

En Agosto del 2023 mis mandantes inclusive pagaron diferencias de bolsas surgidas del contrato suscripto en año 2015 al 2022. Esto en cumplimiento de la cláusula suplementaria allí prevista. El pago se realizó por la suma de \$9.8000.000 (nueve millones ochocientos mil pesos).

Se observa como siempre se pagó todo lo que correspondía a los aparceros dadores, no adeudándose nada a los mismos. En ciertos casos el pago se realizaba con los bienes producidos aunque existían también algunos pagos que se realizaban en dinero, con independencia del "*nomen iuris*" dado al contrato.

Así las cosas, con el pago efectuado por el nuevo tiempo de explotación y habiéndose mantenido siempre Cumbres Nevadas S.R.L en la tenencia del inmueble, en Agosto del 2023 la sociedad que represento realizó tareas de cosecha de la caña de azúcar que había plantado dentro del campo.

Sin embargo, tras realizar las tareas de cosecha, los dueños del inmueble remitieron en ese mismo mes carta documento correo Andreani solicitando la restitución del mismo.

La intimación causó sorpresa a mi mandante, por cuanto no era lo que se había acordado. Además ya se habían efectuado pagos por el nuevo plazo de contratación, existiendo recibos de pago como prueba acreditando la situación.

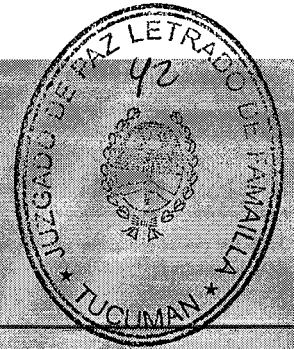
Ante esto, Cumbres Nevadas S.R.L contestó la misiva a través de CD Correo Argentino de fecha 28/8/23, rechazando la intimación en cuestión.

En fecha 13/09/23, el Sr. Amado, representante de Cumbres Nevadas S.R.L, se presentó en la finca a los fines de continuar con la tarea de cultivo post cosecha.

En esa oportunidad, los Sres. Cristian Maximiliano Villagra DNI 36040561 y Juan Carlos López, DNI 12751437, personal contratado por Cumbres Nevadas S.R.L, estaban realizando tareas que consistían en el bajado de bordo y picado de trocha. Es decir, tareas de agricultura del fundo.



**Gustavo Atim
& Asociados**
ABOGADOS
S.R.L.



Ese día mi mandante advirtió y constató que se había producido la depredación de una parte del cultivo de caña que había realizado Cumbres Nevadas S.R.L. Más precisamente, habían sido retiradas las cepas de caña de azúcar correspondiente a diferentes lotes del inmueble. Ello conforme surge de acta de constatación pasada por ante escribano Juan Robles que ofrezco como prueba.

En dicha oportunidad a las 11:00 am, constataron también que había ingresado un tractor conducido por un tal Felipe Risiñolo, DNI 45254868, quien manifestó que él había quitado las cepas de caña plantadas por Cumbres Nevadas S.R.L. y que lo había hecho siguiendo instrucciones del Sr. Pablo Torres. Expresó que estaba trabajando desde hacía una semana aproximadamente. Agregó que tal tarea la había realizado por pedido del Sr. Pablo Torres.

El problema es que tal depredación de los cultivos, se tradujo en daño de enorme magnitud para Cumbres Nevadas S.R.L. Más precisamente, irrogó una pérdida de \$81.910.000 (ochenta y un millones novecientos diez mil pesos), a la sociedad Cumbres Nevadas S.R.L..

Se logró constatar que efectivamente, Torres y la sociedad que representa, a través de sus dependientes, habían destruido totalmente los cultivos del lote del "cargadero" de 16 hs. aproximadamente y 6 hs. del lote correspondiente a la vivienda del casco de la finca. Es decir, que había sido "descepado" totalmente esos lotes.

En ese contexto, en esa misma fecha del 13/09/23 pasadas las 12 hs. del mediodía, se presentaron en la finca también uno de sus dueños, el sr. Exequiel Arturo Martino Ponce de León, DNI 34286616 y también el Sr. Pablo Alejandro Torres, DNI 29.244.382.

Conforme surge del acta de constatación que agrego como prueba, en el diálogo que mantuvieron, el primero reconoció expresamente haber recibido pagos de Cumbres Nevadas.

Es decir, reconoció los pagos recibidos para la prórroga y/o continuación en la explotación por el tiempo que se había acordado

de 5 años más. Aun cuando infundadamente había solicitado la devolución del inmueble por carta documento.

No obstante eso, el Sr. Pablo Alejandro Torres intentó impedir el acceso a Amado a la mencionada finca, invocando un supuesto carácter de arrendataria de la sociedad Green Trade SAS y soslayando que los dueños del inmueble prorrogaron el contrato a favor de Cumbres Nevadas S.R.L. En esa oportunidad expresó también el Sr. Torres que él había desocupado la finca porque el contrato de Cumbres Nevadas estaba vencido.

Además, manifestó que había ingresado a la finca porque estaba desocupada. Sin embargo, anticipo que los dichos de Torres son falsos. Nunca fue así. La finca nunca había desocupada ni abandonada.

Evidentemente que lo que pretendió el Sr. Torres, es generar confusión y la apariencia de una supuesta de desocupación del inmueble que nunca ocurrió e ingresar así de manera ilegítima y a la fuerza.

Es que el hecho que de un día determinado él no haya observado movimiento en la finca o personas allí adentro, bajo ningún punto de vista implica que la finca no estuviese siendo trabajada y que mi mandante no continuase en la tenencia del inmueble.

Esto es de toda lógica, dado que una finca rural no se cultiva ni cosecha todos los días, por lo que pretender valerse de ese argumento es intentar confundir a la sentenciante. Enfatizo, Cumbres Nevadas jamás dejó de estar en tenencia del inmueble, más allá de la turbación que al día de la fecha, afecta a mi mandante el correcto ejercicio de dicha relación de poder.

Por todo esto, en fecha 19/09/23 se remitió carta documento a los dueños de la finca los fines que aseguren el uso y goce de la misma, en tanto es su principal obligación con Cumbres Nevadas. Asimismo, se intimó a Green SAS a que cese con su comportamiento. Al día de la fecha, la respuesta que obtuve fueron negativas.

Es decir, tanto Green SAS como los titulares del inmueble, se encuentran turbando la tenencia del inmueble de Cumbres Nevadas S.R.L el Sr. Amado, dificultándoles la explotación del fundo.

A modo de epílogo, la razón social que represento ingresó hace años atrás en la tenencia del inmueble y la misma nunca cesó por no haberse desocupado jamás el inmueble, ni abandonado el inmueble y por además, haberse prorrogado el plazo del contrato con mi mandante y haberse pagado por mi poderdante el precio correspondiente a los nuevos períodos.

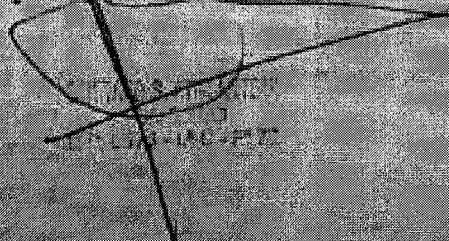
Por todo ello, jamás habría podido ingresar legítimamente Green Trade SAS ni cualquier otra persona a la finca en cuestión.

No conozco si la mala fe resulta mayormente imputable a los dueños del inmueble o a los nuevos supuestos arrendatarios o ambos. Lo cierto es, insisto, que mi mandante nunca dejó de ejercer la tenencia del inmueble en cuestión y además efectuó pagos para continuar en la tenencia y explotación del inmueble durante cinco años más. Es mi mandante quien está siendo afectada.

Si bien al día de la fecha continuamos trabajando en la finca, toda esta cuestión se está traduciendo en un grave perjuicio económico para mi mandante, así como en la afectación y turbación de la tenencia que implica graves pérdidas económicas. Estas pérdidas se pueden agravar aún más si los accionados continúan con las turbaciones en las fincas que depredaron.

4) DERECHO.

El presente encuentra fundamento en la ley 4815 así como los dispuesto en los arts. 463, 464 sgtes. y concordantes del CPCCT, siempre que el Sr. Juez lo estime corresponder.



Los requisitos exigidos para la procedencia de esta acción se hacen presentes.

Al respecto se dijo y atento al carácter urgente y a la naturaleza policial de la acción, deviene necesario la concurrencia de los requisitos que condicionan la procedencia del amparo a la simple tenencia: 1) interposición tempestiva de la acción; 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la posesión o la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección; 3) la ocurrencia cierta y efectiva del acto de turbación. Los agravios centrales radican justamente en la falta de concurrencia de los tres requisitos mencionados. **Cfr. CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2. S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. Nro. Expte: 3270/22. Nro. Sent: 298 Fecha Sentencia: 11/08/2023. Registro: 00068735**

En igual sentido es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos que condicionan la procedencia del amparo a la simple tenencia: 1) interposición tempestiva de la acción, 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la posesión o la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección y 3) la ocurrencia cierta y efectiva de turbación. **Cfr. Excma. Cámara de Documentos y Locaciones. Concepción. Dres. Aguilar de Larry y Santana Alvarado. Sentencia n° 71. Fecha 28/06/2013. Citado por Juzgado en Documentos y Locaciones de la I Nominación Monteros, "AREVALO DARDO MIGUEL c/ AREVALO ROSA NATALIA Y OT. s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE: 221/22".**

Esos recaudos están cumplidos:

a) De la acción iniciada se observa como el acto de turbación del inmueble se produjo en fecha 13/09/23. Es allí donde expresamente se reconoce por parte de los accionados la depredación del terreno y la turbación del inmueble por parte de los accionados, el ingreso de un tractorista y de los accionados al fundo. Por lo tanto, la acción es iniciada dentro los diez días hábiles de la turbación.

Es decir, tanto Green SAS como los titulares del inmueble, se encuentran turbando la tenencia del inmueble de Cumbres Nevadas S.R.L el Sr. Amado, dificultándoles la explotación del fundo.

A modo de epílogo, la razón social que represento ingresó hace años atrás en la tenencia del inmueble y la misma nunca cesó por no haberse desocupado jamás el inmueble, ni abandonado el inmueble y por además, haberse prorrogado el plazo del contrato con mi mandante y haberse pagado por mi poderdante el precio correspondiente a los nuevos períodos.

Por todo ello, jamás habría podido ingresar legítimamente Green Trade SAS ni cualquier otra persona a la finca en cuestión.

No conozco si la mala fe resulta mayormente imputable a los dueños del inmueble o a los nuevos supuestos arrendatarios o ambos. Lo cierto es, insisto, que mi mandante nunca dejó de ejercer la tenencia del inmueble en cuestión y además efectuó pagos para continuar en la tenencia y explotación del inmueble durante cinco años más. Es mi mandante quien está siendo afectada.

Si bien al día de la fecha continuamos trabajando en la finca, toda esta cuestión se está traduciendo en un grave perjuicio económico para mi mandante, así como en la afectación y turbación de la tenencia que implica graves pérdidas económicas. Estas pérdidas se pueden agravar aún más si los accionados continúan con las turbaciones en las fincas que depredaron.

4) DERECHO.

~~El presente encuentra fundamento en la ley 4815 así como los dispuesto en los arts. 463, 464 sgtes. y concordantes del CPCCT, siempre que el Sr. Juez lo estime corresponder.~~

Los requisitos exigidos para la procedencia de esta acción se hacen presentes.

Al respecto se dijo y atento al carácter urgente y a la naturaleza policial de la acción, deviene necesario la concurrencia de los requisitos que condicionan la procedencia del amparo a la simple tenencia: 1) interposición tempestiva de la acción; 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la posesión o la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección; 3) la ocurrencia cierta y efectiva del acto de turbación. Los agravios centrales radican justamente en la falta de concurrencia de los tres requisitos mencionados. **Cfr. CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2. S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. Nro. Expte: 3270/22. Nro. Sent: 298 Fecha Sentencia: 11/08/2023. Registro: 00068735**

En igual sentido es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos que condicionan la procedencia del amparo a la simple tenencia: 1) interposición tempestiva de la acción, 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la posesión o la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección y 3) la ocurrencia cierta y efectiva de turbación. **Cfr. Excm. Cámara de Documentos y Locaciones. Concepción. Dres. Aguilar de Larry y Santana Alvarado. Sentencia n° 71. Fecha 28/06/2013. Citado por Juzgado en Documentos y Locaciones de la I Nominación Monteros, "AREVALO DARDO MIGUEL c/ AREVALO ROSA NATALIA Y OT. s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE: 221/22".**

Esos recaudos están cumplidos:

a) De la acción iniciada se observa como el acto de turbación del inmueble se produjo en fecha 13/09/23. Es allí donde expresamente se reconoce por parte de los accionados la depredación del terreno y la turbación del inmueble por parte de los accionados, el ingreso de un tractorista y de los accionados al fundo. Por lo tanto, la acción es iniciada dentro los diez días hábiles de la turbación.

b) En lo que respecta a la legitimación de los accionantes, ello también se encuentra cumplido desde que los accionantes son quienes estaban en la tenencia del inmueble, llevando adelante la explotación del mismo.

Como expresé, en Agosto del 2023 los actores llevaron adelante la cosecha del inmueble en cuestión. Esto porque todavía estaban en periodo de cosecha de zafra.

El día 13/09/23, cuando los actores ingresaron a la finca, había personal de cumbres nevadas trabajando la misma. A su vez, por si fuera poco, contaban con los recibos de pagos expedidos por los titulares del inmueble por la explotación del fundo durante 2023 y 2024. Es decir, es evidente que los actores están legitimados activamente.

c) Asimismo, se produjo también en fecha 13/09/23 el acto efectivo de turbación por parte de los accionados, encontrándose constatado todo ello en el acta notarial que agrego como prueba. Fue allí cuando se constató la depredación y uso de parte de las parcelas por parte de los accionados, quienes reconocieron ello.

Además, obstaculizaron, se opusieron e impidieron que en dicha oportunidad los actores continúen con las tareas que debían realizar.

Asimismo, se observa como siempre el peticionante mantuvo la tenencia actual del inmueble, continuando en su explotación.

5) DOCUMENTAL.

A los fines de acreditar lo expuesto adjunto:

- a) Poderes que acreditan la representación invocada y actas de directorio.
- b) Intercambio epistolar entre las partes.
- c) Recibos de pago.
- d) Acta de constatación notarial pasada por ante escribano Juan Robles.
- e) Factura de Estación Experimental.

6) TESTIMONIAL

En este mismo acto ofrezco prueba testimonial a los fines que oportunamente se tome testimonio de los testigos que detallo, quienes deberán responder conforme al interrogatorio que adjunto:

- a) Pedro Villagarcia DNI 25881785, domicilio San José de Buena vista, Famaillá, Ocupación: Contratista Agrícola.
- b) Romina Isabel Parraga, dni34279661, Domicilio San Martín S/N Rio colorado, de ocupación Contratista.
- c) Parraga Luis Edgardo, Dni 12800258, domicilio San Martín S/N Rio Colorado, Contratista.

1) Para que diga el testigo si sabe qué pasó entre las partes del presente. Dé razón de sus dichos.

2) Para que diga el testigo si sabe y le consta qué sucedió el día 13/09/23 entre las partes.

3) Para que diga el testigo si sabe y le consta qué actividades se realizaron durante el mes de Agosto del 2023 en la finca objeto del presente.

3b) Indique quién llevó adelantes las mismas.

4) Para que diga el testigo si sabe y le consta qué actividades se realizaron durante el mes de Septiembre del 2023 en la finca objeto del presente.

4b) Indique quién llevó adelantes las mismas.

5) Para que diga el testigo si la finca fue trabajada durante los meses de Agosto y Septiembre.

b) En caso afirmativo, indique quién trabajó la finca durante esos meses. Dé razón de sus dichos.

6) Para que diga el testigo si sabe y le consta quién se encuentra trabajando la finca objeto del presente al día de la fecha. Dé razón de sus dichos.

7) INSPECCIÓN OCULAR.

En este mismo acto dejo ofrecida prueba de inspección ocular a los fines que el Sr. Juez de Paz se presente por ante el inmueble objeto del presente y constate el estado del mismo.

8) INFORME VECINAL.

En el mismo acto de practicarse la inspección ocular, pido se practique informe vecinal a tenor de lo dispuesto en el art. 40 ley 4815.

9) PETITORIO.

Por lo expuesto, a VS. respetuosamente pido:

Se me otorgue intervención en el carácter invocado.

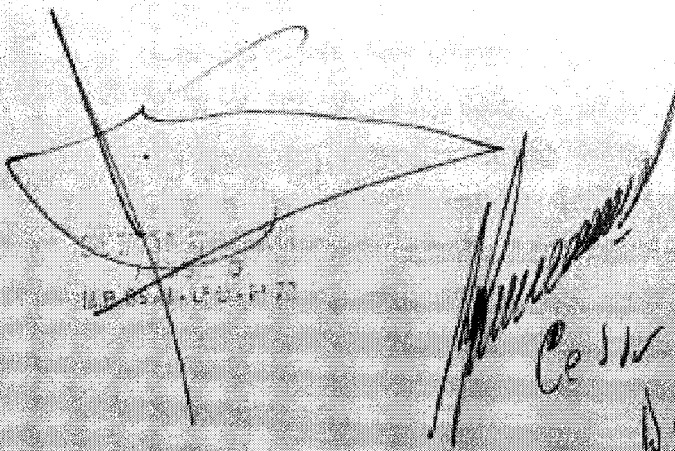
Se tenga por interpuesto amparo a la simple tenencia, por acompañada prueba y se corra traslado del mismo.

Oportunamente se haga lugar al presente, manteniéndose la tenencia del actor.

Se evite agravamiento del daño.

Proveer de conformidad, será

JUSTICIA.


Cesar A. Smith
DNI 27.298.931