

Expediente: **662/26**

Carátula: **PAEZ DA SILVA MANUEL JULIO CESAR Y OTROS C/ PAN KUEI HSIANG S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **18/03/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - PAEZ DA SILVA, MANUEL JULIO CESAR-ACTOR

90000000000 - RODRIGUEZ, IVAN-ACTOR

90000000000 - VACA, JOSE LUIS-ACTOR

90000000000 - SORIA, JENNIFER AILEN-ACTOR

90000000000 - BRACCIA, CLAUDIA ANDREA-ACTOR

90000000000 - LEGUIZAMON, CLAUDIA VIVIANA-ACTOR

90000000000 - SORIA, LOURDES DE LOS ANGELES-ACTOR

90000000000 - GONZALEZ, MARIA ISABEL-ACTOR

90000000000 - RAMIREZ, WALTER ARIEL-ACTOR

27217456075 - PAN, KUEI HSIANG-DEMANDADO

20202853413 - ARAOZ, CARLOS RAMON-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 662/26



H106028988775

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

JUICIO: PAEZ DA SILVA MANUEL JULIO CESAR Y OTROS c/ PAN KUEI HSIANG s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA - EXPTE N° 662/26.

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 17 DE MARZO DE 2026.-

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia dictada en fecha 28/08/2025 en estos autos caratulados: "PAEZ DA SILVA MANUEL JULIO CESAR Y OTROS c/ PAN KUEI HSIANG s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA", EXPTE. N°: 662/26

CONSIDERANDO

En fecha 07/09/25 la letrada Díaz Susana Fátima, apoderada de la Sra. Pan Kuei Hsiang, interpone recurso de apelación contra la sentencia de fecha 28/08/25 que resolvió hacer lugar

parcialmente al amparo a la simple tenencia deducido en autos, solicitando su revocación por los fundamentos de hecho y derecho que expone.

Sostiene que de los propios considerandos de la sentencia surge la inadmisibilidad de la acción de amparo intentada, conforme lo previsto por el art. 51 del Código Procesal Constitucional, el cual establece que la acción de amparo no es admisible cuando se trate de un acto jurisdiccional emanado de tribunal del Poder Judicial de la Provincia o de la Nación. Refiere que la Jueza de Paz expresó que de la valoración conjunta de las pruebas producidas se acreditó que los actores ejercían la tenencia y que fueron impedidos de ingresar a los inmuebles, no obstante lo cual no surge que tal impedimento proviniera directamente de la Sra. Pan Kuei Hsiang, sino de la intervención de efectivos policiales, quienes actuaron por orden de la Jueza Penal Dra. María Alejandra Balcázar.

Manifiesta que la sentencia recurrida no tuvo en cuenta que la supuesta tenencia cuya protección pretendían los amparistas surge como consecuencia directa de un hecho ilícito, consistente en la usurpación cometida por los Sres. Moya sobre el inmueble de propiedad de la Sra. Pan Kuei Hsiang. Expone que durante ese período de posesión ilegítima, los usurpadores procedieron a la venta de lotes de un inmueble que no les pertenecía, en favor de los actuales amparistas, transmitiéndoles una detentación carente de amparo legal.

Afirma que la Sra. Pan Kuei Hsiang nunca abandonó la defensa de la posesión de su inmueble y que, conforme surge de la prueba aportada, suscribió con el Sr. Auvieux un contrato de obra el 22/08/22 para realizar un loteo en el predio objeto del amparo. Señala que el Sr. Auvieux contrató a los Sres. Moya, Eduardo, Alejo y Oscar, para la apertura de calles y nivelación de terrenos, iniciándose la obra en enero de 2023. Refiere que en junio de 2023, a raíz de un desacuerdo económico con el Sr. Auvieux, los Sres. Moya decidieron tomar la propiedad, impidiendo el ingreso de la titular, cambiando la cerradura del portón de acceso y realizando excavaciones que obstaculizaban el ingreso por la finca. Indica que ante tal situación, el 24/07/23 la Sra. Pan Kuei Hsiang formuló denuncia penal por usurpación contra los Sres. Moya, en el legajo S-061089/2023, causa "Moya Eduardo del Valle, Moya Oscar, Moya Alejo s/ Usurpación", en trámite ante la Fiscalía de Estafa y Usurpaciones del Centro Judicial Capital.

Indica que en dicha causa penal los Sres. Moya reconocieron a la Sra. Pan Kuei Hsiang como legítima poseedora, razón por la cual se ordenó la restitución del inmueble a su parte mediante sentencia de fecha 11/03/24, conforme acta de audiencia de formulación de cargos y restitución provisoria acompañada a la causa. Señala que con posterioridad a dicha sentencia, el 22/03/24 se interpuso el presente amparo, por lo que al momento de su promoción ya existía una disposición judicial que reconocía a la Sra. Pan Kuei Hsiang como legítima poseedora y ordenaba la restitución de los lotes.

Concluye que, conforme el art. 51 inc. 1 del Código Procesal Constitucional, el amparo resultaba inadmisibile desde su inicio, por tratarse de una medida llevada a cabo por orden de la Jueza Penal Dra. María Alejandra Balcázar, con intervención de personal policial. Refiere que la propia Jueza de Paz sostuvo que el amparo a la simple tenencia constituye una medida jurídico-policia tendiente a evitar situaciones de violencia provenientes de la acción individual de los contendientes, circunstancia que -según afirma- ya se encontraba resguardada por la disposición del juez penal.

Expresa que la Jueza de Paz manifestó haber consultado al Agente Fiscal, quien opinó que correspondía la suspensión del dictado de la sentencia hasta la conclusión de la causa penal. Indica que dicha causa penal concluyó determinando que la legítima poseedora de los terrenos objeto del amparo es la Sra. Pan Kuei Hsiang, cuya posesión data de mucho tiempo antes de la adquisición

por los amparistas y de la interposición del amparo. No obstante ello, la sentencia reconoció la tenencia a cuatro amparistas.

Sostiene que nadie puede transmitir más derechos que los que posee, por lo que si los vendedores eran meros usurpadores, resulta jurídicamente imposible reconocer efectos protectores a la tenencia derivada de tal ilícito. Explica que el carácter ilegítimo de la ocupación fue declarado en sede penal en la causa antes mencionada, mediante sentencia firme que ordenó la restitución del inmueble a su legítima propietaria, la Sra. Pan Kuei Hsiang, ejecutada con cumplimiento de los recaudos legales y procesales pertinentes, por lo que los amparistas perdieron la tenencia en virtud de una orden judicial con autoridad de cosa juzgada.

Afirma que pretender la restitución por vía de amparo implica desconocer lo resuelto en sede penal, lesionando el principio de cosa juzgada y la seguridad jurídica, y que las resoluciones judiciales deben impugnarse por las vías recursivas propias de los procesos en que se dictan, citando la sentencia N° 765 de fecha 15/06/22 y el fallo de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones de Concepción, Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones, en autos "Roldán Érica Pamela en representación de los menores P.A.D. y P.G.A. s/ Especiales (Residual)", Expte. N° 398/23, Sentencia N° 124 de fecha 24/11/23.

Aduce que el amparo, como vía excepcional y expedita, no puede convertirse en un mecanismo para revivir situaciones extinguidas por una sentencia penal firme, lo cual se encuentra expresamente vedado por el art. 51 inc. 1 del Código Procesal Constitucional. Indica que reconocer la pretensión de los amparistas implicaría otorgar eficacia a un acto ilícito consistente en la venta de lotes por usurpadores, desconocer la autoridad de una sentencia dictada en proceso penal por juez competente que ordenó la restitución del bien jurídico protegido, afectar el derecho de propiedad de quien ya fue reconocido como titular y restituido en su posesión, y vulnerar los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional y las disposiciones provinciales que aseguran la inviolabilidad del derecho de propiedad y la autoridad de cosa juzgada. Agrega que la finalidad del amparo a la simple tenencia es mantener una situación de hecho para evitar violencia, pero que tal decisión no puede reconocer como legítima una tenencia proveniente de una usurpación declarada judicialmente.

Expone que si bien las medidas de restitución en sede penal son de naturaleza provisoria, una vez ejecutadas no pueden ser contradichas ni desnaturalizadas por otras decisiones, correspondiendo al juez civil tramitar las acciones que se propongan respetando los efectos producidos en sede penal. Afirma que, habiéndose ejecutado la restitución a favor de la Sra. Pan Kuei Hsiang y deducido el amparo como consecuencia de dicha ejecución, no puede reinstalarse a los amparistas en una tenencia extinguida y derivada de un ilícito cuya comisión fue acreditada en sede penal y fundamentó la restitución del inmueble.

Finalmente, formula reserva del caso federal para el supuesto de que no se hiciera lugar a lo peticionado, a fin de ocurrir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, por considerar que un decisorio en tal sentido vulneraría el derecho al debido proceso consagrado en el art. 18 de la Constitución Nacional, en los términos de los arts. 14 y 15 de la Ley 48 y art. 31 de la Constitución Nacional, dejando planteada la reserva para interponer recurso extraordinario federal por arbitrariedad.

Por todo lo expuesto, peticiona que se tenga por interpuesto el recurso de apelación en debido tiempo y forma, y que se deje sin efecto la sentencia recurrida.

Corrido el traslado de ley, en fecha 30/12/25 la parte actora lo contesta solicitando su rechazo por los argumentos allí expuestos.

Recibida la causa en este Juzgado, el 18/02/26 se llaman los autos a despacho para resolver.

Previo a analizar la cuestión traída a conocimiento corresponde considerar si el recurso de apelación fue deducido temporáneamente.

Debe tenerse presente que este amparo tramitó en el Juzgado de Paz de El Timbó; el cual según Acordada N.º 837/18 de la Excma. Corte Suprema de Justicia se encuentra comprendido en la normativa que regula la “Implementación de la Justicia de Paz Letrada”. De manera que esta causa cae bajo las previsiones de la ley N°7365 (modificada por la ley N°9608) que rige a la Justicia de Paz Letrada; y del CPCC ley N°9531 (de aplicación supletoria en virtud de lo normado por el art. 49 de la citada legislación N°7365).

Ahora bien, el art. 767 Procesal ley N° 9531 (que regula sobre la interposición del recurso de apelación, su plazo y forma) en su segundo párrafo dispone que *“...Contra las resoluciones dictadas fuera de la audiencia (como sucede en este caso), el recurso se interpondrá por escrito debidamente fundado ante el juez que dictó la resolución impugnada dentro del plazo de diez (10) días de su notificación. Del escrito de expresión de agravios se correrá traslado a la parte contraria por el plazo de (10) días”*.

De las constancias de autos surge que la sentencia dictada fue notificada a la apelante en su domicilio digital constituido el 01/09/25, presentando el recurso de apelación y los agravios el 07/09/25, por lo que se advierte que fueron presentados en tiempo propio, esto es, dentro de los 10 días previstos para ello en el art. 767 mencionado.

Del análisis del recurso de apelación interpuesto por la demandada, considero -en primer lugar- que las críticas esgrimidas cumplen con los recaudos suficientes para ser consideradas sostén del recurso en análisis, en razón de contar con la crítica básica a los efectos del art. 777 Procesal. Y es que, para determinar si el memorial de agravios satisface o no las exigencias legales, se adoptará un criterio amplio favorable a la parte apelante, de modo tal de preservar/salvaguardar la garantía constitucional del derecho de defensa.

Sentado ello, advierto que la apelante sostiene que, de los propios considerandos de la sentencia, surge la inadmisibilidad del amparo conforme el art. 51 inc. 1 del Código Procesal Constitucional, por tratarse de un acto jurisdiccional emanado de un tribunal del Poder Judicial, en tanto la pérdida de la tenencia no provino de un accionar de su parte sino de la intervención de efectivos policiales que actuaron por orden de la Jueza Penal Dra. María Alejandra Balcázar; afirma que la supuesta tenencia cuya protección pretenden los amparistas tiene origen en un hecho ilícito - la usurpación cometida por los Sres. Moya- quienes durante su posesión ilegítima procedieron a vender lotes de un inmueble que no les pertenecía, transmitiendo una detentación sin amparo legal; señala que en la causa penal “Moya Eduardo del Valle, Moya Oscar, Moya Alejo s/ Usurpación”, legajo S-061089/2023, se reconoció a la Sra. Pan Kuei Hsiang como legítima poseedora y mediante sentencia de fecha 11/03/24 se ordenó la restitución del inmueble, decisión que fue ejecutada con cumplimiento de los recaudos legales, por lo que al momento de interponerse el amparo ya existía una disposición judicial firme que reconocía su derecho; sostiene que, no obstante ello, la Sra. Jueza de Paz reconoció la tenencia a cuatro amparistas, desconociendo el principio del derecho que refiere que nadie puede transmitir más derecho de los que tiene, la autoridad de cosa juzgada y la seguridad jurídica, otorgando eficacia a un acto ilícito, afectando el derecho de propiedad de quien fue restituida en su posesión y utilizando la vía excepcional del amparo para revivir una situación extinguida por una sentencia penal firme, en contradicción con lo expresamente vedado por el art. 51 inc. 1 del Código Procesal Constitucional y en lesión de las garantías constitucionales de propiedad y debido proceso.

De confrontar los argumentos de la resolución recurrida con los agravios de la demandada, constancias de autos, jurisprudencia y normativa legal aplicable, anticipo que el recurso tendrá acogida, por los argumentos que a continuación desarrollo.

Previo a todo, corresponde recordar que el instituto del amparo a la simple tenencia, como su nombre lo indica, está destinado a proteger la simple tenencia de un inmueble frente a un acto de turbación. No otorga ni quita derechos dominiales o posesorios. Por su naturaleza, reviste los caracteres de una medida de tipo policial con recaudos mínimos -posesión de cualquier tipo y tenencia- que, en esencia, tiende a mantener una situación de hecho existente, evitando las situaciones de violencia que podrían suscitarse, si las partes pretendiesen imponer su propia justicia.

En consecuencia, el juez no dilucida a quién corresponden los derechos reales de propiedad y la posesión del inmueble, sino simplemente quien tenía la cosa y fue despojado de la misma, con la finalidad de que nadie, por más derechos que crea que tiene, lo haga de mano propia expulsando y generando violencia en lugar de acudir a la justicia.

Del análisis de la demanda surge que los hoy actores Paez Da Silva Manuel Julio César, Ivan Rodriguez, José Luis Vaca y Walter Ariel Ramires denunciaron como hecho turbatorio el cumplimiento de una medida judicial dispuesta por la UNIDAD FISCAL DE INVESTIGACIONES ESPECIALIZADAS EN ESTAFAS Y USURPACIONES, que ordenaba el ALLANAMIENTO del domicilio correspondiente al barrio cerrado y la RESTITUCION PROVISORIA a la Sra. Pan Kuei Hsiang. Señalan que por averiguaciones realizadas con posterioridad al hecho denunciado se informaron que se trataba de una investigación por la posible comisión del delito de usurpación en contra de los Sres. Moya (MOYA EDUARDO DEL VALLE, MOYA OSCAR Y MOYA ALEJO S/USURPACION DE PROPIEDAD - VICTIMA: PAN KUEI HSIANG LEGAJO: S-061089/2023) y que en los sucesivos días intentaron ingresar a sus inmuebles, pero les fue impedido por personas que no conocen, pero que por informaciones proporcionadas por lugareños fueron puestos en el lugar por la Sra. Pan Kuei Hsiang.

Asimismo en la sentencia apelada la Sra. Jueza de Paz dijo: “ *se desprende que los actos turbatorios no fueron ejecutados de mala fe por la Sra. Pan Kuei Hsiang, sino que el impedimento de ingreso obedeció a una orden judicial*” y “*Atento a que el impedimento al ingreso fue a raíz de una orden judicial y no por actor propios de la demandada, las costas se imponen por el orden causado*”.

De esto y demás constancias de autos se aprecia claramente que los supuestos actos turbatorios denunciados fueron consecuencia de una resolución de restitución emanada de una autoridad judicial, que después de llevar a cabo las investigaciones necesarias, resolvió que la Sra. Pan Kuei Hsiang fue despojada del inmueble en litigio de forma ilícita por los Sres. Moya, y estos vendieron lotes del mismo a los actores.

Con relación a ello, a través de la doctrina y jurisprudencia ha quedado definido el criterio desestimatorio de los interdictos, en nuestro caso -amparo a la simple tenencia- , contra las resoluciones judiciales que privan a una persona de la tenencia o posesión de un inmueble, excepto cuando las medidas se han logrado mediante trámites irregulares ("Códigos procesales de la provincia de Buenos Aires y de la Nación"- Augusto M. Morello, Gualberto Lucas Sosa, Roberto Omar Berizonce, Alberto J. Tessone- T.VII- pag.605).

En esa misma línea se ha dicho que, no procede el interdicto de recobrar, por actos efectuados como efecto de resoluciones judiciales emitidas en ejercicio de facultades jurisdiccionales y pasadas en autoridad de cosa juzgada. Por esta vía no puede reverse el error o acierto de la decisión judicial. Los medios son los recursos procesales. Procede contra las decisiones judiciales pronunciadas sin

oportunidad de defensa y prueba, o sin un proceso normal, cuando el acto judicial es utilizado para consumir una maniobra clandestina (Claudio J. Colombo- Claudio M.Kiper: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado" - 3° edición. T IV. pag.43).

Las ordenes emanadas de autoridades judiciales no importan actos de turbación, cuando son consecuencia de un procedimiento regular (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación : Carlos J. Colombo- Claudio M. Kiper- TVI. pag.43).

La admisión de este trámite solo procede en casos de graves irregularidades, según parte de la doctrina y jurisprudencia, tal como se señaló; pero para otros autores como Palacio, por ejemplo, "el interdicto es inadmisibile contra resoluciones judiciales, pues los vicios procesales que eventualmente pueden afectar la posesión o la tenencia deben alegarse mediante incidente de nulidad en el proceso en el que ocurrieron (v.gr. CPCN,170 y normas concordantes) aun cuando el afectado no haya sido parte en aquél" (Palacio-Alvarado Velloso- "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" T X°, pág. 304).

En igual sentido, "Hay que ser muy cauto respecto de la procedencia de los interdictos contra mandatos judiciales, ya que la vía correcta es la petición en el mismo proceso del que emanó el orden cuyo cumplimiento se intenta evitar, planteando las incidencias que correspondan o interponiendo los recursos pertinentes" (Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T°3, pág.209).

La orden de restitución del inmueble en litigio a la Sra. Pan Kuei Hsiang, dictada en un proceso regular por el juez competente no es un acto de turbación de la tenencia.

En principio y tal como ocurre con la actividad judicial desarrollada de manera regular, las decisiones de las autoridades públicas se presumen legítimas, por lo que no pueden ser cuestionadas por medio de acciones posesorias ni interdictos (amparo a la simple tenencia según nuestra legislación local). De modo que el amparo a la simple tenencia no procede contra resoluciones judiciales o administrativas.

Por otra parte, la tenencia invocada por los actores encuentra su origen en una ocupación ilegítima previamente declarada en sede penal, por lo que no puede constituir una situación jurídicamente tutelable frente a quien ha sido restituido judicialmente en la posesión del inmueble.

Asimismo, la acción resulta improcedente respecto de la demandada por ausencia de legitimación pasiva, toda vez que el hecho que los actores califican como turbatorio -esto es, el impedimento de ingreso al inmueble- no fue ejecutado por la Sra. Pan Kuei Hsiang, sino que obedeció al cumplimiento de una orden judicial dictada en sede penal y materializada por personal policial. De tal modo, no puede imputarse a la demandada la realización de actos de turbación o despojo susceptibles de ser tutelados mediante la vía del amparo a la simple tenencia.

En tal contexto, no sólo resulta improcedente la vía intentada por dirigirse contra el cumplimiento de una resolución judicial, sino que además la acción carece de sustento respecto de la accionada por falta de legitimación pasiva, en tanto se acreditó que la demandada no realizó actos materiales de turbación o despojo sobre la tenencia invocada por los actores.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia recurrida y rechazar la acción de amparo a la simple tenencia deducida en autos, con costas a cargo de los actores vencidos (art. 62 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia dictada en fecha 28/08/25 por la Sra. Jueza de Paz del Timbó, la que se revoca, rechazándose la acción de amparo incoada en autos, conforme lo expuesto..

II.- COSTAS a la parte actora , conforme a lo considerado.

III.-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- REMITIR los presentes autos al Juzgado de origen para su notificación y cumplimiento.

FDO. DR. ENZO D. PAUTASSI

- JUEZ -

Actuación firmada en fecha 17/03/2026

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.