

Expediente: **953/24**

Carátula: **LEGUINA CHRISTIAN SEBASTIAN C/ LEGUINA FRANCISCA ANTONIA Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **12/04/2024 - 00:00**

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

90000000000 - *LEGUINA, CHRISTIAN SEBASTIAN-ACTOR*

90000000000 - *LEGUINA, FRANCISCA ANTONIA-DEMANDADO*

90000000000 - *ISSA, JORGE DANIEL-DEMANDADO*

90000000000 - *ALDERETE, NANCY ALEJANDRA-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 953/24



H104037764329

JUICIO: LEGUINA CHRISTIAN SEBASTIAN c/ LEGUINA FRANCISCA ANTONIA Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE N°953/24.-

San Miguel de Tucumán, 11 de abril de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "Leguina Christian Sebastián c/ Leguina Francisca Antonia y otros s/ Amparo a la Simple Tenencia", expte. n° 953/24, del que

RESULTA:

I. Viene la presente causa en grado de consulta, atento lo normado por el art. 71 inc. 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y por el art. 40 inc. 4 de la Ley 4815 (Procedimiento ante la Justicia de Paz Lega), con motivo de la sentencia de fecha 27/03/2024 (fs. 56-57), emitida por el Juez de Paz de Villa Benjamín Aróz, mediante la cual se resuelve no hacer lugar a la acción de amparo promovida por la parte actora.-

II. De la compulsa del expediente surge que, en fecha 01/12/2023 (fs. 1-11), se presenta Christian Sebastián Leguina (DNI 25.238.824) y promueve una acción de amparo a la simple tenencia en contra de Francisca Antonia Leguina, Jorge Daniel Issa, Nancy Alejandra Alderete y contra cualquier otra persona y/u ocupante del inmueble ubicado en Ruta 304 km 55 y Chubut, Villa Benjamín Aróz, departamento de Burruyacú.-

Sostiene que fue turbada de la legítima posesión que ejercía en su carácter de heredero de su padre, José Ubaldino Leguina (DNI 8.004.938), fallecido el 18/10/2009, quien era propietario del

fundo. Indica que todo ello surge de la declaratoria de herederos que adjunta.-

Manifiesta que se mudó de su domicilio anterior, en la ciudad de Buenos Aires, y comenzó a residir en el inmueble objeto del proceso desde abril del 2023 porque tomó conocimiento de un intento de venta fraudulenta de la propiedad.-

Mantiene que los pretensos compradores (Issa y Alderete, aquí demandados) iniciaron una acción de desalojo en contra de Cristian Domingo Cabrera, quien se encontraba al cuidado de su bienes, pero que obtuvieron sentencia desfavorable en fecha 28/09/2023, por carecer de legitimación activa.-

Relata que el 19/11/2023, Francisca Leguina se apersonó en el domicilio y le indicó que se levantaría una pared en la propiedad, hecho turbatorio que generó una denuncia en la Comisaría de la zona.-

Indica que el 20/11/2023, Francisca Antonia Leguina y Nancy Alejandra Alderete, ingresaron ilegalmente a su domicilio entre las 23.30 hs. y las 02.30 hs., retirándose en ese horario, motivo por el que llamó reiteradas veces al 911 para obtener protección pero el patrullero nunca llegó a su domicilio.-

Afirma que el 21/11/2023, se dirigió personalmente a la Comisaría de la zona para asentar la denuncia correspondiente y, en ese momento, lo notificaron de una medida de restricción de acercamiento en su contra, dictada por una denuncia realizada por la sra. Leguina por supuesta violencia de género que él niega ejercer.-

Expresa que al retornar a su vivienda, se encontró con que en su terreno se habían depositado un gran número de ladrillos por lo cual llamó nuevamente al 911 y llegó un patrullero quien manifestó que esas situaciones no le correspondían y se retiró.-

Continúa desarrollando que en fecha 22/11/2023, Francisca Leguina comenzó a realizar modificaciones y levantar paredes en su terreno, produciendo el cercamiento con intención de impedirle la libre circulación y cerrar la salida de su vivienda, todo sin la debida autorización de la Comuna y en turbación de su propiedad.-

Destaca que todas estas situaciones están en conocimiento del Juez de Paz por el expediente n° 5624/21 iniciado por su tío, Ricardo Leguina, que fue elevado al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° nominación para proteger su tenencia, en tanto también sufrió turbaciones por parte de Francisca Leguina.-

Concluye que todos esos actos de turbación le impiden el uso de su propiedad y solicita que se proceda a dar inmediata protección a su legítima tenencia en su carácter de heredero.-

Ofrece prueba documental y solicita que se haga lugar al amparo a la simple tenencia.-

III. Mediante proveído del 08/02/2024, el Juzgado de Paz de Villa Benjamín Aráoz ordena practicar las medidas previstas en el art. 40 Ley 4815, lo cual se notifica a las partes mediante cédulas a sus domicilios reales (fs. 13-15).-

En fecha 23/02/2024, se realiza la inspección ocular, el croquis y el informe vecinal (fs. 17-20).-

En fecha 26/02/2024, se presenta la demandada, Francisca Antonia Leguina (DNI 13.877.432), para acompañar como documentación -entre otra- el amparo anterior otorgado a Ricardo Leguina, el cual señala que no era necesario debido a que, al distribuirse las partes correspondientes, a él le tocó

toda la porción separada por una medianera. Solicita que se tenga presente especialmente la prueba testimonial y destaca que actuó de buena fe.-

En fecha 27/03/2024 (fs. 56-57), se dicta la sentencia definitiva rechazando la acción de amparo, la cual fue notificada a las partes mediante cédulas (fs. 58-60), y mediante proveído del 08/04/2024, se eleva la causa al presente Juzgado.-

CONSIDERANDO:

1) Consideraciones previas

La acción de amparo a la simple tenencia, es una medida policial de manutención, que puede ser ejercida por el poseedor de cualquier tipo y por el tenedor. Tiene por objeto mantener en la tenencia de un inmueble a la persona que la detenta al momento de producirse el hecho de turbación o despojo. No se encuentran en juego los derechos de propiedad ni posesión, los cuales podrán ser analizados posteriormente con mayor profundidad a través de las vías adecuadas, pero no son materia de discusión aquí.-

Se trata de una "medida procesal cuya pretensión es urgente, no es un juicio, no hay bilateralidad escrita en la trama, no es un contencioso entendido como partes que piden y resisten, queda marginado el principio dispositivo en razón del interés del Estado en mantener el orden social del colectivo y campea una actuación oficiosa simple y eficaz, y la sentencia pronunciada, produce cosa juzgada formal, sujeta a aprobación del Tribunal de Documentos y Locaciones" (Justicia de Paz, Luis María Morón, pág. 36).-

La Excma. Corte Suprema de la Provincia en su sentencia n° 790, de fecha 17/10/2003, dejó sentado que se trata de una medida tendiente a evitar que las personas enfrentadas busquen hacer justicia por sus propias manos. Es decir, que se trata de una acción eminentemente preventiva.-

Con la consulta al Juez letrado, se procura una mayor garantía de justicia con el establecimiento de una segunda instancia, siendo 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) Análisis del caso

De las constancias de autos se desprende que se realizaron todas diligencias previstas por el art. 40 de la Ley 4815.-

En fecha 23/02/2024, se realizó el informe vecinal (f. 19) y se tomó la declaración de los siguientes vecinos: 1) Héctor Largardes (DNI 22.331.467), quien manifiesta que la sra. Francisca Leguina vive en el inmueble hace 10 años aproximadamente, al igual que el sr. Ricardo Leguina hasta que este último se fue del lugar y después vino el sr. Christian Leguina a quien dice no conocer y señala que vive en el inmueble hace 7 meses, por último aclara que no tiene conocimiento de turbación alguna; y 2) Carlos Isse (DNI 8.087.870), quien sostiene que el sr. Christian Leguina vive en la propiedad hace 8 meses aproximadamente y que antes vivió el sr. Ricardo Leguina durante 12 años junto con la sra. Francisca Leguina también hace muchos años, la cual enseñaba danza folclórica, tampoco tiene conocimiento de la turbación.-

Al realizarse la inspección ocular (fs. 17-18), fueron recibidos por Christian Sebastián Leguina y después por Francisca Antonia Leguina. De la medida se desprende que: el inmueble mide 50 x 50 mts. aproximadamente; linda al norte con terrenos de la Comuna y la familia Torres, al sur con Jorge Issa, al oeste con Carlos Chavan y al este con la ruta 304; está cerrado en sus cuatro lados por tela mecánica; en el sureste hay un portón grande de doble hoja metálica por el que se puede entrar y salir; al noreste hay una puerta cerrada con candado y otra abierta con salida a la ruta 304; el inmueble está dividido en dos partes por una pared de bloques de cemento de este a oeste desde el frente hacia el fondo; al norte hay dos dormitorios, un comedor, un baño y una galería, sector donde se encuentra Christian Sebastián Leguina; en la parte sureste hay un local y un galpón en desuso en total estado de abandono, al igual que una cocina muy deteriorada; la parte suroeste está ocupado por la Francisca Leguina, quien manifiesta que trabaja como mecánica dental en ese lugar y enseña danzas folclóricas desde hace 15 años aproximadamente, sector en el cual hay dos habitaciones, una tiene una cama, otra un escritorio y elementos para realizar sus tareas.-

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, de lo contrario, se debe denegar el amparo.-

En este caso, no consta la existencia de un acto de turbación, no está acreditado que los demandados hayan despojado al actor de la propiedad, al contrario, éste manifiesta que vivía en la provincia de Buenos Aires y recientemente se mudó a Tucumán para residir en la propiedad, lo cual es respaldado por los vecinos quienes reconocen a la demandada como quien habita en el inmueble desde hace años.-

En consecuencia, al no estar demostrada en autos la existencia del acto turbatorio, la presente acción carece de objeto, resultando improcedente la presente vía elegida.-

En virtud de lo expuesto, las constancias de autos y de conformidad con la resolución dictada por Julio Fabián Miranda, Juez de Paz Lego interviniente, corresponde confirmar el rechazo al amparo a la simple tenencia interpuesto por el accionante, por no advertirse razón suficiente que justifique acoger lo petitionado. Todo ello, sin perjuicio de las acciones que en defensa de sus derechos, previstas en las leyes pertinentes, pueda ejercer la parte actora.-

En consecuencia y de acuerdo con lo dispuesto por el art. 71 inc. 7 de la Ley n° 6238 - Ley Orgánica de Tribunales,

RESUELVO:

I) APROBAR la resolución del Juzgado de Paz de Villa Benjamín Aráoz de fecha 27/03/2024 (fs. 56-57), en cuanto no hace lugar al amparo a la simple tenencia deducido por la actora, 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) VUELVAN las presentes actuaciones al Juzgado de Paz de Villa Benjamín Aráoz, para su notificación y cumplimiento por intermedio de Superintendencia de Juzgados de Paz de este Poder, con habilitación de días y horas.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones de la III° Nom.

Actuación firmada en fecha 11/04/2024

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>.