFIESTA LO IGUIENTE: *"Soy abogado de Sara y María Elena Dumit, que son dos de las herederas del señor Ricardo Dumit cuya sucesión tramita en los autos "DUMIT, RICARDO A. s/ SUCESIÓN" (Expte. N° 149.499 - GJLASI), desde fines de 2021 o principios de 2022 hasta la actualidad. El otro heredero (José Ignacio Dumit) está representado por el Estudio Gambi/Lauzon (quienes a su vez, hasta el año 2021, representaban a mis dos clientas). A raíz de diversas cuestiones que deberían atenderse, siendo que se trata de un vecino que reside hace más de treinta (30) años en el barrio Quintas Oeste, además de haber tenido una relación con la familia Dumit, las herederas deciden designar al señor Martín Ruti como apoderado, a fin de trabajar coordinadamente en la gestión encomendada, que básicamente apuntaba a atender la grave problemática generada a raíz de ocupaciones irregulares de los inmuebles de la sucesión, en toda la zona del Challao. Por un lado, luego de la muerte de Ricardo Dumit, comenzaron a existir diversos problemas legales entre los coherederos de este último y el señor Diego Dumit (hijo de Raúl, hermano de Ricardo), y el cuñado de Diego, de nombre Claudio Vidal, quienes a través de empresas vinculadas (AGRUPA, ÑANDU, de las que tengo conocimiento), llevaron adelante un importante desarrollo inmobiliario en el inmueble, donde se terminan de formar entonces*



R 00246875
CE CE DO CU SE OC SI CI

los barrios Nuevas Quintas y Quintas Oeste (antes de propiedad de Raúl y Ricardo Dumit). Diego Dumit en aúno con su cuñado Claudio Vidal, fueron construyendo y vendiendo innumerables lotes y parcelas en ambos barrios, individualizando y ubicando los mismos sin que exista partición ni autorización alguna de los herederos de Ricardo Dumit, avanzando ampliamente sobre la propiedad y el porcentaje de mis clientas y su hermano José Ignacio; lo que es un claro caso de estelionato; cuya denuncia está iniciándose. Claro que jamás les llegó ni una sola notificación, de nadie. Por otro lado, una vez asumido el patrocinio de Sara y María Elena Dumit, ordené a Ruti llevar a cabo un relevamiento general de ambos barrios, surgiendo patente la situación antes denunciada respecto de Diego Dumit y Claudio Vidal pero, también, otra circunstancia de suma gravedad: detectamos en Quintas Oeste aproximadamente unas treinta (30) familias ocupando terrenos sin que pudieran acreditar título alguno, que habían cerrado parcelas y se habían apropiado de las mismas. Todas estas personas estaban agrupadas bajo la representación de una abogada de nombre Sandra Gadán, quien tendría a su cargo la estrategia legal para quedarse con los terrenos que estaban ocupando bajo la figura de títulos supletorios. La Dra. Gadán percibe de estas personas una mensualidad por su trabajo, que entre otras cosas ha motivado cientos de presentaciones, denuncias y escritos por ante los fueros más variopintos. A fin de mitigar dicho problema, por un lado, sollicité a la Dra. Gadán que se acreditara, a efectos de evitar conflictos legales, la ocupación regular de sus clientes, a través del poder y la documentación con base en la cual habrían adquirido las parcelas, o incluso aquellas personas que no tuvieran documentación o derecho alguno pero sí veinte (20) años de posesión pública pacífica e ininterrumpida; mi compromiso fue claro, la sucesión iba a respetar la situación tanto de aquellos que hubieren adquirido parcelas a Ricardo Dumit antes de su fallecimiento (esto es, antes de 2001) como de aquellos que ya hubieran cumplido el plazo para usucopir. Pero jamás la Dra. Gadán accedió a que sus clientes hagan tal cosa. Por el otro lado, sollicité a Ruti cerrar de inmediato las partes del inmueble que todavía no hubieren sido ocupadas por personas ajenas a la sucesión: de todo lo cual se fueron

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

ACTUACION NOTARIAL



R 00246876
CE CE DO CU SE OC SI SE



1 haciendo las presentaciones pertinentes y los informes en el expediente de la sucesión, ya que se trata de
2 actos jurídicos tendientes a la conservación y protección de los bienes que componen el acervo
3 sucesorio (art. 2353 del CCyC). Se hizo también la denuncia pertinente: Expte. Nro: 10016/23 "FISCAL c/
4 NN p/ Usurpación de inmuebles - Art. 181 Inc. 1" (UFI Correccional) donde se aportaron fotografías de
5 postes y alambres rotos y hasta un plano de las parcelas que se habían detectado como ocupadas
6 irregularmente. Allí fue cuando explotó un conflicto sin precedentes, donde muchos de los clientes de la
7 Dra. Gadán, comenzaron con una virulenta resistencia, acometiendo contra el señor Ruti una
8 andanada de acciones que llegaron incluso a consistir en agresiones de tipo físico o moral a través de la
9 colocación de carteles agraviantes. Curiosamente, cuestión que me ha llamado la atención, aunque
10 desconozco el motivo, varios organismos públicos, muy especialmente la Secretaría de Ambiente
11 (SAYOT) y la misma Municipalidad de la Ciudad de Mendoza (al frente de la gestión están un
12 Ingeniero Fernando Bianchi y un arquitecto Martín Careddu), resultaron funcionales a la estrategia de
13 todos estos vecinos representados por la Dra. Gadán, admitiendo y dando curso a diversas
14 presentaciones y denuncias, que tenían como lógico destinatario al señor Ruti (a quien acusan de
15 traidor por no aceptar el avance de su pretensión). digo funcionales ya que, por un lado, han permitido
16 y dado curso a estas presentaciones tolerando que ninguno de estos vecinos acreditase en qué situación
17 ocupa sus parcelas. Jamás se les requirió ninguna documentación, a pesar de que el Ingeniero Fernando
18 Bianchi y un arquitecto Martín Careddu, se comprometieron a hacerlo, cuando les advertimos una y
19 mil veces sobre gravísimas irregularidades que estaban ocurriendo en el barrio. Ni la Secretaría de
20 Ambiente (SAYOT) ni la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, hicieron nada al respecto. Al menos
21 nada a favor de la sucesión: curiosamente también se incrementaron las inspecciones y actas de
22 verificación, pero solo referido a denuncias "anónimas" (sic) que, también curiosamente, solo
23 involucraban al señor Ruti, a quien acusaron y tildaron de ser el desarrollador del barrio: un dislate
24 total, sinsentido, aun a sabiendas de que Ruti no es ni ha sido jamás desarrollador de este ni de ningún



R 00246876
CE CE DO CU SE OC SI SE

barrio. Esto lo quiero dejar bien en claro: el señor Ruti no es ni ha sido desarrollador de nada, lo que es bien conocido tanto por la SAYOT como por la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.ero así, sobre esa burda falacia, montaron toda una presión permanente sobre Ruti, que culminó incluso con la imposición de multas millonarias (estoy hablando de \$ 5 millones y una última de \$ 29 millones que, dicho sea, se publicita a través del aparato de prensa del Gobierno y se replica por todos los diarios de Mendoza esgrachando al señor Ruti como desarrollador sabiendo que no lo es) por la SAYOT, cuando se sabe perfectamente, ya que así lo hemos probado en reiteradas presentaciones, que Ruti no es el desarrollador y que, para colmo, jamás se hicieron trabajos de desmonte: el barrio tiene el trazado de calles hace treinta (30) años y por un acuerdo con la Municipalidad (respecto de lo cual se hicieron también las presentaciones pertinentes y hasta se obtuvo el permiso correspondiente) se emparejaron las calles, que estaban casi destruidas, todo a cargo de la sucesión y en beneficio de los vecinos, además de haberse confeccionado un plano (también a cargo de la sucesión) que serviría como base para que los vecinos, a partir de ahí, pudieran avanzar con la regularización del loteo. Otra de las cuestiones que me llamó mucho la atención es que tanto el Ingeniero Fernando Bianchi como el arquitecto Martín Careddu, nos dejaron muy en claro que jamás se iba a regularizar ese barrio, cuestión que, según nos refirieron, les habría sido comunicada por la misma SAYOT: dejó claro que fui personalmente a la SAYOT y desmintieron esa falacia con contundencia, incluso se ofrecieron a una reunión con Bianchi y Careddu, pero por diversas cuestiones, ambos Bianchi y Careddu nunca pudieron reunirse con la SAYOT y con nosotros para confirmar la versión. En la SAYOT fui recibido en febrero de este año por el propio Lic. Humberto Mingorance (Secretario de Ambiente) a quien expliqué detalladamente la situación, sobre todo del señor Ruti, manifestando el Lic. Mingorance conocer la situación del barrio, oportunidad en la cual se mostró dispuesto a colaborar para alcanzar una solución al problema. Incluso, en esa oportunidad le entregué copia del convenio modelo que había propuesto a los vecinos (aprox. en julio de 2022) para intentar una conciliación general y avanzar en la regularización del

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL
PROVINCIA DE MENDOZA

R 00246877
CE CE DO CU SE OC SI SI



barrio. Le comenté al Lic. Mingorance que lamentablemente los vecinos representados por la Dra. Gadán, eran los que no querían firmar, le propuse generar una reunión con él y la Dra. Gadán para intentar destrabar el problema, a lo que accedió, aunque luego, cursada la invitación a la Dra. Gadán, sus representados no accedieron a ninguna reunión. Sin perjuicio de ello, desde la sucesión y con todos los vecinos que sí tienen título legítimo, hemos avanzado de buena fe hacia la intención final de regularizar el barrio. Reitero que la sucesión o sus herederas, al igual que Martín Ruti, ninguno de ellos es ni ha sido desarrollador de nada, tanto Ruti (un simple vecino que no ha escalimado tiempo ni recursos materiales para colaborar con los vecinos) ni la sucesión (simple titular registral de una gran parte del inmueble remanente), somos meros colaboradores con los vecinos de bien del barrio, para tratar de avanzar en la regularización. Cerramos los lotes desocupados de la sucesión para evitar nuevas intrusiones, arreglamos las calles (contando con autorización para hacerlo) y hasta hicimos el plano general del loteo, de todo lo cual tanto la SAYOT como la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, estuvieron en conocimiento. Como respuesta, un ataque y una resistencia tremenda tanto de SAYOT como de la Municipalidad de la Ciudad Mendoza: el foco, curiosamente, siempre fue Ruti. Todo esto está acreditado en las diversas presentaciones que se han hecho ante la SAYOT (que increíblemente habla de reincidencia cuando no existe ninguna sanción firme y atada que la multa estaría firme cuando ello es otra falacia total), ante la UFI Correccional, ante la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, ante el GJUAS1 (en el expediente sucesorio) e incluso ante la Comisión de Derechos y Garantías de la Cámara de Diputados. Pongo a disposición del señor Fiscal, toda la documentación que avala lo aquí dicho. Esto es todo cuánto tengo para declarar'.- Leo al compareciente quien firma ante mí doy fe.-

LUIS MARCELO ROMERO
ESCRIBANO
Adsc. Reg. 137 - Mendoza