Expediente: **91/23**
Carátula: **HERRERA MILAGRO VICTORIA C/ PARMA SILVANA S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **23/05/2023 - 04:39**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - PARMA, SILVANA-DEMANDADO
307162716481511 - HERRERA, MILAGROS VICTORIA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 91/23

H3040159098

JUICIO : HERRERA MILAGRO VICTORIA c/ PARMA SILVANA s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA . EXPTE: 91/23 .

SENTENCIA NRO.:103

AÑO:2023

Monteros , 22 de mayo de 2023.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver los presentes autos caratulados: " HERRERA MILAGRO VICTORIA c/ PARMA SILVANA s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA ". Expte.: 91/23 ,elevados en consulta por el Sr. Juez de Paz de RIO SECO, de los que

RESULTA

Que el día 13/03/2023, se presenta ante el Sr. Juez de Paz de RIO SECO, la Sra. HERRERA, MILAGROS VICTORIA, DNI N°42.277.801, con domicilio en Calle Benardino Nieva N° 373 B° Centro de la Localidad de rio Seco, Dpto. Monteros y promueve amparo a la simple tenencia en contra de PARMA, SILVANA, DNI N°, con domicilio en Calle Maria Esther Jimenez y Perico Valdez- B° Mataderos de la Localidad de Río Seco, Dpto Monteros.

Manifiesta que es propietaria a titulo de cesionaria de un inmueble ubicado en la localidad de Rio Seco, Dpto Monteros, sobre calle Eloy Barros, identificado según croquis con las siguientes medidas y linderos 10 mts de frente por 40 metros de fondo y linda: al Norte: pasaje; ESte: Sandra Castillo y Oeste: Nicolás Macias, padrón en mayor extensión N° 40954.

Expresa que suscribió un contrato de cesion de derechos y acciones posesorias con la Sra Antonia Yolanda Dorao, quién es cónyuge supérstite del Sr Carlos Eduardo Herrera (ambos

abuelos de la actora) quienes le ceden el 01/10/2020 el inmueble objeto de la presente acción.

Sostiene que desde la fecha de la cesión realizó actos posesorios sobre el mencionado inmueble realizando tareas de desmalezamiento, fumigación y cuidado del terreno para evitar que terceras personas le usurparan ya que no se encontraba cerrado por ninguno de sus lados.

Relata que hace 3 años aproximadamente la vecina colindante Sandra Castillo vendió su propiedad a la Sra Parma Silvana.

Denuncia que el día 13/03/2023 a horas 12:00 aproximadamente recibió un llamado de la demandada, quién le preguntó por que había puesto a la venta su terreno a través de la red social Facebook, a lo que la actora le respondió que el inmueble era suyo y tenía papeles del mismo.

Expresa que realizó la denuncia policial correspondiente el dia 13/03/2023 en la Comisaria de Rio Seco.

A fojas 23 del expediente de marras, consta acta de inspección ocular.

Se encuentra agregado a fs. 24 el croquis del predio objeto de la acción.

El informe vecinal aparece agregado a fs. 27/28.

A fojas 49/50 obra sentencia dictada por el Sr. Juez de Paz de RIO SECO, No haciendo lugar a la acción intentada y ordenando a las partes abstenerse en lo sucesivo de efectuar actos violentos o turbatorios en el inmueble en cuestión, bajo apercibimiento de que se de cumplimiento a lo ordenado con el auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso de incumplimiento.

A fojas 53 se remiten los autos en consulta al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones del Centro Judicial Monteros, en los términos del art. 40 ley 4815.

El 15/05/2023 pasan los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1. **NATURALEZA DE LA ACCIÓN INTENTADA Y SU PROCEDIMIENTO**

El amparo a la simple tenencia constituye una medida de carácter 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 originada, y hasta tanto las partes ejerciten las pertinentes acciones petitorias y/o posesorias que consideren convenientes en defensa de sus derechos.

En tal sentido nuestro superior Tribunal ha expresado:

"Es un remedio rápido y sumario previsto para determinadas situaciones de hecho. Es una medida procesal de naturaleza policial tendiente a restablecer el estado anterior de las cosas impidiendo que cada cual haga justicia por mano propia, con la consiguiente alternación del orden público y escarnio del derecho. No es una acción posesoria propiamente dicha ni una acción real, sino una disposición de Orden Público tendiente a restablecer el orden alterado "

Cfr: Fenochietto, CPCCN, comentado, anotado, concordado, Astrea, 1999, p. 350; Colombo-Kiper; CPCCN, comentado y anotado, 3ra. edic., La Ley, 2001, p.40; Arazi-Rojas, CPCCN, anotado, comentado, concordado, T. III, Rubinzal Culzoni, 2007, p. 149, todos comentando art. 614 y ssgts. CPCCN que regula el interdicto de recobrar, con el que se correspondería en el caso.

Corte Suprema de justicia in re: Testa de Chahla Amelia Eugenia Vs. Chahla Yamil Daniel S/ Amparo a la simple tenencia- Nro. Sent: 1425 Fecha Sentencia 19/09/2017.

El art. 40 inc. 4 de la ley 4815 de procedimiento ante la Justicia de Paz Lega, dispone una serie de actuaciones que deberán realizar los Jueces de Paz, ante un reclamo de tal naturaleza. Así como también establece que, una vez resuelto el caso, el mismo se debe elevar en grado de consulta al Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

En concordancia con tal disposición, el art. 71 inc. 7) de la Ley Orgánica de Tribunales atribuye competencia al Juez Civil en Documentos y Locaciones para conocer, en última instancia, de las resoluciones definitivas dictadas por los Jueces de Paz en los casos de amparo a la simple tenencia, debiendo aprobar, enmendar, o revocar lo actuado por éstos.

Este instituto, mal llamado recurso de consulta, es una modalidad de la apelación para un proceso especial y determinado (Ibáñez Frocham M. "Tratado de los recursos en el proceso civil", p. 545, 4ta ed.).

Tiene por finalidad acordar el máximo de garantía a quienes intervienen en estos procedimientos. Es por ello que a través del mismo, se tiende a garantizar la inexistencia de vicios manifiestos en los trámites esenciales de la causa, como así también para que el pronunciamiento que en ella se emita tenga sustento en las pruebas aportadas.

Consecuencia de ello, con la consulta al Juez letrado, se procura una mayor justicia en el establecimiento de una segunda instancia, siendo la consulta una revisión obligatoria automática, ipso iure, ya que asegura la prestación de un adecuado servicio de justicia y obliga al juez letrado a examinar todas las cuestiones de hecho para confirmar o revocar la sentencia del Juez de Paz actuante.

2. CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES DE LA LEY 4815

Surge del expediente en estudio que el Funcionario interviniente ha realizado la sumaria información testimonial (fs. 25/27), la inspección ocular (fs.23), y el correspondiente croquis (fs.24); todo conforme a las disposiciones del art. 40 de la ley 4815 de Procedimiento para la Justicia de Paz Lega.

No obstante ello, se impone también controlar que la decisión tomada cumpla con los requisitos mínimos de razonabilidad de acuerdo a la naturaleza de la acción intentada.

3. CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD DEL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA

Ahora bien, la doctrina de nuestra Excelentísima Cámara del fuero, expresa claramente que:

"*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.

En primer lugar y a los fines de resolver la cuestión traida a mi conocimiento considero necesario establecer la legitimación activa de la amparista.

Debe tenerse en cuenta que, la personalidad o legitimación sustancial activa ha sido definida por la Jurisprudencia como "la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso".

Cfr.:Sup. Corte Bs.As. en fallo del 6/9/94, publicado en el Digesto Jurídico Bs. As. N° 147 - 6215, según la cita de C. E. Fenochietto en su comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. (Ed. Astrea - T II).

A su turno, es uniforme la jurisprudencia del fuero local en entender que en la acción de amparo a la simple tenencia son legitimados activos aquellos que demuestren ser poseedores o tenedores del inmueble en cuestión al momento de producirse la turbación.

En tal sentido se ha expresado:

" La acción intentada, reglada por el art. 400 inc. 6° del ordenamiento local, comprende la acción policial consagrada en el art. 2469 del Código Civil Velezano, que resguarda tanto a poseedores como tenedores de inmuebles, con absoluta independencia del título que pudiera existir para justificar esa posesión o tenencia. ...

Cfr:CSJT, "Agropecuaria del Pilar S.A. vs. Ovejero Juan Carlos s/Amparo a la simple tenencia", Fallo N° 206, 27/03/06", "Correa Manuela vs. Paz Posse Miguel s/ Amparo a la Simple Tenencia", Fallo N°235 del 20/03/2017 y esta Sala in re "Vargas Sandra Elizabeth c. Báez Marta Liliana, Fallo N°107 del 13/03/2013: Collado Nuñez María Cristina Nieves C/ Ottonello Pedro Gabriel Y Otros S/Amparo A La Simple Tenencia" Expte. 4758/12 - SALA III, entre otros.

En consecuencia y dado que, para la procedencia de la presente acción, no se requiere más requisito para la legitimación activa, que la tenencia o posesión de la cosa cualquiera que sea su antigüedad, es de toda lógica que el primer punto sea establecer quién ejercía la relación de poder al tiempo de la lesión.

Del análisis de las actuaciones realizadas por el Sr. Juez de Paz interviniente, en especial de las declaraciones testimoniales, surge que:

-El testigo CÓRDOBA WALTER MATEO manifiesta que "...hace 15 años vive en el lugar y no vio ninguna turbación. Que nunca vio a la Sra Herrera en el lugar pero si a la Sra Parma desde hace mucho tiempo, y es ella quién lo mantiene limpio.

-La testigo Sra. JIMENEZ BEATRIZ depone que “...hace 9 años vive en el lugar y que a ese terreno siempre lo vio vacío, nunca vió a nadie y hace aproximadamente 2 meses y medio que la ve a la Sra Parma manteniendo el lugar. Manifiesta que a la pregunta sobre quien es el último ocupante seria la Sra Parma.

-La testigo FERNÁNDEZ ANALÍA expresa que:"...hace 30 años vive en el lugar, que el lote siempre estuvo vacío. Que nunca vio a la Sra Milagros en el lugar y la última ocupante del inmueble fue la Sra Parma. Manifiesta que anteriormente fue la comuna quién realizaba limpiezas en el inmueble.

De la Inspección Ocular se deprende que:

- Se encuentran presentes la actora quien es asistida por el Secretario de la Defensoría Oficial del Centro Judicial Monteros Dr Naranjo Jacinto y la demandada junto a su letrada patrocinante Dra Viviana Ruiz.

- Se trata de un predio de aproximadamente 10 mts de frente por 40 mts. de fondo ubicado en barrio Mataderos sobre calle Perico Valdez, al Oeste: Familia Simona Barros, hacia el Este: domiiclio de la Sra Parma Silvana y hacia el Norte: Pje del Vicio.

- Se observan materiales de construcción y plantas frutales de nueva data. En el sector de adelante hay una tela metálica nueva.

Del exámen de la causa, observo que el magistrado actuante no pudo verificar el hecho de que el actor estuviere legitimado para el inicio de la presente acción por haber estado en ejercicio de la posesión y/o tenencia del inmueble objeto de litis hasta el momento del hecho turbatorio, ya que los testigos son coincidentes en sostener que el predio es detentado por la Sra. Parma Silvan.

4.**CONCLUSION**

En suma de todo lo antes expresado y teniendo en cuenta que la ley 4815, le delega al Juez de Paz la función de intervenir rápidamente en estos conflictos a fin de mantener la paz social , atento a la inmediatez con el predio en cuestión y las partes, y habiendo dado cumplimiento este magistrado con todos los requisitos de forma y fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, considero que a pesar del estrecho marco cognitivo del que dispongo, debo privilegiar el principio de la presunción de legitimidad de la resolución del magistrado interviniente y APROBAR SU RESOLUCION, en cuanto a No hacer lugar a la presente acción de amparo.

Sin perjuicio de todo lo cual, debe tenerse en cuenta que como bien lo he manifestado preliminarmente, mediante este instituto se trata de determinar quién se encontraba en el inmueble, en forma pacífica, con anterioridad a la fecha que se denuncian los actos turbatorios, y no de investigar cuál de las partes tiene mejor título de dominio, queda claro entonces que las cuestiones de dominio o posesión quedan al margen de este proceso, y deben ser planteadas por las vías pertinentes.

Por todo lo cual,

RESUELVO

I. **APROBAR** la resolución del Sr. Juez de Paz de RIO SECO, conforme lo considerado, en cuanto a:

1) NO HACER LUGAR AL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA en contra de PARMA SILVANA sobre un inmueble ubicado en Rio Seco- Dpto Monteros Provicnia de Tucumán- Barrio Mataderos con los siguientes linderos y medidas: 10 mts de frente por 40 mts de fondo aproximadamente, hacias el SUR: calle Perico Valdez; al OESTE: Flia Simona R. Barros; al Este: casa Sra Parma Silvana; y hacia el Norte: Pasaje del Vicio.

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. VUELVAN las presentes actuaciones al Sr. Juez de Paz de RIO SECO para su notificación y cumplimiento por intermedio de la Secretaria Superintendencia de Juzgados de Paz.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 22/05/2023

Certificado digital:
CN=RODRIGUEZ DUSING Maria Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27207345011

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