

Expediente: **3428/18**

Carátula: **SALCEDO OSCAR EDUARDO C/ ARGÑARAZ DIEGO FERNANDO Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES III**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **21/10/2023 - 00:00**

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

23264553539 - ARGÑARAZ, DIEGO FERNANDO-DEMANDADO
90000000000 - SALCEDO, OSCAR EDUARDO-ACTOR FALLECIDO
20228280446 - SALCEDO, PATRICIA DEL VALLE-SUCESORA ACTOR
20264552797 - SALCEDO, JACQUELINE MARÍA DEL VALLE-HEREDERO DEL ACTOR
90000000000 - MALDONADO, JOSEFINA A.-PERITO
20228280446 - SALCEDO, MONICA CECILIA DEL VALLE-SUCESORA ACTOR
90000000000 - GARCIA, MARIANA FATIMA-CO DEMANDADO
20264552797 - SALCEDO, ANA JOSEFINA DEL VALLE-HEREDERO DEL ACTOR
27106459970 - FARIAS ROJAS, CECILIA A.-PERITO
20228280446 - ARCE, JAVIER ELÍAS-POR DERECHO PROPIO
20228778835 - ARGÑARAZ, LUIS ALFREDO CRISTIAN-POR DERECHO PROPIO
23264553539 - DELGADO, SEGUNDO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO
20264552797 - BAUQUE, JUAN SEBASTIAN-POR DERECHO PROPIO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 3428/18



H104037460259

JUICIO: SALCEDO OSCAR EDUARDO c/ ARGÑARAZ DIEGO FERNANDO Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA.- EXPTE N°3428/18.-

San Miguel de Tucumán, 20 de Octubre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "SALCEDO OSCAR EDUARDO c/ ARGÑARAZ DIEGO FERNANDO Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA", del que

RESULTA:

I.- Que a fs. 32/34, mediante presentación de fecha 17/05/2018, se presenta la parte actora Oscar Eduardo Salcedo - DNI N° 7.054.884, con el patrocinio letrado de Javier Elias Arce, constituye domicilio a los efectos legales e inicia acción de amparo a la simple tenencia, en contra de Diego Fernando Argañaraz - DNI N° 27.594.628; Mariana Fátima García - DNI N° 23.518.593 y Ana Josefina Del Valle Salcedo - DNI N° 17.042.359, a los efectos que se ordene la restitución inmediata de la tenencia sobre un inmueble sito en calle San Martín N° 667, 8vo piso, depto. M, unidad 66 del

Consortio de Edificio Kostzer, de esta ciudad, libre de ocupantes y con auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesaria.-

Indica que conforme a la documentación descripta en su presentación, el inmueble en cuestión le pertenece desde el año 1993 por compraventa de fecha 07/04/1993, realizada con el Sr. Roberto Mario Cano, ejerciendo la posesión animus domini desde esa fecha, abonando todos los impuestos, servicios y expensas.-

Manifiesta que el inmueble nunca tuvo reclamo administrativo y/o judicial alguno por falta de pago de impuestos o servicios, y que tampoco perdió nunca la posesión pública y continua, estando inscripto el inmueble a nombre de LAS MERCEDES S.R.L., quien el 20/11/1990 vendió a Daniel Ramón Lucenti y Alicia Norma Pomponio de Lucenti, quienes cedieron en fecha 04/06/1992 a Blanca Rosa Rodríguez y Elba Alicia Jiménez, quienes en fecha 27/08/1992 cedieron a Roberto Mario Cano, cedente a su persona en fecha 07/04/1993.-

Señala que desde este último día indicado, hasta el 07/05/2018, vivió en el depto. lo que resulta probado con las boletas de pago de impuesto inmobiliario, contribución que incide sobre los inmuebles (C.I.S.I.), línea telefónica N° 4310209 instalada en el inmueble, expensas al consorcio del edificio, de los cuales detalla números y períodos de comprobantes.-

En cuanto a los hechos acaecidos, acusa que el día 07/05/2018 los demandados, aprovechándose de su edad (85 años), de su enfermedad grave y en connivencia, lo despojaron de sus pertenencias y de la posesión que ejercía sobre su vivienda, motivo que dió origen a una denuncia policial y a la causa judicial "Salcedo Ana Josefina Del Valle S/Hurto" - Expte. 28446/18, que tramita por ante la Fiscalía de Instrucción Penal de la III° Nominación del Centro Judicial Capital, y que como consecuencia de ello, ahora reside en Barrio 1° de Noviembre, Mza. A, Lote 20, Las Talitas, Villa Mariano Moreno, Tucumán.-

Asegura que posteriormente, el día 09/05/2018 los demandados certificaron firmas por ante la Escribanía de Registro N° 152 a cargo de la Escribana Graciela Nuri, un instrumento que habían realizado el mismo día 07/05/2018, pretendiendo estafarlo con una operación en la que se consigna el precio vil de \$80.000.- cuando la valuación fiscal es de \$116.023,76.-, y que otro hecho que evidencia la intrusión y despojo es la boleta F.950 (impuesto de sellos - DDJJ) que acompaña, donde se da cuenta que recién se la otorga a los demandados el día 07/05/2018, aclarando que esos papeles que dan cuenta de lo relatado, les fueron entregados en copia a su yerno por el consorcio del edificio Kostzer, donde se encuentra la propiedad.-

Relata que el día 14/05/2018, al concurrir su yerno José Leonardo Bulacio, a la propiedad usurpada, se da con la novedad que en la puerta de ingreso a la unidad, se encontraba colocada una reja negra de hierro y una placa de madera con la inscripción "Estudio Jurídico", y que ante esa situación se apersonó a la Comisaría Seccional 1ra de la Policía de la Provincia a realizar la denuncia, ya consignada anteriormente, en contra de Diego Fernando Argañaráz, Mariana Fátima García y Juan Sebastián Bauque.-

Ofrece pruebas, cita el derecho que considera aplicable al caso, y peticiona se haga lugar a la demanda, resolviéndose la restitución de la posesión inmediata del inmueble en disputa.-

II.- En fecha 31/05/2018 (fs. 39) se dicta medida de no innovar la situación de hecho o de derecho del bien, hasta tanto se dicte sentencia de fondo.-

A fs. 85, se presentan Mónica Cecilia Del Valle Salcedo - DNI N° 21.745.761 y Patricia Del Valle Salcedo - DNI N° 14.225.261, co-herederas del causante, por intermedio de su letrado apoderado

Javier Elías Arce, poniendo en conocimiento que en fecha 04/07/2018 se produjo el fallecimiento del actor Oscar Eduardo Salcedo, iniciando el correspondiente proceso sucesorio en fecha 27/09/2018, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, JUICIO: "SALCEDO OSCAR EDUARDO - REMIS MARIA ANGELICA S/ SUCESION - EXPTE N° 8805/18.-

A fs. 97, se presentan las co-herederas Ana Josefina Salcedo - DNI N° 23.239.438 y Jacqueline María Del Valle Salcedo - DNI N° 17.042.359, con el patrocinio letrado de Juan Sebastián Bauque, manifestando que el departamento por el cual se inició el presente amparo, no pertenecía a su padre Oscar Salcedo, conforme al informe de dominio que acompaña, y que el único inmueble del acervo hereditario es otro en el que actualmente viven, atento lo cual solicitan el archivo de las actuaciones.-

Por decreto de fecha 03/04/2019 (fs. 98), se las tiene por apersonadas y se deniega el pedido de archivo de la presente causa.-

Por decreto de fecha 04/07/2019 (fs. 105), se declara improcedente la continuación de la causa por no ser del caso investigar cual de las partes tiene un mejor título de dominio, ante lo cual las co-herederas actoras por la sucesión del causante, Mónica Salcedo y Patricia Salcedo interponen recurso de revocatoria con apelación en subsidio.-

A fs. 135/137 las co-herederas Ana Salcedo y Jacqueline Salcedo, deducen incidente de inexistencia de acto jurídico, que es rechazado mediante sentencia de fecha 16/12/2021.-

Por fallo de fecha 09/06/2022, se revoca la providencia de fecha 04/07/2019 y se decreta en sustitutiva tener a Salcedo, Monica Cecilia Del Valle y Salcedo, Patricia Del Valle por presentadas y por acreditada la designación de la primera como Administradora de la "Sucesión Salcedo Oscar Eduardo - Remis Maria Angélica" y su autorización para continuar con el trámite de la presente causa.-

Mediante providencia de fecha 01/07/2022, la Sra. Jueza interviniente se inhibe de seguir entendiendo en la causa y remite los autos, a través de sorteo efectuado por Mesa de Entradas Civil de ese Poder, al Juzgado a cargo del Suscripto.-

Por decreto de fecha 01/12/2022, se dispone notificar al demandado Diego Fernando Argañaraz en los estrados digitales del Juzgado.-

Por providencia de fecha 14/04/2023, se fija fecha de primera audiencia de oralidad para el día 09/06/2023 a hs. 09:00, haciendo conocer a las partes que se distribuirá la carga de la prueba ponderando cual de ellas se halla en mejor situación para aportarla (cargas probatorias dinámicas), conforme arts. 322 y 323 del C.P.C.C.-

III.- En fecha 09/06/2023 se lleva a cabo la audiencia fijada, a la que comparecen el letrado Javier Elías Arce en su carácter de apoderado de las herederas del actor, Mónica Cecilia Salcedo y Patricia Salcedo; el demandado Diego Fernando Argañaraz, con patrocinio letrado de Segundo Enrique Delgado y se deja constancia que no se encuentran presentes: Patricia del Valle Salcedo (heredera del Actor); Mónica Cecilia del Valle Salcedo (heredera del Actor); Mariana Fátima García (co-demandada); Jacqueline María del Valle Salcedo (heredera del Actor); Ana Josefina del Valle Salcedo (co-demandada y heredera del Actor); ni el letrado Juan Sebastián Bauque (patrocinante de las Sras. Jacqueline y Ana Josefina Salcedo).-

En ese mismo acto, se provee tener por apersonado al demandado Diego Fernando Argañaraz, con patrocinio letrado de Segundo Enrique Delgado. Asimismo, se tiene por justificada la

incomparecencia del letrado Juan Sebastián Bauque y de la co-demandada Mariana Fátima García, y se dispone pasar a cuarto intermedio para el día 21/06/2023, a hs. 10:00, quedando notificados allí mismo los comparecientes, debiéndose notificar a las demás partes y profesionales. El demandado Diego Fernando Argañaraz, en caso de no poder asistir a la continuación de la audiencia, se obliga a conferir un poder con facultades suficientes a su letrado a fin de que lo represente en el juicio.-

IV.- El 21/06/2023 se reinicia la audiencia, a la que comparecen el letrado Javier Elías Arce (apoderado de las herederas del actor, Mónica Cecilia Del Valle Salcedo y Patricia Salcedo), Mónica Cecilia Del Valle Salcedo (heredera del actor) y el letrado Segundo Enrique Delgado en representación de Diego Fernando Argañaraz (codemandado). No comparecieron Mariana Fátima García (co-demandada); ni Jacqueline Salcedo ni Ana Josefina Salcedo, como tampoco su letrado patrocinante Juan Sebastián Bauque.-

Acto seguido, el Juzgado provee tener por designado apoderado del demandado Diego Fernando Argañaraz al letrado Segundo Enrique Delgado; reservar la presentación efectuada por la parte actora el día 21/06/23 a 7.48 hs. hasta la reanudación de la audiencia; tener por justificada la incomparecencia del letrado Juan Sebastián Bauque; hacer efectivo el apercibimiento dispuesto en audiencia de fecha 09/06/2023 respecto a la incomparecencia de la codemandada Mariana Fátima García, teniendo por constituido su domicilio legal en los Estrados Digitales del Juzgado; y pasar a un nuevo cuarto Intermedio para el día 03/07/2023 a hs. 10:00, quedando notificados el letrado Javier Elías Arce y sus poderdantes Mónica Cecilia Salcedo y Patricia Salcedo, el letrado Segundo Enrique Delgado y su poderdante Diego Fernando Argañaraz, debiendo notificarse al letrado Juan Sebastián Bauque y a sus patrocinadas Jacqueline y Ana Josefina Salcedo, en el domicilio digital constituido, como así también a la Sra. Mariana Fátima García en los Estrados Digitales del Juzgado.-

V.- En fecha 03/07/2023, se retoma la audiencia a la que comparecen el letrado Javier Elías Arce (apoderado de las herederas de las actoras Mónica Cecilia Del Valle Salcedo y Patricia Del Valle Salcedo), Mónica Cecilia Del Valle Salcedo (heredera del actor), el letrado Segundo Enrique Delgado (apoderado del demandado Diego Fernando Argañaraz), el letrado Juan Sebastián Bauque (en representación de las Sras. Ana Josefina Del Valle Salcedo y Jacqueline María Del Valle Salcedo), el letrado Luis Argañaraz (en representación de la Sra. Mariana Fátima García quien solicita personería de urgencia en representación de la misma). Toman la palabra los letrados Juan Sebastián Bauque (en representación de Ana Josefina y Jacqueline María Salcedo), Segundo Enrique Delgado (en representación de Diego Argañaraz) y Luis Argañaraz (en representación de Mariana Fatima Garcia) y proceden a contestar demanda, por separado y por cada parte, todos en sentido coincidente al solicitar se rechace la demanda por infundada, en virtud de que: otra jueza de este fuero mandó archivar esta causa (04/07/2019 - fs. 105); por haber un hecho nuevo consistente en la solicitud de remoción de la administradora del sucesorio del actor fallecido por mala administración, derivando ello en la falta de legitimación para continuar con este proceso; en virtud de tratarse de un edificio destinado a oficinas en el que está prohibido por el consorcio habitar las unidades; y por no haberse acreditado una verdadera turbación de la tenencia.-

Acto seguido, se corre traslado a la parte actora del hecho nuevo invocado en la contestación de demanda por parte del letrado Juan Sebastián Bauque, el que es contestado por el letrado Javier Elías Arce, en el sentido de que debe ser rechazado por no haber aún sentencia de remoción de la administración de la sucesión, a lo que se dispone que será considerado en definitiva. Se dispone el ofrecimiento de pruebas de las partes, que fueron proveídas en cada cuaderno de prueba por separado y se fija fecha para la celebración de la Segunda Audiencia para el día 05/10/2023, a hs.

09:00.-

VI.- En la fecha precedentemente señalada, se lleva a cabo la segunda audiencia de oralidad, a la que concurren el letrado Javier Elías Arce (apoderado de las herederas del actor fallecido Mónica Cecilia del Valle Salcedo y Patricia del Valle Salcedo), Mónica Cecilia del Valle Salcedo (heredera del actor), el letrado Luis Argañaraz (a través de la plataforma ZOOM). Abierto el acto, se dispone hacer efectivo el apercibimiento dispuesto respecto a la representación invocada en la Primera Audiencia por el letrado Luis Argañaraz, a favor de la demandada Mariana Fátima García, por lo que en consecuencia, se tiene por incontestada la demanda por la mencionada parte y por constituido su domicilio procesal en Estrados Digitales del Juzgado.-

Acto seguido, toma la palabra la parte actora y plantea impugnación del informe presentado por el Consorcio Kostzer en el CPA2 el día 04/10/2023, a lo que el Juzgado provee tener presente lo manifestado por la parte actora. Dispuesto el inicio de producción de pruebas, en primer lugar, se recibe la declaración de parte de la co-actora Mónica Cecilia del Valle Salcedo, en segundo lugar se producen las pruebas testimoniales de José Leonardo Bulacio, D.N.I. N° 20.498.180, quien no recibe formulación de tachas. En tercer lugar, depone su testimonio Griselda del Valle Jerez, D.N.I. N° 16.460.997, constando en autos que mientras la Sra. Jerez era interrogada por el Dr. Arce, se produjo el ingreso a la sala de audiencias del letrado Juan Sebastián Bauque. La parte actora tacha a la testigo Jerez en sus dichos. Corrido el traslado de la tacha a la parte demandada, ésta solicita su rechazo. A lo cual el Juzgado decreta tener por contestada la tacha y para ser valorada en definitiva.-

En tercer lugar, se producen las pruebas de absolución de posiciones ofrecidas por la parte actora, dejándose constancia que a pesar del nuevo llamado no se han presentado a la Audiencia los absolventes y abiertos los tres sobres cerrados acompañados por la parte oferente, las posiciones fueron aceptadas y leídas en el siguiente orden: 1) Diego Fernando Argañaraz, D.N.I. N° 27.594.628; 2) Mariana Fátima García, D.N.I. N° 23.518.593; y 3) Ana Josefina del Valle Salcedo, D.N.I. N° 17.042.359; solicitando la parte actora la confesión ficta por incomparecencia de los absolventes, a lo que el Juzgado dispone, tener presente para definitiva.-

Seguidamente, se dispone la producción de la prueba de la parte actora (A6) (Reproducción de imágenes y videgrabaciones) y también las filmaciones que constan en el DVD aportado al expediente oportunamente.-

Finalmente se ordena practicar planilla fiscal por Secretaría y el pase de autos a despacho para dictar sentencia definitiva.-

CONSIDERANDO:

Que debiendo el Sentenciante resolver la cuestión traída a estudio, corresponde tratar la procedencia de la acción de amparo interpuesta.-

1) ENCUADRE JURIDICO: Cabe destacar que el amparo a la simple tenencia no es un juicio, sino una medida de carácter provisorio, jurídico policial, tendiente a evitar que las partes hagan justicia por mano propia, manteniendo en la tenencia de un bien inmueble a la persona que la detenta al momento de producirse la situación de hecho denunciada, quedando a salvo a las partes las

acciones posesorias y/o petitorias, por las que podrán obtener un pronunciamiento definitivo sobre su derecho de propiedad o posesión, o las que consideren convenientes.-

La acción intentada se encuentra receptada en el art. 463 inc. 5 del C.P.C.C. vigente (anterior art. 400 inc. 6 - Ley 6176) y la especial naturaleza de esta medida, tiende sólo a evitar situaciones de violencia provenientes de la acción individual de los contendientes. A través de ella, se protege tanto la posesión propiamente dicha en el sentido del art. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación, como la simple tenencia, considerada como relación entre persona y cosa (art. 1910 del citado cuerpo legal). La finalidad es la de restablecer las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados, colocando la relación posesoria en la situación que tenía antes de la turbación.-

Ahora bien, luego de haber efectuado una consideración general sobre la naturaleza del amparo a la simple tenencia, corresponde analizar el caso particular que nos ocupa.-

2) LEGITIMACION ACTIVA. Existen en autos elementos determinantes para arribar a una conclusión del caso en análisis, que se exponen a continuación. Es de resaltar que de la documental aportada con la demanda y en especial, de la postura asumida por las partes, es reconocida por todos los intervinientes en el proceso que la propiedad del inmueble en disputa, recaía inicialmente en cabeza de la parte actora hoy fallecida, quien vivió en el inmueble hasta el acaecimiento de los hechos señalados como turbatorios, período inmediatamente anterior al inicio del presente proceso. Ello, teniendo en cuenta que en este tipo de procesos no se discute sobre la posesión o el derecho de propiedad del inmueble en disputa. Asimismo, se destaca la declaración de los testigos en igual sentido y la postura asumida por los demandados -según se verá enseguida-, por lo que tengo por acreditada la legitimación activa del actor.-

3) ANALISIS DEL CASO: Para resolver favorablemente un amparo a la simple tenencia, es condición esencial que la tenencia invocada sea conocida por los vecinos, para mantener al tenedor en el inmueble supuestamente turbado o despojado, en caso contrario, se debe denegar el amparo. Sin embargo, ante la ausencia o escasez de vecinos testigos respecto a la persona que detentaba últimamente la tenencia invocada, cabe hacer aplicación de la teoría de la prueba compuesta, es decir, la combinación de varias pruebas más lábiles o indirectas para establecer un hecho más importante o relevante en un proceso judicial. Esta teoría se utiliza cuando cada una de las pruebas individuales, por separado, puede no ser suficiente para demostrar un hecho o elemento necesario en un caso, pero cuando se consideran en conjunto, crean una base sólida y convincente para respaldar la afirmación que se está probando. La teoría de la prueba compuesta es particularmente útil en situaciones en las que la evidencia es circunstancial o fragmentada, y no hay una única prueba directa y contundente. En lugar de depender de una única pieza de evidencia, se permite que varias pruebas indirectas se combinen para establecer un hecho relevante en un caso.-

Es importante destacar que la teoría de la prueba compuesta no significa que cada una de las pruebas individuales sea necesariamente insuficientes o inadecuadas por sí misma. Más bien, reconoce que en ciertas situaciones, la combinación de múltiples pruebas indirectas puede tener un peso probatorio significativo y permitir a las partes demostrar su caso de manera más efectiva. Además, requiere la evaluación cuidadosa de la fiabilidad y la coherencia de cada una de las pruebas individuales antes de permitir su combinación en una prueba compuesta, garantizándose que el conjunto de pruebas, cuando se combina, realmente respalde la afirmación que se está probando, por lo que implica permitir que las partes prueben sus afirmaciones de manera más efectiva cuando la evidencia disponible es circunstancial o fragmentada.-

Ahora, conforme se desprende de la compulsa de la causa, es necesario interpretar armónicamente las pruebas producidas, tendientes a develar la verdad material de la causa, en uso de la sana crítica que debe imperar en toda resolución judicial.-

Para ello, considero relevante en primer lugar, que en la escueta contestación de demanda, realizada verbalmente por los demandados en audiencia de fecha 03/07/2023, los argumentos esgrimidos por los accionados para solicitar el rechazo de la demanda, giraron en torno a considerarla infundada, en virtud de que otra jueza de este fuero mandó archivar esta causa (04/07/2019 - fs. 105); por haber una solicitud de remoción de la administradora del sucesorio del actor fallecido por mala administración, derivando ello en la falta de legitimación para continuar con este proceso; en virtud de tratarse de un edificio destinado a oficinas en el que está prohibido por el consorcio habitar las unidades, y por no haberse acreditado una verdadera turbación de la tenencia. Es decir en primer lugar, que no hubo una negativa clara, categórica y circunstanciada de los hechos y el derecho invocados por la parte actora. Al respecto, dijo la jurisprudencia que: "el accionado tiene la carga de expedirse en forma explícita, clara y circunstanciada acerca de cada uno de los hechos contenidos en la demanda" (CNCom. sala E, 27/08/1990, "Sintequim SA c. Migra Especialidades Medicinales SA s/ Sum.")-.

Por otro lado, los testimonios dados por los Sres. José Leonardo Bulacio y Griselda Del Valle Jerez, no fueron objeto de tachas o impugnaciones por parte de los demandados. De sus testimonios, extraigo que conocieron al actor fallecido, afirmando que el mismo vivía en el inmueble objeto del presente proceso, más allá de si en el edificio en el que se encontraba el mismo, estaba o no permitido el destino a vivienda o solo era edificio de oficinas, lo cual no es objeto de debate en este amparo.-

El testigo Bulacio destacó que conocía al actor quien vivía en el edificio Kostzer desde hacía mucho tiempo, primero porque trabajaba en una librería que se desarrollaba su actividad comercial en el mismo edificio, y posteriormente por haberse convertido en yerno del demandante (recordando que el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán no prohíbe la declaración testimonial de parientes). Su relato en conjunto, coincide con los hechos relatados en la demanda.-

La testigo Jerez, explicó que conocía también al causante Salcedo, aproximadamente desde los años noventas, porque el mismo era el propietario del departamento en cuestión y atento su calidad de empleada del consorcio, para el que desarrollaba -entre otras- labores de cobranza de expensas. Afirmó que aproximadamente hasta el mes de febrero del año 2018, era el accionante quien pagaba los gastos comunes del inmueble al consorcio. Por otro lado, si bien dijo que desde marzo del 2018, era el demandado Argañaraz quien pagaba las expensas y ocupaba el departamento, al preguntársele si subió personalmente al octavo piso para ver si el accionado ocupaba el mismo, respondió que no, recibiendo solamente el pago de expensas en dependencias de la administración del consorcio que no se encuentra ubicada en el mismo piso que el departamento en disputa.-

Cabe ahora examinar, la cuestión incidental de la tacha formulada por la parte actora, respecto a la mencionada testigo. Conviene primero, referirse a lo dispuesto sobre las tachas a los testigos, por el art. 380 del C.P.C.C., así: "Tachas a los testigos. En el acto de la audiencia los litigantes podrán tachar a los testigos por causales que permitan presumir parcialidad en sus declaraciones. El planteo de la objeción no suspenderá la audiencia, siendo el mérito de la misma apreciado en la sentencia".-

Teniendo en cuenta este parámetro normativo, y según las constancias de autos, entiendo no le asiste razón a la parte accionante. Se advierte que la tacha radica en razón de que su testimonio se contradice con lo informado por la administración del consorcio al que pertenece el inmueble. Este

argumento no resulta suficiente a criterio del Sentenciante, para restar valor probatorio a los dichos de la testigo, quien conoció personalmente los hechos que revela con su testimonio, es decir, entiendo que no se encuentra afectada su capacidad de haber percibido los hechos con sus sentidos, ni tampoco busca declarar a favor de la actora ni en contra del demandado, simplemente la testigo relata lo que sucedió y de lo que ella tuvo conocimiento por ser protagonista de lo narrado.- Sin perjuicio todo ello, de analizar cada una de sus respuestas y confrontarlas con el resto de las pruebas producidas en la causa.-

De allí que se rechaza la tacha formulada por la parte actora a la testigo Griselda Del Valle Jerez.-

También resulta relevante, tener en cuenta que el actor, era una persona de avanzada edad, con las limitaciones de movilidad propias de esa condición, hasta el momento de su fallecimiento.-

A su vez, cabe tener por configurada la confesión ficta de los demandados (art. 360 del C.P.C.C.), quienes no se apersonaron a deponer en la audiencia confesional (absolución de posiciones) fijada en autos. Así tenemos las siguientes posiciones, que son tenidas como admitidas por los accionados:

Posiciones de Diego Fernando Argañaraz.

1.- Nunca vivió en el depto. M, unidad 66 entre las letras L y N, del octavo piso de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-

2.- Nunca tuvo la tenencia ni la posesión del depto. M, unidad 66 entre las letras L y N del octavo piso, de calle San Martín N° 667 de esta ciudad, antes del 07/05/2018.-

3.- Vive actualmente en Av. Belgrano 4500, piso 2 depto. N° 160, de Ampliación Padilla de esta ciudad.-

4.- Tiene denunciado o registrado en su DNI como domicilios reales el de Manuel Alberti N° 272 de esta ciudad y el de Av. Belgrano 4500, piso 2 depto. N° 160, Ampliación Padilla de esta ciudad.-

5.- Firmó el 07/05/2018, un contrato de cesión de acciones y derechos de boleto de compraventa, en el que figura como parte cesionaria la Sra. Mariana Fátima Garcia, DNI N° 23.518.593 figura como parte cedente, referente a la unidad identificada como depto. M, unidad 66, del octavo piso de calle San Martín N° 667, de esta ciudad.-

6.- Realizó dicha operación de cesión por dicha unidad referida en el punto anterior, por la suma de \$80.000.-

7.- Certificó el día 08/05/2018, su firma puesta en dicho contrato de cesión de acciones y derechos de boleto de compraventa de fecha 07/05/2018, en la escribanía N° 102, Escribana Graciela Nuri, en acta N° 54 folio 54, libro 4.-

8.- Inició el 23/02/2018, con el patrocinio del Dr. Juan Sebastián Bauque, M.P. 6631, el juicio caratulado "ARGAÑARAZ DIEGO FERNANDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - Expte. N° 253/18, que tramita o tramitó en el Juzgado Civil y Comercial Común de la 8va Nominación, del Centro Judicial Capital.-

9.- Fue defendido técnica o jurídicamente, por el Dr. Juan Sebastián Bauque, M.P. 6631, en la causa Penal "ARGAÑARAZ DIEGO FERNANDO S/ USURPACION" - Expte. N° 29418/14 y en la causa

"ARGAÑARAZ DIEGO FERNANDO S/ LESIONES Y AMENAZAS" - Expte. N° 43578/17.-

Posiciones de Mariana Fátima García.

- 1.- Nunca vivió en el depto. M, unidad 66 entre las letras L y N del octavo piso, de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-
- 2.- Nunca tuvo la tenencia ni la posesión del depto. M, unidad 66 entre las letras L y N del octavo piso de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-
- 3.- Actualmente vive y siempre vivió, en Lizondo Borda N° 1232 de esta ciudad.-
- 4.- Firmó el 19/09/2017, un contrato de cesión de acciones y derechos de boleto de compraventa, en el que figura como parte cesionaria el Dr. Juan Sebastián Bauque, DNI N° 26.455.279, figura como parte cedente, referente a la unidad identificada como depto. M, unidad 66 del octavo piso de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-
- 5.- Realizó dicha operación de cesión por dicha unidad referida en el punto anterior por la suma de \$70.000.-
- 6.- Certificó el día 19/09/2017, su firma puesta en dicho contrato de cesión de acciones y derechos de boleto de compraventa en la escribanía del registro N° 115, Escribanía Ana Gabriela De Lloca, acta N° 418 folio N°418, libro N° 4.-

Posiciones de Ana Josefina Del Valle Salcedo.

- 1.- Nunca vivió en el depto. M, unidad 66 entre las letras L y N, del octavo piso, de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-
- 2.- Nunca tuvo la tenencia ni la posesión del depto. M, unidad 66 entre las letras L y N, del octavo piso, de calle San Martín N° 667 de esta ciudad.-
- 3.- Actualmente vive en Pje. Bernardo de O'Higgins N° 909, de esta ciudad.-
- 4.- Allí en Pje. Bernardo de O'Higgins N° 909, de esta ciudad, vive con su hermana Jacqueline María Del Valle Salcedo, sus hijas Ana Sofía Perez y Martina Brito, y su nieto Juan Pablo Perez.-

También estimo que cabe considerar, las constancias del Expediente que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 3ra Nominación, JUICIO: "SALCEDO OSCAR EDUARDO - REMIS MARIA ANGELICA S/ SUCESION - EXPTE N° 8805/18", que como hecho nuevo fueron alegadas por la parte accionada, durante la contestación de demanda. Se recuerda que el art. 440 del C.P.C.C., establece que los hechos nuevos son aquellos sobrevenidos después de contestada la demanda o la reconvenición y exigen que tengan influencia sobre el derecho invocado por las partes. Se puede decir que el hecho nuevo es aquel suceso contradicho, pertinente y conducente para el dictado de la sentencia y debe producirse, o ser conocido por quién lo alega, después de trabada la litis.-

De las constancias de autos se desprende que el hecho nuevo, es denunciado extemporáneamente -por prematuro- por la parte demandada, dado que fue alegado durante la contestación de demanda en la audiencia de fecha 03/07/2023 y no con posterioridad a la traba de la litis. Es decir que los argumentos que a continuación se consideran, forman parte de la contestación de demanda.-

Conforme surge del mencionado expediente digital, compulsado a través del S.A.E. de este Poder, por el que tramita el juicio sucesorio del demandante y que en este acto tengo a la vista, el pedido de remoción de la administradora del sucesorio, fue denegado por providencia de fecha 04/07/2019 y posteriormente resuelto por sentencia de fecha 31/07/2023, que también rechaza la remoción impetrada por las herederas Ana Josefina Del Valle Salcedo y Jacqueline María Del Valle Salcedo. A mayor abundamiento, la solicitud de remoción en cuestión, no altera la legitimación del actor para iniciar este proceso, ni la de sus sucesores para continuarlo.-

Otro asunto a considerar es la actividad probatoria desplegada por la parte demandada. Observo que algunas hacen a cuestiones que exceden el limitado marco cognoscitivo de este tipo de proceso de amparo y otras, directamente no se produjeron. La orfandad probatoria de los demandados, quienes ofrecieron prueba pero no llegaron a cumplir con la carga de comprobar sus alegaciones, considerada conjuntamente con la escueta contestación de demanda, me llevan a la convicción de que los hechos relatados por la parte actora se ajustan a la realidad y son razonables.-

Así, de la prueba contemplada en su conjunto, surge que la parte demandante (hoy fallecida) revistía la calidad de última detentadora pública y pacífica del inmueble en contienda. Todas las evidencias que conforman la presente litis, denotan que la parte actora se encontraba en la efectiva tenencia del inmueble al momento del acto turbatorio de despojo, razón por la cual corresponde hacer lugar al presente amparo a la simple tenencia interpuesta.-

Cabe destacar que lo dispuesto en definitiva, no causa gravamen de imposible o insuficiente reparación ulterior, como tampoco priva a los interesados de otros medios o vías legales posteriores que permiten un debate de mayor amplitud, para obtener la protección del derecho que se pretende afectado, expresamente dejados a salvo en la presente.-

La Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha sostenido : "El amparo a la simple tenencia no hace cosa juzgada material sobre la cuestión conforme a su naturaleza, medida tendiente a evitar que las personas enfrentadas busquen hacer justicia por sus propias manos, dejando luego abierta la posibilidad de que las partes discutan el tema con mayor profundidad a través de las acciones posesorias o petitorias correspondientes" (C.S.J.Tuc. sent.790 del 17/10/2003 en los autos: "Madelo Norma B. vs. Arias Miguel A. s/ acción posesoria").-

4) CONCLUSION. Conforme las actuaciones practicadas en autos, y a las pruebas producidas, corresponde hacer lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por la parte actora Oscar Eduardo Salcedo - DNI N° 7.054.884, causante del proceso sucesorio que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 3ra Nominación, JUICIO: "SALCEDO OSCAR EDUARDO - REMIS MARIA ANGELICA S/ SUCESION - EXPTE N° 8805/18", en contra de Diego Fernando Argañaraz - DNI N° 27.594.628; Mariana Fátima García - DNI N° 23.518.593 y Ana Josefina Del Valle Salcedo - DNI N° 17.042.359 y/o cualquier otro ocupante, respecto al inmueble sito en calle San Martín N° 667, 8vo piso, depto. M, unidad 66 del Consorcio de Edificio Kostzer, de esta ciudad, Padrón inmobiliario n° 203323, al advertirse razón suficiente que justifica acoger lo peticionado. Todo ello sin perjuicio de las acciones que en defensa de sus derechos, previstas en las leyes pertinentes, puedan ejercer las partes litigantes.-

5) COSTAS: Las costas se imponen a los demandados vencidos, por ser ley expresa (art. 61 del C.P.C.C.).-

6) HONORARIOS. Atento al estado de autos, corresponde proceder a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes Dr. Javier Elías Arce (apoderado de la parte actora), Dr. Juan Sebastián Bauque (apoderado de la codemandada Ana Josefina Salcedo), Dr. Segundo Enrique Delgado (apoderado del demandado Diego Fernando Argañaraz) y la perito calígrafa Cecilia Angélica Farías Rojas.-

No corresponde regulación de estipendios al letrado Luis Argañaraz, quien invocó personería de urgencia respecto a la codemandada Mariana Fátima García, porque no completó su apersonamiento al no haber acompañado el correspondiente poder para juicios, bonos profesionales, aportes de ley, tasa de apersonamiento, etc. y en consecuencia, se tuvo por incontestada la demanda por dicha parte.-

6.1) HONORARIOS DE LETRADOS. Del análisis de las actuaciones se desprende que el presente juicio se trata de un juicio de amparo a la simple tenencia, en el que se hace lugar a la demanda, y en el cual no es posible contar con un monto ponderable o que pueda ser apreciado objetivamente para fijar una base a los fines de la determinación de los emolumentos profesionales.-

Entonces a fin de determinar los emolumentos en este tipo de procesos debe primar la discrecionalidad del Juzgador, ateniéndose exclusivamente a las pautas arancelarias generales previstas en el art. 15 de la Ley 5480.-

De las constancias de autos se desprende que el letrado Javier Elías Arce detenta el carácter de apoderado de la parte actora y posteriormente, ante el fallecimiento del mismo, se apersona como apoderado de dos co-herederas, entre ellas la administradora del sucesorio del actor. Presenta demanda, concurre a las audiencias de ley; ofrece pruebas; interviene en la producción de ellas concurriendo a las distintas audiencias confesionales y testimoniales, en las que efectúa aclaraciones, repreguntas y tachas.-

Por su parte, el letrado Juan Sebastián Bauque detenta el carácter de apoderado de la codemandada Ana Josefina Salcedo y de su hermana Jacqueline Salcedo. También concurre a las audiencias de ley; contesta demanda, ofrece pruebas, interviene en la producción de ellas concurriendo a las distintas audiencias respectivas, en las que efectúa aclaraciones y repreguntas.-

A su vez, el letrado Segundo Enrique Delgado, detenta el carácter de apoderado del demandado Diego Fernando Argañaraz, habiendo contestado demanda, concurrido a las audiencias y demás trámites de ley.-

De la reseña de los actuaciones desarrolladas en este proceso, se evidencia la ardua tarea cumplida en la causa por los profesionales. Siendo ello así, a criterio del Sentenciante y en igual sentido a lo resuelto por la Excma. Cámara del Fuero en los autos caratulados: "IMBAUD, EMILIA DE LOS ANGELES c/ LUCERO IMBAUD PABLO ESTEBAN Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA" - EXPTE: 3270/22, Sent. 299 del 11/08/2023, y conforme la labor profesional efectivamente cumplida por los letrados, etapas procesales cumplidas, resultado del proceso, tiempo empleado, la complejidad de la cuestión planteada, la importancia económica y moral que representa para el beneficiario del trabajo la cuestión en debate, la posición económica de las partes, así como las demás pautas del art. 15 L.A., la determinación de los emolumentos en una consulta escrita resultaría bajo conf. arts. 15, 38 y 43 L.A.-

Por ello, realizando una valoración completa y equilibrada de la totalidad de los elementos previstos en la ley arancelaria, resulta ecuánime asignar al letrado apoderado de la parte actora, el monto equivalente a tres consultas escritas vigentes al momento de esta regulación (\$180.000.-

cada una conforme Resolución del Honorable Consejo Directivo del Colegio de Abogados de Tucumán de fecha 11/10/2023), por las actuaciones del proceso principal, con más el 55% correspondiente a los procuratorios del art. 14 L.A., sobre el valor de dos de ellas, atento el cambio de carácter en el que actuó el letrado, ya que se apersonó en la demanda como patrocinante y posteriormente se transformó en apoderado, de conformidad a los arts. 14, 15, 38, 39 y 43 L.A.-

A los letrados apoderados de los demandados, se les asignará a cada uno el valor de una consulta escrita, cuyo monto se consigna más arriba, con más los procuratorios por el doble carácter de sus actuaciones en el proceso principal.-

Para el incidente de inexistencia de acto jurídico, resuelto por sentencia de fecha 16/12/2021, en el que resulta vencedor la parte actora, regular como honorarios la consulta mínima establecida en el último párrafo del Art. 38 de la Ley N° 5480, resultaría a todas luces excesivo, por lo tanto, para la estimación de los honorarios se seguirá el criterio adoptado por las tres Salas de la Excma. Cámara del fuero, en el sentido que "el art. 39 última parte de la ley arancelaria local, sólo rige en la primera regulación del juicio y que, en las posteriores se deberá estar a las cifras que resulten de la normativa reguladora y de las operaciones aritméticas" (in re: Nalda Irma G. c/ Paz Carlos D. s/ Cobro Ejec., sent. 33 del 14-02-05, Cám. Doc. y Loc., Sala II, Dres. Manca-Alonso).-

Consecuentemente y atento lo normado en el art. 59 L.A., se le asignará al letrado Arce el 20% de lo calculado por el principal y al letrado Bauque, el 10% respectivo atento al resultado adverso obtenido en su planteo.-

6.2) HONORARIOS DE PERITO CALIGRAFA. Para la regulación correspondiente a la perito Calígrafa Cecilia Angélica Farías Rojas, se tomará como base el monto de las tres consultas de abogado reguladas al letrado apoderado de la parte actora vencedora, (\$180.000 x 3= \$540.000.-), y conforme a lo dispuesto por los Arts. 10 y 11 de la Ley 4.193, se asignará a la mencionada profesional el 8% de dicha base, resultando así el monto regulado en la suma de \$43.200.- (Pesos Cuarenta y Tres Mil Doscientos), atento al resultado arribado y el impacto que tuvo el dictamen en la resolución del incidente.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la acción de amparo a la simple tenencia deducida por la parte actora Oscar Eduardo Salcedo - DNI N° 7.054.884, continuada por la Sucesión que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 3ra Nominación, JUICIO: "SALCEDO OSCAR EDUARDO - REMIS MARIA ANGELICA S/ SUCESION - EXPTE N° 8805/18", en contra de Diego Fernando Argañaraz - DNI N° 27.594.628; Mariana Fátima García - DNI N° 23.518.593 y Ana Josefina Del Valle Salcedo - DNI N° 17.042.359 y/o cualquier otro ocupante, conforme lo considerado. En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada y a cualquier otro ocupante, desalojar el inmueble en disputa sito en calle San Martín N° 667, 8vo piso, depto. M, unidad 66 del Consorcio de Edificio Kostzer, de esta ciudad, Padrón inmobiliario n° 203323, dejándolo en el mismo estado en el que se encontraba al momento del acto turbatorio, volviendo al estado anterior la situación existente en el mismo, y haciendo entrega del mismo al/a la Administrador/a del proceso Sucesorio del actor.-

II) DEJAR A SALVO los derechos que pudieren corresponder a las partes, para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda.-

III) COSTAS se imponen a las partes demandadas vencidas, como se considera (art. 61 C.P.C.C.).-

IV) REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal, al letrado Javier Elías Arce (apoderado), la suma de \$738.000.- (Pesos Setecientos Treinta y Ocho Mil); y por el incidente resuelto en fecha 16/12/2021, la suma de \$147.600.- (Pesos Ciento Cuarenta y Siete Mil Seiscientos), conforme lo considerado.-

V) REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal al letrado Juan Sebastián Bauque, la suma de \$279.000.- (Pesos Doscientos Setenta y Nueve Mil); y por el incidente resuelto en fecha 16/12/2021, la suma de \$27.900.- (Pesos Veintisiete Mil Novecientos), conforme lo considerado.-

VI) REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal al letrado Segundo Enrique Delgado, la suma de \$279.000.- (Pesos Doscientos Setenta y Nueve Mil), conforme lo considerado.-

VII) REGULAR HONORARIOS por la labor en el incidente de inexistencia de acto jurídico resuelto en fecha 16/12/2021, a la perito calígrafa Cecilia Angélica Farías Rojas, la suma de \$43.200.- (Pesos Cuarenta y Tres Mil Doscientos), conforme lo considerado.-

HAGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

RECR - Confeccionada con aportes de I.A.

Actuación firmada en fecha 20/10/2023

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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