

Expediente: **4954/23**

Carátula: **HAAR FABIAN MARCELO C/ LUCENA MIRIAN ALEJANDRA S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **13/12/2025 - 00:00**

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

20176964740 - PABON, PEDRO ISSAC-POR DERECHO PROPIO

20176964740 - HAAR, FABIAN MARCELO-ACTOR

90000000000 - LUCENA, MIRIAN ALEJANDRA-DEMANDADO

27146606445 - SALAZAR, AGUSTIN DANTE-TERCERO

27146606445 - SALAZAR, CAMILA MARISOL-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 4954/23



H106038863586

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: HAAR FABIAN MARCELO c/ LUCENA MIRIAN ALEJANDRA s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA.- EXPTE N°4954/23.-

San Miguel de Tucumán, 12 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados:"**HAAR FABIAN MARCELO c/ LUCENA MIRIAN ALEJANDRA s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**", del que

RESULTA:

Que se presenta **HAAR FABIAN MARCELO** DNI:16.784.260 con patrocinio letrado e inicia acción de amparo a la simple tenencia en contra de **LUCENA MIRIAN ALEJANDRA** cuyas demás condiciones personales desconoce, respecto del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 2385 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

En fundamento de su pretensión esgrime que es propietario y poseedor del inmueble de litis, que lo adquirió del señor Gomez Daniel Alberto en el año 1993, mediante boleto de compraventa y cuyo plano de mensura en original es entregado por el vendedor en oportunidad de formalizarse la compra.

Sostiene que inició juicio de escrituración caratulado Haar Fabian Marcelo c/ Gomez Daniel Alberto, expte: 3506/95 que tramita por ante el juzgado en lo Civil y Comercial de la V nom, y que se encuentra con autorización judicial para escriturar a su nombre por sentencia.

Manifiesta que desde que compró la propiedad la ocupa de forma pública, pacífica y de buena fé y que ha realizado actos posesorios, pagado los impuestos y servicios. Que reside alternativamente entre la propiedad objeto del litigio y la de calle Santa Fe. Invoca que en el año 2021 le prestó al señor Gustavo Resino el inmueble para que lo use como deposito de mercadería de su propiedad, en razon de que la casa es una vivienda antigua que necesita mantenimiento. Manifiesta que Gustavo Resino le entregó las llaves del inmueble a un señor de nombre Pedro, cuyos datos personales desconoce, para que ingrese a la propiedad para su limpieza y que el señor Pedro, la ultima vez, luego de limpiar la propiedad se retiro sin restituir las llaves.

Expone el actor que el 30/10/2023 fueron con el Sr Resino al inmueble y lo recibieron varias personas de genero masculino quienes le negaron el ingreso a la propiedad con insultos y amenazas alegando que eran ellos los propietarios. Que radica denuncia policial en la comisaría 3° por el delito de usurpación iniciandose el sumario n° 4089/88, legajo N D-299141/2023 el que conforme manifiesta el actor determinó que la propiedad se encontraba ocupada por Mirian Alejandra Lucena quien afirmo ser propietaria.

Sostiene que los servicios de luz y gas estan a titularidad de la demandada por el período de octubre de 2023, pero que estaban a su nombre en el año 2021, por lo que considera que el cambio de titularidad fue reciente. Por lo que solicita se haga lugar a la demanda de amparo a la simple tenencia y se ordene la exclusion de la demandada y de cualquier ocupante que ocupe ilegalmente la propiedad objeto de litigio.

Corrido traslado de la demanda y convocada las partes a la primera audiencia prevista por el Art. 469 CPPCT, en fecha 26/02/2024 comparece el actor y ratifica la demanda. Ante la incomparecencia de la parte demandada se dispone que se aplicará el artículo 467 del CPCC si la petición resulte arreglada a derecho. Se proveen las pruebas ofrecidas por el actor, fijandose como fecha de segunda audiencia el 27/05/2024.

Se presenta de manera espontanea en autos Salazar Agustin Dante DNI: 18.813.078, con patrocinio letrado y contesta demanda. Por decreto de fecha 20/05/2024 se dispone tener al compareciente por presentado y por constituido domicilio legal, otorgándosele intervención, pero que atento al estado procesal de autos, habiendo precluido la oportunidad para contestar demanda, se tiene por extemporanea su presentación.

En segunda audiencia de fecha 27/05/2024 se produce la prueba testimonial ofrecida por la actora. Se informa sobre las pruebas ofrecidas y producidas y se agregan los cinco cuadernos de prueba ofrecidos por el actor: N° 1 -Documental- (constancias de autos); N° 2 -Informativa- (parcialmente producida), N° 3 -Inspección ocular- (no producida), N° 4 -informe vecinal- (producida), N° 5 - Testimonial- (producida). La demandada no ofreció pruebas, conforme informe del actuario de fecha 26/06/2024.

Asimismo en dicho acto se ordena correr vista a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda, respecto de los niños que se encuentran en el inmueble de litis. Se notificó a la DINyF.

Por lo que practicada planilla fiscal, habiendo abonado la misma la parte actora son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

Corresponde resolver la cuestión traída a estudio, por lo que se procede a analizar la procedencia o no de la acción interpuesta.

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 de 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. 465, inc. 5 del CPCCT (Ley 9531) y por su especial naturaleza sólo tiende a evitar situaciones de violencia provenientes de la acción individual de los contendientes. A través de ella, se protege la simple tenencia, considerada como relaciones de poder entre el sujeto y la cosa (art. 1908 CCyC) y su finalidad es la de restablecer las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados y que pueden consistir tanto en turbación como en desapoderamiento.

Atento a la naturaleza policial de la acción, deviene necesario la concurrencia de los siguientes requisitos que condicionan su procedencia: 1) interposición tempestiva de la acción; 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección; 3) la ocurrencia cierta y efectiva del acto de turbación o desapoderamiento.

Luego de haber efectuado una consideración general sobre la naturaleza del amparo a la simple tenencia, en primer término, cabe determinar si la acción ha sido presentada dentro del plazo legal. De la demanda surge que el actor Haar Fabian manifiesta que en fecha 30/10/2023 se presento en el inmueble de litis con el Sr Resino fueron recibidos por varias personas que les negaron el ingreso a la propiedad con insultos y amenazas alegando que eran ellos los propietarios. Que radica denuncia policial en la comisaría 3° por el delito de usurpación iniciandose el sumario n° 4089/88, Legajo N D-299141/2023, conforme constancia policial de fecha 03/11/2024, por lo que habiendo iniciado la acción el 10/11/2023, la misma se encuentra interpuesta en tiempo oportuno.

Ahora bien, la accionada no contesta demanda, por lo que se aplicará el artículo 470 del CPCC en cuanto dispone que "si no concurre el demandado se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho".

La situación procesal derivada de la falta de contestación de demanda por la accionada en autos, no trae aparejado necesariamente el acogimiento de la pretensión del actor, pues el juzgador tiene el deber de examinar si la misma resulta arreglada a derecho, de acuerdo a las constancias de autos y en virtud de lo normado por los arts. 128, 136 del CPCCT (Ley 9531).

En tal sentido se ha pronunciado la jurisprudencia diciendo: "La extemporánea réplica a la demanda por la accionada al igual que la rebeldía, sólo crea una presunción a favor del actor de la veracidad de los hechos que constan en tal demanda, pero no tiene por sí solo el efecto de que la misma sea procedente, el juez o tribunal de grado se encuentran facultados para determinar si son ciertos o no tales hechos y si se encuentran o no acreditados los presupuestos del reclamo impetrado, pero en modo alguno está obligado a acceder por la sola incontestación de la demanda, automática o mecánicamente, a las pretensiones deducidas, ya que tal incontestación no exime a la parte actora de aportar a la causa los elementos de convicción necesarios que justifique la legitimidad de dicho reclamo. (CCDyL - Sala 2, Garcia José Luis c/ Ferreyra Claudio Marcelo s/ Desalojo.Expte: 1958/06, Sent: 367, Fecha: 18/10/2013).

Por lo tanto, corresponde determinar si la parte actora está investida de legitimación suficiente para deducir la acción de amparo, habida cuenta que los presupuestos de admisibilidad (ultimo tenedor publico y pacifico del inmueble y hecho turbatorio denunciado) debe analizarse de oficio. A tal fin

cabe valorar los elementos de prueba obrantes en autos.

La parte actora ofreció prueba documental. Acompañó copia de boleto de compraventa del año 1993, plano de mensura del año 2006, comprobantes de pagos de Gasnor y Edet del año 2021 a su nombre, los autos caratulados Haar Fabian Marcelo c/ Gomez Daniel Alberto s/ escrituración, que tramita en el Juzgado Civil y Comercial Comun de la V Nom.

Ahora bien, esta prueba instrumental resulta inoficiosa ya que en un amparo a la simple tenencia, lo que se protege no es el derecho de propiedad, sino el hecho de la tenencia actual, siendo el objeto del proceso mantener o restituir el goce material del bien, sin entrar a discutir quién es el dueño, por lo que solo se examina la situación fáctica de la tenencia actual.

El actor adjunta constancia policial de denuncia de fecha 03/11/2023, por el hecho ocurrido el 30/10/2023 causa: usurpación de propiedad, sumario procesal n°4089/88 legajo n°D-299141/2023 y habiendose librado oficio a el expediente no se encuentra agregado a autos, no habiendo el actor instado su producción, por lo que no puede ser valorado en esta instancia.

Asimismo el actor ofreció prueba testimonial. Prestaron declaración: Legon Rossana Carolina DNI:17.696.246, Leandro Hipolito Mendia DNI: 17.268.677, Walter Gustavo Resino DNI: 20.159.393, Carlos Eugenio Lopez DNI: 22.030.140 y Sergio Omar Nieva DNI: 28.221.566

En cuanto a la testigo Legon, expone que tiene vinculo comercial con el actor, que fue a presupuestar la casa de la San Lorenzo, varias veces porque tenia problema de filtracion en el techo y otra vez porque tenia el baño hundido. El testigo Mendia expone que conoce al actor de forma comercial por seguro venta de vehiculos, motos, autos, porque se dedica a la venta de vehiculos. y y que conoce la propiedad de compartir asados y reuniones. El testigo Resino dice que conoce al actor porque estan en el mismo rubro de evento donde el actor trabaja mucho con ellos en la parte de fotografía, por lo que tiene una relacion comercial. Que conoce la propiedad porque en la epoca de la pandemia el actor le facilitó el inmueble para depósito de cosas relacionadas a su trabajo, mesas, sillas, donde las guarda. El testigo Lopez responde que es empleado de Fabian, que lo conoce porque trabaja en la casa haciendo parte de construccion, plomeria,electricidad, que si conoce la vivienda porque ahi estaba trabajando. El testigo Nieva dice que es conocido del actor y conoce la propiedad porque iba a hacer limpiezas en la casa para su patron Gustavo Resino.

Con respecto a si conocen a la demandada de autos, los testigos son coincidentes en cuanto exponen no conocerla.

De la información vecinal realizada por la comisaría Seccional 3 el 01/03/2024, el oficial habiendo entrevistado a los vecinos del inmueble surge que, la vecina Soraire Blanca Alicia DNI: 20.759.473, Carrazana Norma Beatriz DNI: 16.784.125 y Koehle Jorge Francisco DNI 6.147.187, fueron coincidentes en manifestar que "el actual inquilino del domicilio en cuestión reside desde el mes de noviembre de 2023, ya que el mismo habria estado al cuidado de la señora Margarita Arroyos (hasta su fallecimiento), quien era ama de llaves y/o casera de Fabian Marcelo Haar, hijo de la propietaria del inmueble Marta Gomez y que desconocen quien sea la citada Lucena Mirian Alejandra".

El valor probatorio de las declaraciones de un testigo está vinculado con la razón de sus dichos y, en particular, con las explicaciones que pueda dar acerca del conocimiento de los hechos.

Ahora bien, de lo expuesto por el actor en su demanda y de lo declarado por los testigos y vecinos del inmueble de litis no surge acreditado que el actor haya sido el último tenedor actual público y pacífico del inmueble cuya restitución pretende. En efecto, el hecho de que los testigos expongan que realizaron trabajos en el inmueble o asesoraron al actor respecto de mejoras en el mismo, o

compartido asados en el inmueble, no determina su calidad de último tenedor del inmueble de litis, mas aun cuando de las declaraciones testimoniales no surge las fechas en las que dicen haber estado en el inmueble.

Reparese que el actor invoca que dio en préstamo el inmueble en el año 2021 a Resino, quien así lo confirma al momento de prestar declaración testimonial, como asimismo el testigo Nieva dice que conoce la propiedad porque iba a hacer limpiezas en la casa para su patron Gustavo Resino. Lo que denota que el actor no se encuentra en el inmueble desde el año 2021. Además de la declaración vecinal si bien exponen que el actor es hijo de la propietaria del inmueble no expusieron si Haar vivía en el inmueble ni siquiera al tiempo de la supuesta turbación que invoca. Además ninguno de los testigos ni vecinos conocen a la demandada.

En cuanto a la supuesta turbación denunciada por el actor consistente en cuanto que el 30/10/2023 fueron con el Sr Resino al inmueble y lo recibieron varias personas que le negaron el ingreso a la propiedad con insultos y amenazas, reviste importancia la inspección ocular realizada por el oficial de justicia en el inmueble de litis donde el funcionario actuante no constató acto de turbación alguno. Solo surge del acta labrada en fecha 27/06/2025 que observa que se trata de un inmueble antiguo en mal estado de conservación, consta de seis habitaciones, una cocina, dos baños, cuenta con todos los servicios y existen pocos muebles en su interior en mal estado de conservación.

Por lo tanto, no encontrándose acreditado que la parte actora sea el último tenedor público y pacífico del inmueble y el supuesto acto turbatorio denunciado, el accionante no se encuentra habilitado para exigir la restitución del inmueble en litigio, pues no está investido de legitimación sustancial activa para iniciar esta acción, por lo que se rechaza la acción de amparo a la simple tenencia deducida por Haar Fabian Marcelo, respecto del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 2385 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Por último, cabe recordar que el amparo no es un juicio sino una medida de carácter provisorio, quedado a salvo para las partes, las acciones posesorias y/o petitorias, por la vía y forma que corresponda.

"El instituto del amparo a la tenencia está destinado a proteger la simple tenencia de un inmueble frente a un acto de turbación. Por su naturaleza, reviste los caracteres de una medida de tipo policial que en esencia, tiende a mantener una situación de hecho ya existente, evitando las situaciones de violencia que podrían suscitarse si las partes pretendiesen imponer su propia justicia. Por ello, los derechos dominiales o posesorios no pueden ser materia de discusión en este ámbito. De ahí que carezca de trascendencia la pretendida titularidad registral que invoca la demandada en su agravio. Ello por cuanto, en el restringido ámbito procesal de discusión que admite esta acción la cuestión se centra exclusivamente en quien ejercía la tenencia material de la cosa y si existió turbación o despojo a su respecto" (CCDL - Sala 1 "Gliz Carlos M. vs. Barbaro Nancy s/Amparo a la simple tenencia.Expte. n°:6772/17, Sent: 76. Fecha Sentencia 01/04/2019).

Por último, cabe precisar con respecto al tercero Salazar Agustin Dante y Salazar Camila Marisol que se los tuvo por presentados en el proceso y su contestación de demanda extemporánea, el resultado del proceso que determina el rechazo de la acción de amparo no implica reconocerle ningún derecho respecto del inmueble.

Costas: a la parte actora (art 61 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a la acción de amparo a la simple tenencia deducida por **HAAR FABIAN MARCELO** en contra de **LUCENA MIRIAN ALEJANDRA** respecto del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 2385 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, conforme lo considerado.

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: a la parte actora.

IV) HONORARIOS: en su oportunidad.

HÁGASE SABER.RDVB.MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 12/12/2025

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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