

Expediente: **210/24**

Carátula: **RUIZ RUBEN REINALDO C/ LEDESMA MARIA SOLEDAD Y OTRO S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. III**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **16/09/2024 - 04:49**

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

90000000000 - **LEDESMA, MARIA SOLEDAD-DEMANDADO**

90000000000 - **AHUMADA, JOSE-DEMANDADO**

30648815758901 - **JUZG. PAZ JUAN BAUTISTA ALBERDI -**

20259586535 - **RUIZ, RUBEN REINALDO-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. III

ACTUACIONES N°: 210/24



H20443482005

REGISTRADO

Sentencia N° 142TOMO

Año: 2.024

JUICIO: RUIZ RUBEN REINALDO c/ LEDESMA MARIA SOLEDAD Y OTRO s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA EXPTE N° 210/24

Concepción, 13 de septiembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: " *Ruiz Rubén Reinaldo c/ Ledesma María Soledad Y otro s/ Amparo A La Simple Tenencia*", Expte. N°. 210/24 elevados en consulta por el Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi y;

RESULTA

Que el día 12 de julio del 2.024, conforme nota actuarial obrante a fs. 06 vta. del expediente formato papel que tengo a la vista y que se encuentra digitalizado y agregado en autos, se presenta por ante el Juzgado de Paz de Juan B. Alberdi el **SR. RUBEN REINALDO RUIZ, DNI N° 23.751.118**, argentino, mayor de edad, domiciliado en calle Echeverría N° 358 (última cuadra), ciudad de Juan Bautista Alberdi, de esta provincia de Tucumán interponiendo medida de amparo a la simple tenencia sobre un inmueble de su propiedad en contra de los Sres. **LEDESMA MARIA SOLEDAD, DNI N° 33.679.551**, domiciliada entre Ruta N° 38, Vieja Traza e intersección con Ruta N° 308 y **AHUMADA JOSÉ** - sin denunciar documento de identidad - con domicilio en Pasaje continuación de calle Echeverría, tercera casa, propiedad blanca con rejas negras.

Alega el actor ser propietario y poseedor del inmueble de litis. Este se encuentra ubicado sobre el Camino a Yaquilo Norte, justo intersección entre fin de calle Echeverría e inicio del camino a Yaquilo, en la ciudad de Juan Bautista Aberdi, compuesto por los padrones Nros. 160.969, 160.968 y parte del N° 160.967. Manifiesta que el inmueble de Litis está compuesto por 10 metros de frente por 36 metros de fondo, comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte propiedad del

Obispado de Concepción, al sur con familia Alba Ruiz, al este con calle Echeverría y al oeste con propiedad del Obispado de Concepción.

Resalta que posee a título de dueño el inmueble de litis desde hace más de 20 años, ya que le fuere cedido por la Sra. Cardozo Magdalena del Valle en el año 2.004.

Relata que el día 05 de julio del 2.024 a horas 07:30 personas al mando de la Sra. Ledesma María Soledad - demandada en autos - y con máquinas retroexcavadoras, retiraron los linderos de su propiedad, arrancándolos y sustrayendo los rieles, postes de madera y alambrados de ambos lados del inmueble, los que habrían sido puestos por el actor para delimitar el mismo. Manifiesta también que el Sr. Ahumada - segundo demandado en autos - argumentó que habrían comprado la propiedad.

Manifiesta que ante la situación relatada, efectuó una denuncia en la Comisaría de Juan Bautista Alberdi que habría dado origen al sumario cuya investigación se estaría llevando a cabo.

Destaca que la Sra. Ledesma, según sus propios dichos, estaría actuando en representación del Obispado de la Diócesis de Concepción y que, si bien reconoce que dicha Institución también posee un inmueble allí, el mismo se encontraría colindante a su propiedad, pero que no sería el mismo, sino que se habría excedido de la medida original conforme los datos insertos en el boleto de venta.

Por otro lado, agrega que hasta la actualidad siempre habría realizado el cuidado, mantenimiento y posesión de ambos terrenos, uno a nombre del Obispado y el segundo de su propiedad. Reconoce que si bien en este tipo de procesos no se discuten títulos, las medidas que pretendería tomar la Sra. Ledesma excederían ampliamente sus límites, ocupando ilegalmente su terreno que colinda con el del Obispado.

Ofrece como prueba de sus dichos Carta Documento, fracción fotografiada de boleto de venta, croquis del inmueble y 03 fotografías.

En fecha 06 de agosto del 2.024 el Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi provee la demanda ordenando se lleven a cabo las medidas previstas por el Art. 40 de la Ley 4.815, proveído que es notificado a las partes mediante cédulas que corren agregadas a fojas 7, 8 y 9 de los autos del título.

El día 12 de agosto del 2.024 se practica la medida de inspección ocular, el croquis demostrativo y la información testimonial de los vecinos del lugar, obrantes de fojas 10 a 13 del expediente formato papel.

En fojas 14 a 16 corre agregada documental consistente en dos impresiones de fotografías y una copia simple de instrumento de Cesión de Acciones y Derechos otorgada por Sucesión De Tomás Pastorino y Sra. a favor del Obispado de la Santísima Concepción.

En fecha 13 de agosto del 2.024 el Sr. Juez de Paz de Juan Bautista Alberdi, Dr. Enrique Omar López, dicta resolución de Amparo a la Simple Tenencia que dispone no hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Ruiz Rubén Reinaldo en contra de María Soledad Ledesma y José Ahumada, dejando a salvo los derechos de dominio o posesorios de las partes y ordena se eleven las actuaciones al Sr. Juez Civil de Documentos y Locaciones del Centro Judicial Concepción que por turno corresponda.

En fecha 15 y 16 de agosto del 2.024 se notifica a las partes en sus domicilios reales de la resolución dictada, firme la misma, se elevan los autos en consulta en fecha 21 de agosto del 2.024.

En fecha 03 de septiembre del 2024 es remitido digitalmente a este Juzgado y posteriormente en formato papel, siendo llamados los mismos a Despacho a resolver.

CONSIDERANDO

1.- Naturaleza de la acción intentada y su procedimiento.

La particularidad del amparo a la simple tenencia obliga a realizar algunas consideraciones al respecto, dejando aclarado como primera medida que el mismo no es un juicio, toda vez que se entiende por juicio "*contienda judicial entre partes por un pronunciamiento o sentencia*".

El 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.

En tal sentido nuestro Superior Tribunal de Justicia ha expresado: "*Es un remedio rápido y sumario previsto para determinadas situaciones de hecho. Es una medida procesal de naturaleza policial tendiente a restablecer el estado anterior de las cosas impidiendo que cada cual haga justicia por mano propia, con la consiguiente alternación del orden público y escarnio del derecho. No es una acción posesoria propiamente dicha ni una acción real, sino una disposición de Orden Público tendiente a restablecer el orden alterado.*" Cfr: Fenochietto, CPCCN, comentado, anotado, concordado, Astrea, 1999, p. 350; ColomboKiper; CPCCN, comentado y anotado, 3ra. edic., La Ley, 2001, p.40; Arazi-Rojas, CPCCN, anotado, comentado, concordado, T. III, Rubinzal Culzoni, 2007, p. 149, todos comentando art. 614 y ssgts. CPCCN que regula el interdicto de recobrar, con el que se correspondería en el caso". Cfr.: CSJT.: Testa de Chahla Amelia Eugenia Vs. Chahla Yamil Daniel S/ Amparo a la simple tenencia- Nro. Sent: 1425. Fecha Sentencia 19/09/2017.

Ahora bien, reiteradamente se dijo que el amparo es un remedio policial "urgente", tendiente a evitar que se altere el orden establecido y que las partes hagan justicia por manos propias. La Ley n° 4.815 no contempla un procedimiento contradictorio sino que el legislador ha dejado librado, al buen criterio de un funcionario, determinar si el acto de turbación o despojo ha trastocado la situación de hecho existente. Hay un interés social que debe prevalecer, que es el de evitar la justicia por mano propia, manteniendo en la tenencia del bien a la persona que fuera el último tenedor público y pacífico al momento de producirse la situación de hecho originada y hasta tanto las partes ejerciten las pertinentes acciones que crean convenientes en defensa de sus derechos.

Cabe agregar que el amparo a la simple tenencia no otorga ni quita derechos dominiales o posesorios; no significa en modo alguno prejuzgar sobre quién tiene el señorío fáctico o es el propietario de la cosa. El pronunciamiento que recae en el amparo a la simple tenencia no es definitivo ni constituye un pronunciamiento sobre el derecho de propiedad o el derecho a la posesión y al quedar expeditas las vías de las acciones posesorias o petitorias no puede haber lesión al derecho de propiedad.

Es necesario tener presente que resulta requisito de admisibilidad para la procedencia del amparo a la simple tenencia la existencia efectiva, concreta y probada de actos turbatorios o de despojo que alteren la situación de hecho existente en el inmueble.

El legitimado para deducir la acción en cuestión no sólo es el poseedor sino incluso el mero tenedor y procede contra el autor material de la turbación.

En cuanto a lo que debe probarse, el actor debe acreditar que efectivamente detentaba la posesión o tenencia del predio. También corresponde demostrar la efectiva turbación sobre el predio litigioso, como asimismo que la vía intentada fue interpuesta en término.

El art. 40 inc. 4 de la Ley 4.815 de procedimiento ante la Justicia de Paz Lega, dispone una serie de actuaciones que deberán realizar los Jueces de Paz, ante un reclamo de tal naturaleza. Así como también establece que, una vez resuelto el caso, el mismo se debe elevar en grado de consulta al Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

En concordancia con tal disposición, el art. 71 inc. 7) de la Ley Orgánica de Tribunales atribuye competencia al Juez Civil en Documentos y Locaciones para conocer, en última instancia, de las resoluciones definitivas dictadas por los Jueces de Paz en los casos de amparo a la simple tenencia, debiendo aprobar, enmendar, o revocar lo actuado por éstos.

Este instituto, mal llamado recurso de consulta, es una modalidad de la apelación para un proceso especial y determinado. (IBÁÑEZ FROCHAM Manuel, "*Tratado de los recursos en el proceso civil*", La Ley, Bs. As, 1969, 4° edición, pág. 352p. 545, 4ta ed.). Tiene por finalidad acordar el máximo de garantía a quienes intervienen en estos procedimientos. Es por ello que a través del mismo, se tiende a garantizar la inexistencia de vicios manifiestos en los trámites esenciales de la causa, como así también para que el pronunciamiento que en ella se emita tenga sustento en las pruebas aportadas.

Consecuencia de ello, con la consulta al Juez letrado, se procura una mayor justicia en el establecimiento de una segunda instancia, siendo la consulta 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.- Control de cumplimiento de los requisitos formales de la Ley N° 4815.

Surge del expediente en estudio que el funcionario interviniente ha realizado la inspección ocular (fs. 10), el correspondiente croquis (fs. 11); y la información sumaria testimonial (fs. 12 y 13), todo conforme a las disposiciones del art. 40 de la Ley 4.815 de Procedimiento para la Justicia de Paz Lega.

No obstante ello, se impone también controlar que la decisión tomada cumpla con los requisitos mínimos de razonabilidad de acuerdo a la naturaleza de la acción intentada.

3.- Control de cumplimiento de los requisitos de admisibilidad del amparo a la simple tenencia.

Ahora bien, la doctrina de nuestra Excelentísima Cámara del fuero, expresa claramente que: *“es 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 y 3) la ocurrencia cierta y efectiva de turbación.”* Cfr.:Excma. Cámara de Documentos y Locaciones. Concepción .Dres. Aguilar de Larry y Santana Alvarado. Sentencia n° 71. Fecha 28/06/2013

3.1- La temporaneidad.

En cuanto a la tempestividad de la acción, si bien la Ley 4.815, no establece un plazo para la deducción del amparo, por interpretación analógica, se aplica el art. 43 de la ley 7.365 (Justicia de Paz Letrada) que determina que, se tramitará por el proceso establecido en dicha ley *“el amparo a la simple tenencia, deducido dentro de los diez (10) días de realizado el acto de turbación”*.

Respecto al plazo para interponer la acción, nuestra Jurisprudencia local sostiene: *“Para la dilucidación de la cuestión propuesta - si la acción fue deducida en tiempo útil -, es necesario señalar que el art. 400 inciso 6 del CPCCT., establece que el amparo a la simple tenencia debe ser deducido dentro de los 10 días de realizado el acto de turbación. Tratándose de un plazo establecido en nuestro Código Procesal para incoar una acción, debe ser un plazo de días hábiles judiciales”*.

Cámara Civil en Doc. y Locaciones y Familia y Sucesiones CJConcepción, Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones - Nro. Expte: Md86/20 Nro. Sent: 105 Fecha Sentencia 29/12/2020.

En autos, el hecho turbatorio acaece, conforme al escrito de interposición del amparo, el día 05 de julio del 2.024 y la demanda es interpuesta por ante el Sr. Juez de Paz el día 12 de julio del 2.024 - conforme nota actuarial obrante a fs. 7 vta., entonces puede señalarse que el amparo, luego del cómputo de días hábiles, sí fue deducido en término.

3.2 La legitimación de la actora para demandar y existencia de la turbación.

Debe tenerse en cuenta que, la personalidad o legitimación sustancial activa ha sido definida por la Jurisprudencia como *"la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso"*. Cfr.:Sup. Corte Bs.As. en fallo del 6/9/94, publicado en el Digesto Jurídico Bs. As. N° 147 - 6215, según la cita de C. E. Fenochietto en su comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. (Ed. Astrea - TII).

A su turno, es uniforme la jurisprudencia del fuero local en entender que en la acción de amparo a la simple tenencia son legitimados activos aquellos que demuestren ser poseedores o tenedores del inmueble en cuestión al momento de producirse la turbación.

En tal sentido se ha expresado: *" La acción intentada, reglada por el art. 400 inc. 6° del ordenamiento local, comprende la acción policial consagrada en el art. 2469 del Código Civil Velezano, que resguarda tanto a poseedores como tenedores de inmuebles, con absoluta independencia del título que pudiera existir para justificar esa posesión o tenencia. Recordamos aquí, que 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 sólo a la detentación de los bienes (CSJT, "Agropecuaria del Pilar S.A. vs. Ovejero Juan Carlos s/Amparo a la simple tenencia", Fallo N° 206, 27/03/06", "Correa Manuela vs. Paz Posse Miguel s/ Amparo a la Simple Tenencia", Fallo N°235 del 20/03/2017 y esta Sala in re "Vargas Sandra Elizabeth c. Báez Marta Liliana, Fallo N°107 del 13/03/2013 entre otros); ello, con la única finalidad de impedir el obrar de propia autoridad en materia de establecimiento o amplitud de una relación real. En otras palabras, su fundamento radica en la necesidad de prescribir las vías de hecho; elemento esencial y necesario de todo estado de derecho, inminente en el ordenamiento constitucional, civil, procesal y penal.- Como bien dijimos, la acción policial de mantener se encuentra legislada en el art. 2469 del Cód. Civil y dispone: "La posesión cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriere, el afectado tendrá acción judicial para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinen las leyes procesales"*. Dres.: Movsoyich - Cossio. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3, Centro Judicial Capital, Nro. Sent: 109 Fecha Sentencia 09/05/2017.

En consecuencia y dado que, para la procedencia de la presente acción no se requiere más requisito para la legitimación activa que la tenencia o posesión de la cosa cualquiera que sea su antigüedad, es de toda lógica que el primer punto sea establecer quién ejercía la relación de poder al tiempo de la lesión.

Del análisis de los testimonios recabados por el Sr. Juez de Paz, los vecinos Fuentes Fernando DNI N°22.417.588 y Claudia Álvarez, DNI N° 41.377.380 son coincidentes en reconocer que el último poseedor del inmueble de litis es el Obispado y que la Municipalidad realizó allí las tareas de mantenimiento y limpieza. El tercer vecino que otorga su testimonio, quien dijo llamarse Benigna Mortes, también relata que el inmueble fue donado a la Iglesia y que las tareas de limpieza eran realizadas por una señora desconociendo el nombre de la misma.

Por lo que puedo deducir que el último detentador de la tenencia del inmueble en cuestión es la Diócesis de Concepción.

Respecto al supuesto hecho de turbación los vecinos nada dicen al respecto. Sólo manifiesta que la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi realizó la limpieza en el mismo.

4.- Conclusión.

Teniendo en cuenta lo expuesto previamente y que la Ley Provincial N°4.815 le delega al Juez de Paz la función de intervenir rápidamente en estos conflictos a fin de mantener la paz social y habiendo dado cumplimiento este funcionario con todos los requisitos de forma y fondo exigidos por el ordenamiento jurídico considero que, si bien la información y las pruebas disponibles son limitadas, debo privilegiar el principio de presunción de legitimidad de la resolución del funcionario interviniente y, en consecuencia, aprobar su decisión de desestimar la presente acción de amparo.

No obstante lo anterior cabe señalar que, tal como lo he manifestado preliminarmente, a través de este instituto se busca determinar quién se encontraba en el inmueble de manera pacífica con anterioridad a la fecha en que se denuncian los actos turbatorios y no investigar cuál de las partes tiene un mejor título de dominio. En este sentido, queda claro que las cuestiones relativas al dominio o la posesión queda fuera del alcance de este proceso y deberán ser planteadas a través de las vías procedimentales pertinentes.

En mérito a lo expuesto, conforme las constancias actuariales y de conformidad a lo dispuesto por los arts. 71 inc. 7) de la Ley 6.238 y art. 40 de la Ley N° 4.815, corresponde aprobar la resolución de fecha 12 de agosto del 2024 elevada en consulta, dejando a salvo los derechos que pudieren corresponder a las partes y/o terceros interesados para hacer valer los mismos a través de las acciones legales que permitan un amplio debate al respecto.

Por lo que, :

RESUELVO

I) APROBAR, la resolución dictada por el Sr. Juez de Paz de Juan Baustita Alberdi, Dr. Enrique López, en cuanto resuelve **NO HACER LUGAR** al Amparo a la Simple Tenencia deducido por el Sr. Ruiz Rubén Reinaldo en contra de la Sra. María Soledad Ledesma y José Ahumada respecto al inmueble ubicado sobre calle Echeverría camino a Yaquilo Norte, que tiene como linderos al norte con Camino Público, al sur familia Ruiz; al este calle Echeverría y al Oeste familia Fuentes.

II) ORDENAR al actor, Sr. Ruiz Rubén Reinaldo, y/o cualquier otra persona que se pueda encontrar dentro del inmueble a que se abstenga de obstaculizar el libre ejercicio de los derechos posesorios de la Diócesis de Concepción y quienes actúen en su representación, bajo apercibimiento de hacer uso de la fuerza pública en caso de ser necesario.

III) DEJAR a salvo los derechos y/o acciones legales que pudieren corresponder a las partes y/o terceros interesados para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda.

IV) AUTORIZAR el uso de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso de ser necesario para el cumplimiento de la presente resolución.

V) VUELVAN las presentes actuaciones al Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi para su notificación y cumplimiento por intermedio de Superintendencia de Juzgados de Paz, a efectos de su pertinente toma de razón.

HÁGASE SABER

DRA. MARIA TERESA BARQUET

JUEZA TITULAR

Actuación firmada en fecha 13/09/2024

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ MUEDRA Adriana Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27144275077

Certificado digital:

CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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