Expediente: **267/23**
Carátula: **CUMBRES NEVADAS S.R.L Y AMADO CESAR ABRAHAM C/ GREEN TRADE S.A.S Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **27/02/2024 - 04:41**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - AMADO, CESAR ABRAHAM-ACTOR
20331378861 - TORRES LINARES, FEDERICO JOSE-DEMANDADO
20331378861 - PONCE DE LEON, FLABIA RAQUEL-DEMANDADO
20331378861 - MARTINO PONCE DE LEON, LEANDRO SALVADOR-DEMANDADO
20341867143 - CUMBRES NEVADAS S.R.L., -ACTOR
20331378861 - GREEN TRADE SAS, -DEMANDADO
20331378861 - MARTINO PONCE DE LEON, EXEQUIEL ARTURO-DEMANDADO
30648815758906 - JUZG. PAZ FAMAILLA -
307155723181519 - FISCALÍA EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL 1ERA MONTEROS

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 267/23

H3040171643

JUICIO: CUMBRES NEVADAS S.R.L Y AMADO CESAR ABRAHAM c/ GREEN TRADE S.A.S Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA . EXPTE: 267/23 .

SENTENCIA NRO.:15

AÑO:2024

Monteros, 26 de febrero de 2024.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia dictada en fecha 13/11/2023 en estos autos caratulados: "CUMBRES NEVADAS S.R.L Y AMADO CESAR ABRAHAM c/ GREEN TRADE S.A.S Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA ". Expte.: 267/23, y

RESULTA

De las constancias de autos, surge que el letrado Gustavo S. Atim Antoni, apoderado de la actora, interpone acción de amparo a la simple tenencia en contra de Green Trade SAS, Federico José Torres Linares, Flabia Raquel Ponce de León, Exequiel Arturo Martino, y Leandro Salvador Martino Ponce de León, sobre el inmueble sito en San José de Buena Vista, Famaillá, compuesto por los padrones nro. 77382, 77475, 176253, 276980, 178172, 76273, 177359, 78472, 176254, 177358, 79413, 75124, 79410, PLT 990335, 77482.

Que el Sr.Juez de Paz letrado fija fecha de audiencia en los términos del Art. 43 de la Ley 7365(Justicia de Paz Letrada), para el día 8/11/2023.

A fs. 112/180, las partes denunciadas contestan demanda por escrito solicitando se rechace la acción.

El 08/11/2023, en el marco de la audiencia de ley, la accionada plantea la nulidad del amparo por extemporáneo y contesta demanda .

En consecuencia de dicha petición, el magistrado ordena la suspensión de los plazos procesales , sustancia la incidencia incoada y con fecha 13/11/2023 resuelve: No hacer lugar al planteo de nulidad, por la razones allí expuestas.

Que contra la mencionada sentencia interlocutoria (del 13/11/2023) el demandado interpone recurso de apelación, el que es concedido el 04/12/2023(fs.211).

En esa instancia el recurrente critica la sentencia en crisis por entender que dicha pieza procesal infringe el art. 43 de la ley 7365 (de Justicia de Paz Letrada), que establece el plazo de 10 días hábiles para interponer el amparo a la simple tenencia desde el acto turbatorio.

Asegura que al finalizar el contrato de aparcería los propietarios ejercitaron los actos propios del derecho de propiedad esto es ejercer la posesión plena y pacífica.

Expone que la propia actora informa sobre la extinción del vínculo contractual y que se produjo el día 23 de agosto del 2023 a través de - Cartas Documentos, Actas de Escribano de fecha 29/08/2023 y denuncias penales - que acreditarían el origen del conflicto y el impedimento a ingresar al inmueble por parte de los propietarios.

Argumenta que se viola la aplicación de los Artículos 2238 y 2242 del Código Civil y Comercial de la Nación que definen los actos turbatorios.

Explica que se infringe el derecho a una tutela judicial efectiva, al rechazar la nulidad sin fundar su decisorio.

Finalmente asevera que se produce la inobservancia del principio de la sana crítica, omitiendo el jurisdicente merituar la totalidad de la prueba ofrecida que acredita la posesión ejercida por los propietarios del inmueble con anterioridad al inicio de la presente ente acción.

Corrido el traslado de ley, la parte actora contesta y solicita se desestime el planteo incoado, por las razones que allí expresa.

Estando los autos radicado ante este Juzgado, previo a todo trámite se dispone correr vista al Agente Fiscal, que emite dictamen agregado a la historia del SAE el 19/02/2024, encontrándose los mismos en condiciones de ser resueltos.

CONSIDERANDO

La cuestión a resolver y el debido proceso legal

A fin de poder de revisar la sentencia recurrida, a la luz de los agravios propuestos por el apelante, debo preliminarmente aclarar que la acción intentada, 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 (Cfr.CAMARA CIVIL EN DOC. Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCES. - CONCE - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones. Autos: QUIROGA VALERIA KARINA Vs. LUCENA JUAN CARLOS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA Nro. Expte: MD67/19. Nro. Sent: 3 Fecha Sentencia 18/02/2020).

Asimismo, también preciso tener en cuenta, cual es la ley aplicable al caso. En autos, atento a que la controversia se plantea en la jurisdicción de Famailla, es de aplicación la ley 7365 de Justicia de Paz Letrada (en adelante LJPL). Norma que en el Art. 43 dispone:

“El amparo a la simple tenencia deducido dentro de los diez (10) días de realizado el acto de turbación se rige por el siguiente procedimiento:

- AUDIENCIA. Deducida la demanda, el Juez convocará a las partes a una audiencia, que no podrá fijarse para después de diez (10) días, la cual será notificada a las mismas con una anticipación de por lo menos cinco (5) días y con la prevención de que deberán concurrir a ella munidas de los medios de prueba de que intenten valerse. Con la citación, se entregarán al demandado las copias del escrito de demanda y documentos acompañados o se insertará en la cédula un código informático que permita su lectura. No procede la declaración de rebeldía. Si la contraparte no se apersona, seguirá notificándosela en el domicilio real; si el domicilio es desconocido, por edictos por dos (2) días consecutivos, debiendo observarse en lo pertinente lo dispuesto en el Artículo 423 del Código Procesal Civil y Comercial. -

CONCURRENCIA. La audiencia se verificará con las partes que concurran. Si no concurre el actor, se lo tendrá por desistido de la demanda. Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho. -

INCOMPARECENCIA JUSTIFICADA. Si las partes acreditan, con anterioridad a la audiencia, motivo justificado para no comparecer, el Juez las citará nuevamente para dentro de un plazo no mayor de tres (3) días. -

DESARROLLO. La audiencia se realizará en el lugar de los hechos, en ella el demandado contestará la demanda. Las partes ofrecerán las pruebas, y el Juez recibirá las que puedan producirse en la misma y ordenará los actos tendientes a esclarecer la verdad de los hechos. Las que requieran tramitación fuera del juzgado serán agregadas una vez producidas, dentro del plazo que fije el Juez, que no podrá ser mayor de quince (15) días. ***No se admitirán reconvención, excepciones de previo y especial pronunciamiento o cuestiones que, por su naturaleza, alteren la estructura o fin del proceso.*** *El actor se expedirá sobre los documentos que se le atribuyan, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el Artículo 435, inciso 1 y 3 del C.P.C.C.T.*

SENTENCIA. RECURSOS. Agregadas las pruebas, se pondrán los autos a despacho sin necesidad de petición de parte, y la sentencia se dictará dentro de los cinco (5) días siguientes. La sentencia será apelable, teniendo la apelación efecto suspensivo”.

Ahora bien, al examinar entonces la sentencia en crisis observo prima facie la existencia de un **yerro procesal** que vicia de nulidad todo lo actuado por el a quo a partir de la audiencia de fecha 8/11/2023 .

Es que conforme la normativa citada, el magistrado se apartó del debido proceso legal, cuando en el marco de la audicencia de ley, **sustanció** "el planteo de nulidad del amparo a la simple tenencia fundado en su extemporaneidad", que fuera formulado por el apelante.

El Art. 43 LJPL claramente expresa...***No se admitirán reconvención, excepciones de previo y especial pronunciamiento o cuestiones que, por su naturaleza, alteren la estructura o fin del proceso.***

En consecuencia el juez de grado debió rechazar in limine lo planteado por ser manifiestamente improcedente de conformidad con la norma citada y el art. 222 del NCPCC (Ley 9531) de aplicación supletoria en este proceso.

Sin embargo al sustanciarlo alteró la estructura esencial del proceso de amparo a la simple tenencia.

Es importante destacar que la temporaneidad de la interposición de la acción es un requisito que hace al análisis del fondo de la accion a resolver y no una cuestión previa como pretende la recurrente .

Tal es así, que las partes deben rendir prueba sobre la procedencia de tal requisito, prueba que será oportunamente valorada al momento del dictado de la sentencia definitiva y no de manera previa como pretende porfiadamente el apelante.

Asi lo ha dicho reiteradamente nuestra jurisprudencia cuando expresa:

Atento al carácter urgente y a la naturaleza policial de la acción, deviene 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; 3) la ocurrencia cierta y efectiva del acto de turbación. Nuestro Código de Rito expresamente establece que la acción de amparo a la simple tenencia debe deducirse dentro de los diez días (10) días de realizado el acto de turbación (art. 400, inc. 6°). Se trata de un plazo de caducidad, por lo que operado el mismo precluye la facultad de interponer la acción de amparo. Precisamente, ello explica la necesidad de verificar si la acción ha sido entablada o no en tiempo oportuno. Se acepta que dicho plazo debe entenderse como de días hábiles, en razón de que se trata de un plazo establecido por el Código de Procedimientos y que por tanto, está reglado por los arts. 117/118/123 (Esta Sala, Sent. N° 147 del 29/11/2.011). DRES.: SANTANA ALVARADO - AGUILAR DE LARRY.CAMARA CIVIL EN DOC. Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCES. - CONCE - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones DIP JOSEFA LUCRECIA Y TARTALO FERNANDO AUGUSTO Vs. DIP ELIANA MARIA LORENA Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA-Nro. Sent: 57 Fecha Sentencia 26/08/2014

En conclusión, en el caso, el a quo equivocadamente tramitó un planteo manifiestamente improcedente en esta etapa del proceso, con el agravante que al dictar resolución previa sobre el mismo adelantó su criterio sobre el fondo de la cuestión; provocando un vicio de nulidad insubsanable que debe ser declarado de oficio en esta instancia.

En consecuencia de todo lo antes dicho, cabe declarar de oficio la nulidad de la audiencia de fecha 8/11/2023 y de todos los actos procesales dictados en consecuencia.

En igual sentido y conforme reiterada jurisprudencia de la Excma. Corte de Tucumán, si en oportunidad de efectuar el juicio de admisibilidad del recurso de casación, se comprueba la existencia de nulidades no subsanables, debe declarárselas de oficio, en cualquier estado y grado del proceso, sin siquiera considerar la procedencia de los agravios que se esgrimen en sustento del planteo impugnativo.- DRES.: LEIVA - ESTOFAN - POSSE.CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal. Autos:SOSA MARCELA EDIT Vs. LUNA LUIS Y OTROS S/ AMPARO Nro. Expte: 627/22-Q2 Nro. Sent: 970 Fecha Sentencia 16/08/2023

Costas: No siendo, imputable a ninguna de las partes la solución anulatoria que se propicia, las costas respectivas se imponen por el orden causado (cfr. arts. 61, inc. 1 del CPCyC).

Por ello y oído el Ministerio Público Fiscal,

R E S U E L V O

I. DECLARAR DE OFICIO la nulidad de la audiencia de fecha 8/11/2023 (fs. 181-183) y la totalidad de los actos procesales derivados de esta.

II. APARTAR al Sr. Juez de Paz Letrado de Famailla, Juan José Ramón Benitez, del conocimiento de la presente causa,conforme a lo considerado.

III. REMITIR el expediente a Superintendencia de Juzgados de Paz a fin que designe nuevo juez de paz letrado para continuar con el trámite establecido en el art 43 de la ley 7365.Sirva la presente de atenta nota de remisión.

IV. COSTAS como se consideran.

V. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 26/02/2024

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.