

Expediente: **1408/25**

Carátula: **HEREDIA WALTER EDUARDO C/ COSTILLA RENEE IRENE Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/04/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *COSTILLA, RENEE IRENE-DEMANDADO*

90000000000 - *HEREDIA, EDUARDO WALTER-ACTOR*

90000000000 - *COSTILLA, LILIANA ESTER-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 1408/25



H106018449704

JUICIO: HEREDIA WALTER EDUARDO c/ COSTILLA RENEE IRENE Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA.-EXPTE. N°1408/25

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 28 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos de los cuales;

RESULTA

Viene el expediente en consulta, conforme lo dispone el artículo 40, inciso 4, de la ley 4815, en virtud de la resolución dictada el 21 de marzo de este año por la Sra. Jueza de Paz subrogante de San Pedro de Colalao, Leticia Carolina Mamani, por la que hizo lugar al amparo a la simple tenencia iniciado por el Sr. Walter Eduardo Heredia en contra de Renee Irene Costilla y Liliana Ester Costilla, respecto al lote n.º 9 ubicado sobre el camino de Chulca, San Pedro de Colalao, identificado con el padrón 499,965, matrícula registral X-2312.

En el escrito de inicio (fs. 1/2), el Sr. Walter Eduardo Herrera manifiesta que el inmueble en cuestión le pertenece por haber sido adquirido por su madre, María Teresa Costilla, mediante boleto de compraventa celebrado el 10 de noviembre del año 2000. Refiere que, desde esa fecha, junto a su madre, procedieron a la construcción de la vivienda, introdujeron numerosas mejoras y ejercieron la posesión del bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Antes de referirse al hecho turbatorio que motiva la presente acción, menciona antecedentes de conflictos similares. Señala que, hacia fines del año 2023, la Sra. Noemí Adriana Costilla, hermana de las actuales ocupantes, ingresó sin autorización al inmueble, efectuó excavaciones para la

colocación de cimientos y dejó materiales de construcción a la vista. Ante esa situación, promovió una acción de amparo a la simple tenencia, caratulada “Heredia, Eduardo Walter c/ Costilla, Noemí Adriana s/ Amparo a la simple tenencia”, Expte. N.º 1805/24, que tramitó ante este mismo juzgado, obteniendo sentencia favorable. En dicha resolución se ordenó a la demandada abstenerse de perturbar la tenencia ejercida sobre el inmueble litigioso, así como de realizar amenazas u otros actos de turbación o despojo, instándola asimismo a hacer valer sus derechos por las vías legales correspondientes.

Relata que, no obstante esa expresa prohibición judicial, el día 13 de febrero del corriente año, las Sras. Renee Irene Costilla y Liliana Ester Costilla ingresaron sin autorización al inmueble, forzando la puerta de acceso. Señala que su hermana, Mariela Vanesa Heredia, quien se encontraba en el lugar, intentó impedir el ingreso, recibiendo en consecuencia agresiones verbales y físicas por parte de las intrusas.

Afirma que, a pesar de dicho intento de contención, las nombradas ocuparon la galería de la vivienda, utilizando el mobiliario allí existente y haciendo uso de la pileta ubicada en el patio. Añade que actualmente emplean el patio como baño a cielo abierto, lo que genera olores desagradables que se propagan al interior de la casa. Explica que, ante tales hechos, concurrió a la Comisaría de San Pedro de Colalao, solicitó auxilio de la fuerza pública y radicó la denuncia correspondiente. No obstante ello, sostiene que la actitud de las demandadas persiste, al punto de impedir el acceso a otros miembros de su familia, encontrándose -según sus dichos- “atrincheradas” en la galería principal del inmueble. Denuncia, además, que han agredido físicamente a su hijo, Ismael Heredia, así como a su esposa y a su hija de tan solo tres meses de edad.

Finalmente, sostiene que la conducta asumida por las Sras. Costilla —y por quienes resulten eventualmente responsables de la turbación— revela una clara resistencia a someterse a los cauces legales adecuados para la resolución del conflicto, generando un perjuicio manifiesto que se traduce en la privación del uso legítimo del inmueble, el intento de apropiación del mismo y el deterioro del mobiliario, la pileta y el césped del patio.

Liminarmente, corresponde recordar que el instituto del amparo a la tenencia 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. Lo decidido no causa estado y una vez resuelto el amparo, quien se considere afectado dispone de las vías legales acordadas por el ordenamiento respectivo para hacer valer sus pretensiones que permiten un más amplio debate, y que resultan aptas para la tutela del derecho que se pretende afectado.

Dado el carácter urgente y la naturaleza policial de la acción, para su procedencia deviene necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: 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 sobre el inmueble objeto del juicio.

Examinadas las constancias de autos, se advierte la interposición tempestiva del amparo a la simple tenencia habida cuenta que el actor denunció que los actos turbatorios tuvieron lugar el día 13 de febrero del corriente año y en fecha 18 de febrero de este año, interpuso la acción por ante el Juez de Paz de San Pedro de Colalao, quien lo tuvo por presentado y le otorgó la correspondiente intervención de ley (f. 14 bis).

De la compulsión de las actuaciones surge que la Sra. Jueza de Paz Subrogante de San Pedro de Colalao, en cumplimiento de lo prescripto por el artículo 40, inciso 1, de la ley 4815, realizó la inspección ocular del inmueble objeto del proceso y el informe vecinal, previa fijación de la fecha y notificación a las partes (decreto del 26/02/25 y cédulas del 27/02/24 y 07/03/25 con copias de ff. 25/27).

Del acta labrada el 13 de marzo del corriente año (f. 29) resulta que la Sra. Jueza de Paz procedió a realizar una inspección ocular en el inmueble objeto del litigio, acompañada por el actor y con la

apertura de la vivienda efectuada por la Sra. Andrea Natalia Quinteros. Durante la diligencia, el actor manifestó que la parte demandada ocupó la galería ubicada al frente de la propiedad, la cual presenta piso de cerámica, techo de chapa y madera, con una dimensión aproximada de tres metros por ocho metros. Se constató in situ que dicha estructura no presenta alteraciones visibles.

Asimismo, la Sra. Vanesa Mariela Heredia -hermana del actor- también declaró que las demandadas hicieron uso de la parte de atrás del inmueble, haciendo uso de la pileta y de la galería. Consultada la Sra. Heredia sobre la duración de dicha ocupación, indicó que las demandadas permanecieron en el inmueble durante una semana, desde el día 13 de febrero del 2025 hasta el martes siguiente. Se dejó constancia de que, al momento de llevarse a cabo la inspección, las demandadas no se encontraban presentes, a pesar de haber sido debidamente notificadas. La Sra. Heredia informó que pudo corroborar dicha notificación a través de publicaciones realizadas por las propias demandadas en la red social Instagram, de lo cual aportó captura de pantalla como respaldo. En esa oportunidad se hizo un croquis ilustrativo de la zona adjuntándose copias de fotografías del lugar en blanco y negro.

Seguidamente, la funcionaria interviniente procedió a realizar el informe vecinal, recabando el testimonio de tres vecinas del lugar: Brígida del Carmen Morales, María Inés Cruz y Corina Lovato, quienes coincidieron en afirmar que el actor ha sido habitualmente visto en el inmueble objeto del litigio.

La Sra. Morales manifestó que siempre ha observado la presencia del Sr. Heredia, a quien conoce como "Don Heredia", junto con su esposa -a quien identificó como "Doña Mary"- y un hijo, conocido por ella como "Edy Heredia", quien según sus dichos, se encarga del mantenimiento y cuidado de la vivienda, concurriendo con regularidad. Asimismo, refirió que en el vecindario han circulado últimamente algunas mujeres, cuya identidad desconoce.

Por su parte, la Sra. María Inés Cruz expresó que el Sr. Heredia y su esposa son quienes se ocupan del cuidado de la vivienda, y que tuvo conocimiento de que durante el verano se alojaron en el inmueble otras personas que serían tías del actor, aunque aclaró que a quien ve con mayor frecuencia es al Sr. Heredia.

Finalmente, la Sra. Corina Lovato declaró que observa de manera habitual al actor en la propiedad, indicando que suele llegar al lugar a bordo de

una camioneta gris, acompañado por su familia.

A partir de su lectura, se puede concluir que las declaraciones de las vecinas coinciden en lo sustancial respecto a la tenencia ejercida por el Sr. Heredia, así como declararon también haber visto en el inmueble a otras personas que serían tías del actor.

Las declaraciones de los vecinos, el conjunto probatorio reunido en las actuaciones y la naturaleza de este tipo de proceso, condujeron a la funcionaria actuante a otorgar el amparo solicitado que ahora viene en consulta(ver sentencia de hojas 42 y 43).

Antes de resolver, corresponde señalar que, de la reseña de las actuaciones llevadas adelante por la Justicia de Paz, se puede ver que se ha dado cumplimiento con lo dispuesto en los incidentes 1, 2 y 3 del artículo 40 de la ley 4815 de Procedimiento ante la Justicia de Paz Lega.

Dicho esto y efectuadas las consideraciones correspondientes, para que el amparo a la simple tenencia pueda tener favorable acogida es condición esencial que la tenencia alegada por quien acciona, sea conocida por los vecinos.

En tal sentido, corresponde tener por acreditado que los hechos invocados en la demanda encuentran sustento —tal como surge de la reseña efectuada en el apartado anterior— en las constancias obrantes en autos, y en particular, en las declaraciones testimoniales recabadas durante el informe vecinal, así como en las observaciones efectuadas con motivo de la inspección ocular llevada a cabo por la Sra. Jueza de Paz.

En efecto, se ha logrado demostrar el elemento objetivo de la posesión, es decir, el "corpus", entendido como la relación de poder material ejercida por el actor sobre el inmueble, de manera

pública y continua y con signos exteriores que permiten su reconocimiento por terceros. A ello se suma que, durante la realización de la inspección ocular, las demandadas no se hicieron presente en el lugar, a pesar de haber sido previamente notificadas según surge de las constancias de fs. 20, 21 y 25.

Respecto de la parte demandada, consta que la notificación a la Sra. Liliana Ester Costilla fue efectivamente practicada mediante la fijación de la cédula en su domicilio, conforme surge de fs. 21/22 de autos. En cuanto a la Sra. Renee Irene Costilla, el actor denunció su número de teléfono celular (f. 23), lo que motivó al Juzgado de Paz a intentar su notificación mediante medios alternativos, en concordancia con la práctica habitual de esos Juzgados donde el uso de mensajería instantánea (como WhatsApp) y llamados telefónicos son herramientas válidas y usuales para facilitar el contacto y garantizar la celeridad procesal.

En tal sentido, obra en autos una captura de pantalla adjunta que refleja el mensaje enviado por el Juzgado a dicho número, con el siguiente texto: "Buen día Sra. Costilla, somos del Juzgado de Paz de San Pedro de Colalao. Estamos intentando comunicarnos con usted, sin respuestas". A ello se agregan en la misma imagen cuatro llamadas telefónicas efectuadas en distintos horarios, que constan como parte de dicha diligencia.

Estas gestiones fueron expresamente consignadas en la cédula obrante a fs. 25, donde la Prosecretaria del Juzgado, Sra. Victoria Aguilar, dejó constancia de que "la presente cédula se intentó diligenciar vía WhatsApp y llamada telefónica, debido al escrito presentado por la parte actora en fecha 05/03/25, en el que denuncia el número de teléfono de la Sra. Renee Irene Costilla". Todo ello permite tener por notificada a la referida demandada, al menos respecto de la realización de la medida de inspección ocular, siendo razonable considerar que tuvo conocimiento de la misma, sin que haya comparecido ni justificado su ausencia.

De todos modos, como se dijo, los elementos de prueba recolectados abonan la versión de los hechos dada por la parte actora.

Por ello, corresponde aprobar lo actuado por la Sra. Jueza de Paz subrogante de San Pedro de Colalao dejando a salvo los derechos posesorios y de propiedad que las partes pueden reclamar o defender a través de otro tipo de procesos de conocimiento más amplio, como son las acciones posesorias y petitorias.

En consecuencia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 71, inciso 7, de la ley 6238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

No obstante lo analizado, resulta necesario hacer una consideración especial en relación con los antecedentes inmediatos del caso. En efecto, consta en autos que con fecha 05 de julio de 2024, el actor obtuvo sentencia favorable en el marco del expediente caratulado: "Heredia, Eduardo Walter c/ Costilla, Noemí Adriana s/ Amparo a la simple tenencia", Expte. N.º 1805/24, tramitado ante este mismo Juzgado. En dicha resolución se ordenó a la entonces demandada abstenerse de perturbar la tenencia ejercida por el actor sobre el inmueble en litigio, así como de realizar amenazas u otros actos de turbación o despojo, indicándosele expresamente que debía canalizar cualquier reclamo de derechos por las vías legales correspondientes.

La existencia de este proceso anterior, así como la reiteración actual de hechos análogos, permite advertir con claridad que la tenencia del actor vuelve a ser turbada, esta vez por parientes directas de la anterior demandada, lo que evidencia una conducta reiterada y coordinada para alterar el estado de hecho protegido judicialmente.

Si bien la primera sentencia se dirigió formalmente contra la Sra. Noemí Adriana Costilla, el presente conflicto demuestra que la amenaza a la tenencia del actor no proviene de un hecho aislado o

circunstancial, sino de una conducta persistente, protagonizada por personas vinculadas entre sí, que incurren en actos de perturbación sobre el mismo bien. Por ello, corresponde llamar la atención de las demandadas y sus familiares, haciéndoles saber que deben acudir a las vías legales correspondientes si creen tener derechos sobre el inmueble, ya que no se tolerarán nuevos intentos de hacer justicia por mano propia.

En mérito a lo expuesto,

RESUELVO:

I. APROBAR la resolución del 21 de marzo de 2025 de la Sra. Jueza de Paz de San Pedro de Colalao en cuanto hace lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por Walter Heredia Costilla, en contra de Renee Irene Costilla, Liliana Ester Costilla, quienes deben abstenerse de turbar la tenencia del actor respecto al lote n.º 9 sobre camino de Chulca, San Pedro de Colalao identificado con el padrón 499,965, matrícula registral X-2312.

II.- LLAMAR LA ATENCIÓN de las demandadas y sus familiares, haciéndoles saber que deben acudir a las vías legales correspondientes si creen tener derechos sobre el inmueble, ya que no se tolerarán nuevos intentos de hacer justicia por mano propia.

III. DEJAR A SALVO los derechos que pudiere corresponder a las partes para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda.

IV. DISPONER que vuelvan las presentes actuaciones al Juzgado de Paz de San Pedro de Colalao para su notificación por intermedio de Inspección de Juzgados de Paz.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 28/04/2025

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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