

Expediente: **4754/24**

Carátula: **PEÑAFIEL CONDORI MARIA ELENA C/ RODRIGUEZ ENRIQUE FERNANDO 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: **28/06/2025 - 00:00**

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

20270176853 - PEÑAFIEL CONDORI, MARIA ELENA-ACTOR

90000000000 - Rodriguez , Fernando Gabriel -DEMANDADO

90000000000 - Rodriguez , Daniel Alberto -DEMANDADO

90000000000 - Rodriguez , Olga Cristina -DEMANDADO

27236540109 - Luna , Cintia-DEMANDADO

27236540109 - Rodriguez , Enrique Fernando-DEMANDADO

27236540109 - RODRIGUEZ, MIGUEL ANGEL-DEMANDADO

20270176853 - LOPEZ CASACCI, JUAN CARLOS-POR DERECHO PROPIO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4754/24



H106018555548

**JUICIO: PEÑAFIEL CONDORI MARIA ELENA c/ RODRIGUEZ ENRIQUE FERNANDO Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA.- EXPTE. N° 4754/24.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I**

San Miguel de Tucumán, 27 de junio de 2025.

**Y VISTOS:** Para dictar sentencia definitiva en los presentes autos, de los que

#### **RESULTA:**

Con fecha 15 de octubre de 2024 se presenta Maria Elena Peñafiel Condorí, DNI 94.575.989, peruana nacionalizada, con el patrocinio del letrado Juan Carlos López Casacci. Promueve demanda de amparo a la simple tenencia contra Enrique Fernando Rodríguez, Fernando Gabriel Rodríguez Daniel Alberto Rodríguez, Olga Cristina Rodríguez y Cintia Luna y/o contra cualquier persona que a la fecha se encuentre habitando el inmueble de su propiedad sito en calle San Luis n.º 1480 Planta Baja de esta ciudad.

Relata que desde el 26 de agosto del año 2016 tiene la posesión pacífica, ininterrumpida, pública y notoria del inmueble ubicado en calle Matheu n.º 1297 de esta ciudad, aclarando que se encuentra ubicado en la intersección con calle San Luis y tiene entrada por San Luis n.º 1480 de esta ciudad. Expone que en tal fecha adquirió las acciones y derechos posesorios del citado inmueble mediante

el instrumento de cesión que adjunta celebrado con la cedente Mónica Valeria Rodríguez Vaccarezza. Señala que al momento de dicha adquisición la propiedad era un inmueble sin construcción que adquirió con la intención de construir un pequeño edificio de departamentos para regalar a sus hijos.

Cuenta que con mucho esfuerzo logró construir para luego alquilar los departamentos. Tal es así que, según afirma, a la fecha tiene celebrados 3 (tres) contratos.

Indica que en fecha 2 de marzo de 2024 celebró contrato con la Sra. Gabriela Ocaranza (1er. Piso) por 12 meses, en fecha 15 de abril de 2024 celebró contrato con el Sr. Gabriel Eduardo Alaniz (2do. piso) por 12 meses y en fecha 3 de junio de 2024 lo hizo con la Sra. Ruth Angélica Brito (planta baja) por idéntico término.

Expone que el día 1 de octubre de 2024, mientras se encontraba en Perú, le avisan que los aquí demandados habrían irrumpido violentamente en el inmueble sito en calle San Luis N.º 1480, específicamente en la planta baja, desalojando por la fuerza a la inquilina Sra. Ruth A. Brito y ocupando ilegítimamente dicho sector. Señala que, ante tal situación, tomó contacto desde Perú con el abogado Dr. Carlos Medina quien le manifestó que no podría actuar sin su presencia en el país. Por tal motivo, se trasladó inmediatamente a Tucumán, arribando el día 4 de octubre de 2024.

Relata que el mencionado abogado Medina formuló una denuncia penal pero la misma fue rechazada por no contar con poder suficiente. Refiere que, sin tener respuestas ni soluciones concretas, en fecha 9 de octubre de 2024 tomó contacto con el actual letrado patrocinante Dr. López Casacci, quien le sugirió iniciar la presente acción de amparo por simple tenencia.

Afirma que desde aquella fecha los demandados se encuentran ocupando ilegítimamente el inmueble, sin autorización alguna, habiendo ingresado por la fuerza y ocasionando daños tanto al inmueble como a un depósito contiguo, ubicado dentro del mismo terreno, donde la actora guarda bienes de su propiedad. Agrega que, según le informaron sus inquilinos Ocaranza y Alaniz, los demandados les exigen el pago del canon locativo bajo amenazas de desalojo forzoso, razón por la cual aquellos dejaron de abonarle la renta correspondiente.

Destaca que dicho edificio fue construido por ella, sobre un terreno respecto del cual adquirió acciones y derechos posesorios, siendo además una fuente de ingresos económicos con la cual se sostiene. De allí que según expresa, el proceder de los demandados le genera inconvenientes con el normal desarrollo de su economía cotidiana.

Por ello, solicita se imprima a la presente preferente despacho y se ordene el inmediato lanzamiento de las personas que violentaron sus derechos sobre el inmueble, como así mismo se le restituya el uso y posesión que detentaba sobre su propiedad por medio de terceros.

Acompaña prueba documental entre la que se encuentra: a) un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 26 de agosto de 2016 con firmas certificadas; b) tres contratos de alquiler; c) escrito rechazado en sede penal al letrado Carlos Alberto Medina por no contar con poder suficiente; d) cuenta corriente de las empresas Edet y Gasnor; facturas de Edet, facturas de gas, datos de usuario de servicio de Sociedad Aguas del Tucumán, e) copia de DNI, fotografías a color, planos de construcción del inmueble de calle San Luis 1480 de esta ciudad.

Por proveído de fecha 30 de octubre de 2024, se ordena el traslado de la demanda y se fija fecha para la celebración de la primera audiencia para el día 11 de febrero de 2025, la cual fue posteriormente reprogramada para celebrarse el día 10 de diciembre de 2024, conforme las pautas indicadas en dicha providencia.

Atento a las constancias de autos, y en particular a la cédula de notificación de demanda glosada al sistema (SAE 26/11/2024), de la cual se desprende que en el inmueble objeto de esta litis habitan menores de edad, se dispuso requerir la intervención de la Defensoría de Menores, conforme lo dispuesto por el artículo 103 del Código Civil y Comercial de la Nación. En cumplimiento de dicha medida, la Defensoría asumió intervención en rol complementario en representación de Briana Micaela Rodríguez, nacida el 25 de julio de 2019 y de Ian Lucas Rodríguez, nacido el 17 de septiembre de 2013 (SAE 07/04/24).

El 10 de diciembre de 2024 se celebró la primera audiencia a la que compareció la parte actora junto a su letrado patrocinante como así también lo hicieron los demandados Miguel Ángel Rodríguez, Enrique Fernando Rodríguez y Cintia Elizabeth Luna junto a su letrada patrocinante Susana Raquel Giménez. En esa oportunidad, los demandados designaron apoderado común al Sr. Miguel Angel Rodríguez y contestaron demanda, ejerciendo la facultad de acompañar previamente un escrito (SAE 10/12/24).

Al contestar demanda, los demandados constituyen domicilio en el inmueble de calle San Luis N.º 1480 de esta ciudad. Aclaran que allí habitan, por un lado, el Sr. Miguel Ángel Rodríguez junto a su esposa, María René Gabriela Laboria, y sus tres hijos menores de edad: Axel, Briana e Ian Lucas Rodríguez; y por otro lado, el Sr. Enrique Fernando Rodríguez junto a su esposa, la codemandada Cintia Elizabeth Luna, su hija mayor de edad y su nieta menor. Indican además que el resto de los demandados no se apersonaron por no haber sido debidamente notificados, ya que no residen en el inmueble y se desconocen sus domicilios reales.

Solicitan el rechazo de la demanda y efectúan una negativa general y particular de los hechos invocados en el escrito inicial. Cuestionan la fuerza probatoria de la documentación acompañada por la actora, sosteniendo que la misma no acredita la posesión que invoca. Señalan que resulta contradictorio que la accionante afirme haber detentado la posesión del inmueble y, al mismo tiempo, declare residir en calle Matheu, es decir, en un domicilio distinto al ocupado por los demandados.

Niegan expresamente que hayan irrumpido con violencia en el inmueble, desalojando a una supuesta inquilina, y en ese contexto se preguntan por qué no existe denuncia policial formulada por ésta ante el supuesto desalojo por la fuerza. Consideran que el relato de la actora no se condice con la realidad y dicen que presentan un contrato de locación sin fecha cierta, sin intervención de escribano ni registro en la AFIP.

Asimismo, objetan la falta de denuncia penal respecto de la supuesta usurpación de un galpón y sustracción de bienes, y concluyen que dicha omisión revela que tales hechos nunca ocurrieron.

Tildan de extemporánea la demanda, en tanto afirman que el ingreso al inmueble no se produjo el 1 de octubre de 2024, como sostiene la actora, sino el día 22 de septiembre de 2024. Agregan que incluso con anterioridad a esa fecha comenzaron a introducir gradualmente bienes muebles en el inmueble. Sostienen que el ingreso de los demandados y su grupo familiar se realizó en forma pacífica, por cuanto poseían -y continúan poseyendo- las llaves del inmueble, al que accedieron en virtud de la adquisición de acciones y derechos posesorios instrumentada mediante boleto de compraventa de fecha 4 de octubre de 2024.

Aclaran que si bien dicho instrumento posee fecha posterior al ingreso efectivo, ello obedece a que la compraventa fue pactada con anterioridad con su madre, por lo que dado el parentesco (madre e hijos), no existió impedimento alguno para comenzar a trasladar bienes al inmueble y posteriormente, el 22 de septiembre de 2024 hacer uso de la habitación del inmueble.

Sostienen que la actora reconoce haber tomado conocimiento del hecho que motiva la acción el día 1 de octubre de 2024; sin embargo, advierten que en autos obra una autorización otorgada por aquella con fecha 27 de septiembre de 2024, en favor del anterior letrado interviniente, lo que permite presumir que ya tenía conocimiento de la ocupación por parte de los demandados con anterioridad a la fecha alegada.

En base a ello, afirman que aún tomando como punto de partida el 27/09/2024, el plazo de diez (10) días hábiles para la promoción de la acción habría vencido el viernes 11 de octubre de 2024, siendo que la demanda fue interpuesta recién el martes 15 del mismo mes y año, configurando así una presentación fuera de término.

Aclaran que si bien el nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán no prevé expresamente el plazo de diez días para este tipo de acciones, dicho término se encontraba estipulado en el artículo 400 inciso 6 del código procesal anterior, y debe entenderse vigente por remisión al artículo 40 de la Ley N.º 7365, que regula el procedimiento ante la Justicia de Paz Letrada. Citan jurisprudencia.

Impugnan la prueba documental acompañada, en particular, cuestionan el contrato de cesión de acciones y derechos posesorios adjuntado por la actora. Señalan que no surge que la cedente, Sra. Mónica Valeria Rodríguez Vaccarezza, tuviera facultades suficientes para ceder posesión alguna sobre el inmueble, basándose únicamente en una manifestación unilateral.

Agregan que el inmueble objeto de dicha cesión corresponde al ubicado en calle Matheu N.º 1297, es decir, distinto del inmueble que constituye la materia de esta litis, sito en San Luis N.º 1480. Destacan además que, conforme surge del propio contrato, lo cedido sería solo una porción del inmueble, lo que evidenciaría que la actora no detenta la posesión de todo el inmueble de calle Matheu, el cual -afirman- no guarda correspondencia alguna con el inmueble que actualmente ocupan.

Asimismo sostienen que las fotografías acompañadas por la actora carecen de valor probatorio alguno por cuanto no se acredita que hayan sido tomadas en el inmueble de litis, sino que pueden tener origen en cualquier otra construcción. Impugnan: a) las facturas de luz porque no hacen mención al inmueble al cual pertenecen; b) las facturas de gas porque refieren al primer piso y c) las facturas de la SAT porque refieren al inmueble de calle Matheu 1297.

Acompañan documentación, entre la que se encuentran: a) tres boletos de compraventa de 03/12/1962, 14/11/1989 y 04/10/2024; b) plancha registral del inmueble; c) Actas de nacimiento de los menores de edad.

En la audiencia se corrió traslado a la parte actora para que se expida sobre la documental acompañada por la demandada en el responde (art. 468 del CPCyC - conforme arts. 331 y 332 del CPCyC) quien impugnó la documentación. Aclaró que la propiedad está en una esquina y que tiene acceso tanto por calle San Luis n.º 1480 y por Matheu n.º 1297, por eso es que se habla de distintos domicilios pero se refieren al mismo inmueble que tiene acceso por ambas calles.

En esa oportunidad, se invitó a las partes a conciliar y a acercar posiciones a fin de arribar a un acuerdo, lo que no resultó posible, razón por la cual se procedió a proveer las pruebas ofrecidas.

Se admitió la prueba documental del actor, así como la prueba informativa. Se ordenó librar oficios a: a) Edet, Gasnor (Naturgy) y a la SAT a fin de que se expidan sobre la autenticidad la documentación acompañada con el escrito de demanda; b) a la Dirección de Catastro para que se expida sobre la autenticidad del plano de arquitectura del 11/01/2018 y c) a la Unidad Fiscal de

Usurpaciones y Estafas N° 2 del MPF a fin de que remita copia del expediente S-80675/2024.

Asimismo, se admitió la prueba testimonial y de reconocimiento ofrecida por la actora. Respecto de esta última, se citó a Gabriel Eduardo Alanis, Luna Angélica Brito y Gabriel Ocaranza a fin de que reconozcan las firmas insertas en los contratos de locación a exhibirse. Por último, se admitió la prueba de inspección ocular con la finalidad de que el oficial de justicia se constituya en el inmueble de San Luis N° 1480 de esta ciudad y determine si es el mismo inmueble de Matheu N° 1297 de esta ciudad y si se puede acceder al inmueble de San Luis N° 1480 a través de Matheu N° 1297.

También se admitieron las pruebas documental, testimonial e informativa ofrecidas por la demandada y en consecuencia, se dispuso librar oficio al Ministerio Público Fiscal para que remita copia de los expedientes S-098231/2024, S-08675/2024, S-077938/2024 y S-080601/2024.

Producida la prueba de informes (SAE 18/12/24, 26/12/24, 27/12/24, 30/12/24, 03/02/25, 17/02/25, 21/02/25 y 17/03/25), el 19 de marzo de 2025 se celebró la segunda audiencia, a la que comparecieron únicamente tres testigos de la actora, ellos son Jesús Sebastián Rodríguez, Mónica Valeria Rodríguez y Camilo Darwin. La parte demandada formuló tachas respecto del primer testigo, la que previa sustanciación con la actora, se tuvo presente para definitiva. Asimismo se tomó declaración al testigo ofrecido por la demandada Raul Arnaldo Villavicencio, dejando constancia de que no compareció el resto de los testigos propuestos por las partes.

Atento a lo solicitado por la Defensoría de Niños, Niñas, Adolescentes y Capacidad Restringida de la I° Nominación (SAE 07/04/2025), se dio intervención a la Dirección de Infancia, Niñez, Adolescencia y Familia (DINAYF), disponiéndose en consecuencia el libramiento de oficio a dicha repartición, a fin de que, en caso de considerarlo necesario, arbitre las medidas pertinentes respecto de los menores que habitan en el inmueble objeto de este proceso. La DINAYF respondió el requerimiento señalando, entre otros fundamentos, que su intervención se ejerce de manera subsidiaria, ante situaciones de ausencia o debilitamiento de la función parental (SAE 30/04/25).

Asimismo, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano presentó un informe (SAE 08/05/25) en el que expone los requisitos exigidos a todo grupo familiar carente de vivienda para acceder a un plan habitacional, conforme la metodología que se detalla en dicho documento.

Practicada la planilla fiscal (SAE 27/03/25), se dejó constancia de que la parte actora tiene en trámite el beneficio de litigar sin gastos, mientras que la parte demandada procedió a reponer el tributo correspondiente. Por proveído de fecha 21 de abril de 2025, los autos se pusieron en estado de dictar sentencia.

Con posterioridad, la parte actora denunció que el inmueble objeto de la presente litis habría sido abandonado por quienes lo ocupaban ilegítimamente, y a fin de evitar nuevas intrusiones y mayores perjuicios, solicitó se ordenara su entrega (SAE 19/05/2025). Dicha petición fue rechazada mediante proveído de fecha 22/05/2025 con fundamento en que el supuesto abandono constituye una medida de carácter provisorio propia del proceso de desalojo, y no susceptible de ser ordenada en el marco de la presente acción de amparo por simple tenencia.

## **CONSIDERANDO**

Traído el expediente a estudio, corresponde aclarar en primer lugar que, al haber promovido la demanda con posterioridad (15/10/24) a la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (01/11/22), resulta aplicable al proceso la legislación procesal vigente (ley n° 9531). En este entendimiento, cabe recordar que el amparo a la simple tenencia está destinado a proteger la

simple tenencia o posesión de los inmuebles contra actos de turbación o despojo. La acción intentada se encuentra reglada por el artículo 40 de la ley 4815 y por el artículo 463, inciso 5, del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (ley 9531), comprende la acción policial innominada de mantener contra actos de turbación que faculta el artículo 2242 del Código Civil y Comercial de la Nación, que protege tanto a poseedores como tenedores de inmuebles. Se trata de un remedio urgente, que tiende a evitar que se altere el orden establecido, y como consecuencia, que las partes hagan justicia por mano propia.

Debe tenerse en cuenta que, conforme tiene dicho la Excma. Cámara del Fuero, “el juez no dilucida a quién corresponden los derechos reales de propiedad del inmueble presuntamente turbado, 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” (crf. Cámara Civ. en Doc. y Locaciones - Sala 2, Sent. 184 del 26/08/2022, “Waldmeyer María Eugenia c/Correa Marisol Pamela s/amparo a la simple tenencia - Expte. N° 5052/21). La sentencia que recae en este tipo de procesos debe decidir si se restablecen o no las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados, y se limita tan sólo a la detentación de los bienes, pero no prejuzga sobre la situación posesoria anterior ni resuelve planteos ajenos al hecho de la turbación de la tenencia. Por ello, lo decidido no causa estado y quien se considere afectado dispone de las vías legales acordadas por el ordenamiento respectivo para hacer valer sus pretensiones.

Ahora bien, dado el carácter urgente y la naturaleza policial de la acción, para su procedencia deviene necesario 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.

Formuladas las aclaraciones que anteceden, corresponde verificar si concurren en las presentes actuaciones los extremos referidos. Con relación al primer punto, cabe destacar que el artículo 463, inciso 5° del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán regula la acción de amparo a la simple tenencia, sin establecer un plazo expreso para su interposición. Sin embargo, dado que la finalidad de esta medida policial es la protección inmediata de la tenencia y la posesión frente a una turbación reciente, lo que se traduce en una tutela rápida, resulta lógico que deba ejercerse en un plazo breve para evitar que la falta de acción genere una consolidación fáctica de la perturbación o del despojo.

Bajo tales parámetros, se advierte que en su escrito de demanda la Sra. Peñafiel Condorí relató que el día 1 de octubre de 2024, mientras se encontraba en Perú, fue informada de que los aquí demandados habían irrumpido violentamente en el inmueble ubicado en calle San Luis n.º 1480 de esta ciudad, específicamente en la planta baja, desalojando por la fuerza a la inquilina que allí residía y ocupando ilegítimamente dicho sector. Agregó que, ante tal situación, tomó contacto desde el extranjero con el abogado Carlos Medina, quien le manifestó que no podía adoptar medidas judiciales sin su presencia en el país.

Dicha versión encuentra respaldo en las constancias del expediente penal caratulado “Rodríguez Fernando Enrique, Rodríguez Fernando Gabriel, Rodríguez Daniel Alberto s/ usurpación en concurso real con robo simple – Víctima: Peñafiel Condori María Elena” (Expte. S-80675/2024), ofrecido como prueba (SAE 03/02/25). En dichas actuaciones obra la denuncia policial formulada con fecha 1 de octubre de 2024 por el abogado Carlos Medina, en la que se consigna que su cliente tomó conocimiento en esa misma fecha del ingreso forzado por parte de los aquí demandados a la planta baja del inmueble en cuestión. De esta manera la inmediatez temporal entre el hecho y la radicación de la denuncia refuerza su credibilidad. Asimismo, del contenido del mencionado

expediente surge la declaración de la Sra. Peñafiel en calidad de víctima, cuya descripción de los hechos resulta concordante con la vertida en el presente proceso, confirmando que la fecha del hecho denunciado coincide con la indicada: 1 de octubre de 2024.

En consecuencia, a los fines del cómputo del plazo previsto para la interposición de la acción de amparo por simple tenencia, corresponde considerar como dies a quo el 1 de octubre de 2024, fecha en la cual la actora tomó efectiva noticia del acto de turbación. Verificado que dicho acto se produjo en esa fecha y que la presente acción fue promovida el 15 de octubre del mismo año, se concluye que la interposición del amparo tuvo lugar dentro de un plazo razonable y breve, en consonancia con la finalidad expedita y urgente que caracteriza a este tipo de procesos. Por lo tanto, corresponde tener por debidamente cumplido el requisito de la tempestividad.

En orden a resolver la cuestión sometida a examen, se aclara que los jueces no están obligados a seguir y decidir todas las alegaciones de las partes, sino sólo a tomar en cuenta lo pertinente o decisivo para la correcta solución del litigio. En consecuencia, de acuerdo a la naturaleza de la acción, se tendrán en cuenta aquellas pruebas conducentes para acreditar los extremos de procedencia de la pretensión deducida.

A fin de esclarecer los hechos contradichos resulta necesario, en primer lugar, identificar el inmueble objeto del proceso. En su demanda, la actora afirmó que desde el 26 de agosto de 2016 detenta la posesión pacífica, continua, pública y notoria del inmueble ubicado en calle Matheu N.º 1297 de esta ciudad, precisando que el mismo se encuentra en la intersección con calle San Luis, y que posee acceso por calle San Luis N.º 1480. Durante la primera audiencia, reiteró que se trata de una propiedad ubicada en una esquina, con ingresos por ambas arterias: tanto por Matheu como por San Luis.

Posteriormente, mediante escrito presentado el 28 de febrero de 2025 (SAE 28/02/25), la actora puntualizó que el ingreso efectivo al inmueble se realiza únicamente por calle San Luis, a través de una puerta y un portón metálico situados en la planta baja de una construcción de tres pisos destinada a viviendas. Indicó además que, observando desde la vía pública, a la derecha del portón se extiende una tapia que llega hasta calle Matheu, donde antiguamente existía otro acceso - correspondiente al domicilio Matheu N.º 1297- actualmente tapiado. En respaldo de su descripción, acompañó una fotografía del frente del inmueble.

Tales manifestaciones fueron corroboradas por el Oficial de Justicia interviniente, quien en ocasión de practicarse la inspección ocular (SAE 18/03/25), se constituyó en el inmueble ubicado en la intersección de calles San Luis N.º 1480 y Matheu N.º 1297, constatando que el único ingreso habilitado se encuentra sobre calle San Luis, mientras que el acceso por calle Matheu se encuentra cerrado y no permite el ingreso.

Por su parte, los planos de arquitectura acompañados por la parte actora (SAE 15/10/24), en los que figura como titular, refieren al inmueble sito en calle San Luis N.º 1480 de esta ciudad. Dichos planos incorporan un croquis que representa gráficamente la propiedad, indicando en el rubro "Calles" tanto a calle San Luis como a calle Matheu.

En suma, de las pruebas rendidas en autos surge acreditado que se trata de un único inmueble que, en algún momento, habría contado con accesos tanto por calle Matheu como por calle San Luis, siendo actualmente este último el único habilitado.

Sentado lo anterior, y adentrándonos en el análisis de la presente causa, corresponde señalar que los demandados Fernando Gabriel Rodríguez, Daniel Alberto Rodríguez y Olga Cristina Rodríguez no contestaron la demanda. En cambio, sí comparecieron y se defendieron los Sres. Miguel Ángel

Rodríguez, Enrique Fernando Rodríguez (hermanos entre sí) y la Sra. Cintia Elizabeth Luna. En su responde reconocieron expresamente haber ingresado el 22 de septiembre de 2024 a la planta baja del inmueble sito en calle San Luis N.º 1480 de esta ciudad.

Tal ingreso -según su versión- habría tenido lugar en virtud de un boleto de compraventa celebrado el 04 de octubre de 2024 entre los dos primeros mencionados con su madre, la Sra. Alicia Aydee Alderete, cfr. instrumento que fue acompañado como prueba documental en autos (SAE 10/12/24). Por su parte, la actora manifestó haberse anoticiado de dicha situación el día 1 de octubre de 2024, fecha en la que, según relató, fue desalojada por la fuerza su inquilina que ocupaba la planta baja.

En este contexto, corresponde ahora analizar el requisito de la legitimación activa, esto es, verificar si la peticionante detentaba efectivamente la posesión y/o tenencia del inmueble ubicado en calle San Luis N.º 1480 y/o Matheu N.º 1297 de esta ciudad al momento del hecho denunciado, así como también si la conducta atribuida a los demandados constituye un acto de turbación.

En sustento de su derecho posesorio, la actora acompañó un instrumento privado de cesión de acciones y derechos posesorios celebrado en fecha 26 de agosto de 2016, suscripto entre la Sra. Mónica Valeria Rodríguez Vaccarezza (cedente) y la Sra. María Elena Peñafiel Condori (cesionaria). De su lectura surge que la cedente transfiere a la actora las acciones y derechos posesorios sobre una porción de aproximadamente 100 metros cuadrados del inmueble sito en calle Matheu N.º 1297 de esta ciudad, individualizado en la matrícula S-40061 (Capital Sur), padrón inmobiliario N.º 133431, nomenclatura: Circ. I, Secc. 17, Mza. 79, Parcela 1, matrícula catastral N.º 3711/1032, conforme medidas y linderos allí consignados.

Respecto del precio, el contrato establece que fue abonado íntegramente por la cesionaria (cláusula segunda), y que en ese mismo acto se le hizo entrega de la posesión real y efectiva del inmueble (cláusula tercera). El instrumento cuenta con certificación notarial de firmas extendida por el escribano Héctor Colombres, titular del Registro Notarial N.º 30.

A su vez, la actora aportó planos de construcción correspondientes al inmueble sito en calle San Luis N.º 1480 de esta ciudad, destacándose el plano de arquitectura (planta, corte, frente), en el cual consta el destino de vivienda de la edificación. En el apartado "Propiedad" se consigna la existencia de un boleto de compraventa a favor de María Elena Peñafiel Condori. Dicho plano cuenta con un relevamiento técnico en el que se deja constancia de que lo construido se ajusta al plano presentado, y cuenta además con firma y sello de un profesional agrimensor de la Dirección de Catastro, visado catastral y sello del Colegio de Ingenieros Civiles de Tucumán con fecha 11 de enero de 2018.

La prueba de informes rendida por la Municipalidad de esta provincia, con intervención de la Dirección de Catastro, aportó una hoja de ruta con los movimientos del Expte 135009/2018 y respaldó que las copias adjuntas responden al formato de presentación de documentación correspondiente a obra construida (SAE 17/03/25).

Complementariamente, la actora acompañó un informe de cuenta corriente emitido por la empresa EDET con fecha 07 de octubre de 2024, del cual surge que el servicio N.º 620939 correspondiente al inmueble sito en calle San Luis N.º 1480 de esta ciudad se encontraba a su nombre -María Elena Peñafiel Condori- desde el 13 de septiembre de 2016 hasta el 24 de septiembre de 2024. Asimismo, adjuntó una factura emitida por la misma prestadora correspondiente al período de octubre de 2024, por el mismo suministro. La fecha de alta del servicio (13/09/16) guarda correlación temporal con la adquisición del inmueble invocada por la actora, documentada mediante la cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 26/08/16, y constituye un elemento adicional que permite inferir que, al menos hasta el mes de octubre de 2024, era ella quien abonaba el consumo eléctrico del

inmueble en cuestión.

En igual sentido, obra en autos un informe de cuenta corriente emitido por la empresa GASNOR S.A a nombre de la Sra. María Elena Peñafiel Condori correspondiente al suministro de gas del inmueble de litis (auténtico según informe SAE 18/12/24). Dicho informe abarca períodos de facturación comprendidos desde el año 2018 hasta el 7 de octubre de 2024, lo que constituye un indicio adicional de tenencia por parte de la actora, en tanto asumía los pagos vinculados al consumo del servicio de gas en dicho domicilio.

Asimismo, se acompañó una factura emitida por la empresa SAT (Sociedad Aguas del Tucumán), con vencimiento en septiembre de 2024, correspondiente al inmueble sito en calle Matheu N.º 1297 de esta ciudad. Si bien dicho comprobante se encuentra extendido a nombre del Sr. Politis, el hecho de que haya sido aportado por la actora como parte de su prueba documental permite presumir no sólo su vinculación material con el inmueble y que era ella quien asumía el pago de dicho servicio, sino además que su tenencia se extendía hasta ese período, el cual coincide con el mes inmediatamente anterior al hecho de turbación denunciado.

A su vez, como sustento de la tenencia que invoca sobre el inmueble, la actora acompañó tres contratos de locación suscriptos durante el año 2024, los cuales documentan el arrendamiento de distintas unidades funcionales del inmueble en cuestión. En particular: a) un contrato celebrado en fecha 2 de marzo de 2024 con la Sra. Gabriela Ocaranza, respecto del primer piso; b) otro suscripto el 15 de abril de 2024 con el Sr. Gabriel Eduardo Alaniz; y c) un tercero fechado el 3 de junio de 2024 con la Sra. Ruth Angélica Brito. En todos los casos, los contratos fueron pactados por el plazo de doce meses, lo que corrobora la continuidad de su tenencia sobre el inmueble al momento del hecho denunciado.

Si bien los demandados negaron la existencia de estos contratos y le restaron eficacia probatoria por no contar con certificación de firmas ni impuestos de sellos, las declaraciones testimoniales rendidas en autos (SAE 19/03/25) guardan sustancial coincidencia y aportan elementos que refuerzan la tesis de la tenencia ejercida por la actora sobre el inmueble objeto del presente proceso.

En ese marco, el Sr. Jesús Sebastián Rodríguez -quien aclaró expresamente que su apellido es mera coincidencia y que no guarda relación alguna con los aquí demandados- manifestó conocer a la actora desde el año 2014 por razones laborales. Declaró haber prestado servicios periódicos de pintura, mantenimiento, cortado de césped y limpieza en el inmueble de calle San Luis N.º 1480, en el marco de tareas encargadas directamente por la Sra. María Elena Peñafiel Condori, a quien identificó como propietaria del lugar.

Afirmó haber trabajado allí hasta el año 2023, y refirió que la actora lo contactaba cada cuatro o seis meses para reacondicionar los departamentos, en general, cuando se retiraban los inquilinos. Indicó de forma expresa que dichos inquilinos eran contratados por la Sra. María Elena, quien también era la persona que le permitía el ingreso, le impartía instrucciones y lo contrataba directamente. Preciso que trabajó indistintamente en planta baja, primer y segundo piso del edificio.

Los demandados formularon tacha al testimonio, fundándola en el hecho de que el vínculo del testigo con el inmueble habría cesado en 2023 por lo que según entienden, su testimonio no brinda indicio sobre quién tenía la posesión en el año 2024 que es materia de esta litis.

No obstante, dicha objeción no resulta suficiente para restarle valor probatorio, desde que lo relatado guarda directa vinculación con el período de tenencia que la actora afirma haber ejercido de manera continua desde el año 2016 hasta el hecho de despojo acaecido en octubre de 2024. En

consecuencia, sus dichos aportan un respaldo relevante respecto del uso, explotación locativa y mantenimiento del inmueble por parte de la Sra. Peñafiel durante un lapso prolongado. El testigo declaró en forma clara, detallada y coincidente con el resto de la prueba rendida, sin que se adviertan contradicciones ni elementos que ameriten su apartamiento, por lo que sus declaraciones se valorarán conforme a las reglas de la sana crítica racional.

En la misma audiencia testimonial (SAE 19/03/25), declaró la Sra. Mónica Valeria Rodríguez, quien manifestó que es prima hermana de los codemandados Enrique Fernando Rodríguez y Miguel Ángel Rodríguez. Sostuvo que conoce a la actora desde hace aproximadamente treinta años, señalando que fueron vecinas en el Barrio Victoria.

La testigo refirió haber residido en el inmueble de calle San Luis N.º 1480 desde su nacimiento (año 1980), siendo criada por sus abuelos, quienes -según relató- habitaron la propiedad en virtud de una compraventa verbal realizada con un tal Constantino Politis. Indicó que sus abuelos vivieron allí hasta sus respectivos fallecimientos (su abuela en 1991 y su abuelo en 2010), y que posteriormente fue ella quien habitó el inmueble hasta que en el año 2016 se lo vendió a la Sra. María Elena Peñafiel Condori.

Consultada al respecto, identificó a la Sra. Peñafiel como actual titular del inmueble y señaló que la actora alquilaba los departamentos allí construidos. Indicó que hasta octubre de 2024 el inmueble -en particular su planta baja- se encontraba ocupado por inquilinos, quienes posteriormente se retiraron ante el ingreso de miembros de su familia, específicamente sus primos Enrique Fernando Rodríguez y otros parientes. La testigo declaró que tomó conocimiento de lo ocurrido a través de vecinos del lugar, quienes la contactaron para informarle que el inmueble había sido ocupado por la fuerza y que no podían comunicarse con la Sra. Peñafiel, que por ese entonces se hallaba en Perú. Afirmó que la situación provocó el retiro de los inquilinos, quienes habrían abandonado el inmueble por temor.

En su conjunto, el testimonio de la Sra. Mónica Valeria Rodríguez reviste especial valor por tratarse de una persona con conocimiento directo del inmueble, tanto por haber residido allí como por haber sido quien transmitió los derechos posesorios a la actora. Sus manifestaciones resultan coincidentes con los demás elementos de prueba y contribuyen a acreditar que, hasta el ingreso denunciado en octubre de 2024, el inmueble se encontraba en tenencia de la Sra. Peñafiel, quien lo destinaba a locación mediante contratos con terceros.

También prestó declaración testimonial el Sr. Camilo Darwin, de nacionalidad colombiana, quien manifestó conocer a la actora desde hace aproximadamente nueve años, en el marco de actividades sociales y comunitarias compartidas con ella en el barrio, particularmente en torno a la denominada “comunidad del mate”. Señaló que mantenía un vínculo de trato frecuente con la Sra. María Elena Peñafiel Condori y que solía visitarla en el inmueble de calle San Luis N.º 1480, el cual identificó como su residencia.

Consultado sobre la titularidad del inmueble, afirmó que para él la propietaria era la actora, ya que cada vez que compartieron en el lugar, la Sra. Peñafiel se encontraba allí, ejerciendo actos de control y permanencia. Si bien no pudo precisar con exactitud la fecha de su última visita -estimándose entre los años 2020 y 2021-, expresó que fue público y notorio en la comunidad que la actora residía allí y tenía inquilinos a quienes alquilaba los departamentos del edificio. Incluso, señaló que fue la propia Sra. Peñafiel quien le comentó que había tenido un problema porque los inquilinos habían sido desalojados del inmueble, sin mayores detalles.

A preguntas de la actora, confirmó que era ella quien alquilaba los departamentos a los inquilinos. También declaró conocer a la madre de la Sra. Peñafiel, quien -según dijo- vivía a la vuelta del

inmueble, entre las calles San Luis y Alem, lo que evidencia un conocimiento cercano del entorno vecinal.

En conclusión, si bien el testigo no presencié los hechos materia de litis ni pudo referirse a fechas recientes, sus manifestaciones coinciden con los restantes testimonios en cuanto a la identificación de la actora como persona que ejercía la tenencia del inmueble con anterioridad al ingreso denunciado. Sus dichos resultan consistentes y contribuyen a reforzar la convicción respecto de la situación de hecho preexistente, especialmente en lo relativo al reconocimiento social y vecinal de la tenencia ejercida por la Sra. Peñafiel.

Por su parte, prestó declaración el testigo ofrecido por la parte demandada, Sr. Raúl Arnaldo Villavicencio, quien manifestó residir en calle San Luis N.º 1463, frente al inmueble en cuestión. Indicó conocer a los demandados por ser vecinos del lugar, y afirmó que actualmente habitan el inmueble que identificó como ubicado en calle San Luis N.º 1470, junto a menores de edad. Consultado sobre la fecha de ingreso al inmueble, señaló que fue “desde septiembre, octubre”, sin precisar el año, aunque del resto de las actuaciones y en particular de la contestación de demanda, se tiene por cierto que el ingreso se produjo en septiembre de 2024.

El testigo manifestó haberse enterado de un disturbio policial en el inmueble frente a su domicilio, aunque refirió no haber presenciado los hechos. Afirmó que la numeración actual del inmueble donde habitan los demandados es 1470, sin poder precisar desde cuándo existe esa numeración ni si anteriormente correspondía a otro número. Describió que dicho inmueble se encuentra en la esquina de calles San Luis y Matheu, lo cual coincide con la ubicación del bien litigioso.

Asimismo, declaró haber visto a la Sra. Peñafiel en las inmediaciones, aunque no pudo afirmar que residiera en el inmueble, y señaló haber tomado contacto con un inquilino de apellido Alderete, quien le comentó que había tenido problemas con quien le alquilaba, sin que el testigo pudiera identificar a esa persona. En definitiva, lo declarado por este testigo no enerva las conclusiones previamente arribadas en cuanto a la tenencia ejercida por la Sra. María Elena Peñafiel Condori hasta el momento del despojo denunciado.

En cuanto al despojo denunciado, adquiere especial relevancia la denuncia formulada por el Sr. Pedro Pablo Barraza el día 19 de noviembre de 2024 ante la Unidad Fiscal de Decisión Temprana, la cual dio origen al Legajo N.º S-098231/2024 (SAE 26/12/24). En dicha presentación, el denunciante manifestó que desde el mes de marzo su pareja, la Sra. María Gabriela Ocaranza, le alquilaba a la Sra. Peñafiel Condori un departamento ubicado en el primer piso del inmueble sito en calle San Luis N.º 1480, alegando la locadora que dicha unidad le pertenecía.

Sin embargo, relató que en el mes de septiembre de ese año “aparecieron los verdaderos propietarios con papeles en mano” y procedieron a usurpar el departamento de planta baja, situación que motivó que la Sra. Ocaranza se retirara voluntariamente del inmueble “para evitar un mal mayor”. Agregó que la Sra. María Elena Peñafiel Condori fue notificada de tal situación, pero que, pese a ello, habría insistido en que se abonara el saldo pendiente del contrato de locación, a lo cual su pareja se negó por no encontrarse ya habitando el inmueble, dado que -según sus palabras- fue corrida por un supuesto dueño.

La denuncia referida refuerza de manera objetiva la versión sostenida por la actora en su escrito de demanda, en cuanto a que el acto de despojo tuvo lugar mediante el desalojo forzado de su inquilina que habitaba la planta baja del inmueble. La referencia expresa del denunciante a la irrupción de terceros en el inmueble -a quienes identifica como “verdaderos propietarios” que usurparon el departamento de abajo- se corresponde con los hechos relatados por la actora, y constituye un elemento probatorio autónomo que refuerza o fortalece la existencia del acto turbatorio denunciado.

El despojo denunciado también encuentra respaldo en las constancias del expediente penal caratulado: “Rodríguez Fernando Enrique, Rodríguez Fernando Gabriel, Rodríguez Daniel Alberto s/ usurpación en concurso ideal con robo simple – Víctima: Peñafiel Condori María Elena” (Expte. S-80675/2024), acompañado como prueba (SAE 03/02/25). De la lectura de dicho legajo se desprende que el hecho imputado consistió en que, con fecha 1 de octubre de 2024, los imputados habrían expulsado por la fuerza a la inquilina que ocupaba la planta baja del inmueble sito en calle San Luis N.º 1480, del cual la Sra. Peñafiel era locadora. Posteriormente, según se denuncia, habrían violentado el candado del portón de un depósito contiguo al inmueble y sustraído diversos bienes.

Estos hechos fueron corroborados, además, mediante testimonios rendidos en el marco del proceso penal, en particular los de la Sra. Mónica Valeria Rodríguez y del Sr. Segundo Maidana. La primera refirió haber observado, durante el mes de octubre de 2024, que varias personas retiraban bienes del inmueble de calle San Luis N.º 1480 y los cargaban en una camioneta marca Hilux. A raíz de ello, se comunicó con la Sra. Peñafiel para consultarle si sus inquilinos estaban desalojando, a lo que esta le respondió que no. Por su parte, el Sr. Maidana —vecino domiciliado en calle San Luis N.º 1485— también afirmó conocer los hechos, señalando que la Sra. Peñafiel estaba atravesando una situación de usurpación en la planta baja del inmueble.

Finalmente, consta en dicho expediente que mediante resolución de fecha 25 de octubre de 2024, el Fiscal interviniente resolvió formalmente “abrir la investigación penal preparatoria por los hechos detallados contra los aquí demandados por el delito de usurpación en concurso ideal con robo simple”.

Hasta aquí, según surge de la prueba documental, testimonial e informativa reunida, la tenencia del inmueble sito en calle San Luis 1480 y/o Matheu 1297 de esta ciudad correspondía a la actora, quien ejercía dicha ocupación de manera pública y continuada desde, al menos, el año 2016 hasta fines de septiembre de 2024, fecha en que -según reconocen los propios demandados- tomaron posesión de la planta baja del inmueble. Por su parte, como ya se ha expuesto, la actora manifestó haberse anoticiado del hecho el día 1 de octubre de 2024, oportunidad en la que le fue informada la irrupción y el desalojo de su inquilina.

Reitero, los propios demandados han reconocido expresamente haber ingresado al inmueble litigioso a fines de septiembre de 2024, alegando que lo hicieron en virtud de un boleto de compraventa celebrado el 4 de octubre de 2024 con su madre, la Sra. Alicia Aydee Alderete. Esta afirmación, contenida en su escrito de contestación de demanda, en la que justifican su ingreso con el argumento de que conservaban un juego de llaves, resulta incompatible con su ulterior pretensión de negar la existencia de un acto turbatorio.

Resulta evidente que los demandados no impugnaron el ingreso al inmueble en la fecha indicada y lejos de desacreditar el relato de la accionante, sus propias manifestaciones confirman que tomaron control material del inmueble sin intervención judicial alguna. Prueba de ello es que ingresaron al inmueble con su juego de llaves, actos que sin dudas, configuran un acto de perturbación ilegítima de la tenencia preexistente ejercida por la actora. Ello configura, sin dudas, un acto ilegítimo de perturbación de la tenencia, en los términos del art. 2242 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los demandados intentan justificar su accionar invocando un supuesto derecho de adquisición del inmueble, para lo cual acompañaron: 1) boleto de compraventa con firmas certificadas, celebrado el 4 de octubre de 2024 entre Enrique Fernando Rodríguez y Miguel Ángel Rodríguez, como compradores, y Alicia Aydee Alderete (su madre), como vendedora; 2) copia certificada de un boleto de compraventa de fecha 14 de noviembre de 1989, entre esta última y la Sra. Olga Di Marco de Rodríguez; y 3) boleto de compraventa anterior, fechado el 3 de diciembre de 1962, celebrado entre

el Sr. Constantino Politis y la Sra. Olga Di Marco de Rodríguez, con intervención notarial.

Según esta cadena de boletos, los accionados sostienen que les fueron transferidos los derechos posesorios sobre el inmueble, pretendiendo fundar en ello la legitimidad de su accionar.

Sin embargo, resulta necesario recordar que la cuestión aquí debatida no refiere a la titularidad dominial ni al derecho de propiedad, sino exclusivamente a la tenencia o posesión material del inmueble al momento del acto de turbación. En este contexto, la celebración de un contrato de compraventa -más aún con fecha posterior al ingreso denunciado- no legitima el despojo ejercido por vía de hecho, ni autoriza a quienes se consideran adquirentes a prescindir de los mecanismos judiciales correspondientes.

Es que, una cosa es el derecho a poseer que eventualmente podría derivarse de un título; y otra, muy distinta, es el ejercicio material de la posesión o tenencia. Tal como lo establece el artículo 2239 del Código Civil y Comercial de la Nación: “Un título válido no da la posesión o tenencia misma, sino un derecho a requerir el poder sobre la cosa. El que no tiene sino un derecho a la posesión o a la tenencia no puede tomarla, debe demandarla por las vías legales”.

En consecuencia, los demandados, al decidir ingresar al inmueble de manera unilateral y sin orden judicial, incurrieron en una vía de hecho que vulneró la tenencia legítimamente ejercida por la actora, conducta que debe ser reparada conforme lo previsto en el marco de este proceso.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la presente acción de amparo a la simple tenencia promovida por la Sra. María Elena Peñafiel Condori contra los Sres. Miguel Ángel Rodríguez, Enrique Fernando Rodríguez y la Sra. Cintia Elizabeth Luna y los demás ocupantes. En consecuencia, se condenará a los demandados y demás ocupantes a restituir el inmueble sito en calle San Luis N.º 1480 y/o Matheu N.º 1297 de esta ciudad, debiendo reponerse la situación de hecho existente con anterioridad al acto de turbación ilegítima.

Todo lo aquí decidido lo es sin perjuicio de los derechos posesorios o reales que las partes puedan eventualmente ejercer o resistir por la vía correspondiente, a través de los procesos de conocimiento adecuados, como las acciones posesorias o petitorias que resulten procedentes conforme al derecho aplicable.

Las costas se imponen a la parte demandada siguiendo el principio objetivo de la derrota (conf. artículo 61 del CPCCT). Asimismo, se reserva pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I. HACER LUGAR** a la acción de amparo a la simple tenencia promovida por Maria Elena Peñafiel Condorí, DNI 94.575.989 contra Miguel Angel Rodríguez DNI 27.562.549, Enrique Fernando Rodríguez DNI 32.134.891, Cintia Elizabeth Luna DNI 37.096.562 y cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle San Luis n.º 1480 y/o Matheu n.º 1297 de esta ciudad identificado con matrícula S-40061 (Capital Sur), padrón inmobiliario N.º 133431, nomenclatura: Circ. I, Secc. 17, Mza. 79, Parcela 1, matrícula catastral N.º 3711/1032. En consecuencia, condeno a los demandados y/o a cualquier otro ocupante a que en el plazo de diez días, desocupen y hagan entrega a la actora el inmueble antes mencionado libre de todo ocupante. Ello, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si el caso lo

requiere.

**II. DEJAR A SALVO** los derechos posesorios y petitorios que pudieren corresponder a las partes, para hacerlos valer por la vía y forma que correspondan.

**III. IMPONER** las costas a los demandados vencidos.

**IV. RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER**

**Actuación firmada en fecha 27/06/2025**

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>.