Expediente: **326/24**
Carátula: **MORENO ALICIA RENE C/ AUSTERLITZ FEDERICO FERNANDO S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **14/02/2025 - 04:45**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - MORENO, ALICIA RENE-ACTOR
20185128068 - AUSTERLITZ, FE4DERICO FERNANDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 326/24

H20461494787

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: MORENO ALICIA RENE c/ AUSTERLITZ FEDERICO FERNANDO s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA EXPTE N° 326/24

Concepción, 13 de febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: *"Moreno Alicia René c/ Austerlitz Federico Fernando s/ Amparo a la Simple Tenencia"*,Expte. N°. 326/24 elevados en consulta por el Juzgado de Paz de la localidad de Monteagudo y;

RESULTA

Que el día 04 de diciembre del 2.024, conforme cargo de recepción obrante a fs. 01 vta. del expediente formato papel que tengo a la vista y que se encuentra digitalizado e incorporado en autos, se presenta por ante el Juzgado de Paz de Monteagudo la **SRA. MORENO ALICIA RENÉ, DNI N° 13.697.911**, domiciliada en calle Santiago del Estero al 800, manzana P, Lote 3 de la ciudad de Alderetes, departamento Cruz Alta de esta provincia de Tucumán constituyendo domicilio procesal en calle Belgrano S/N° de la localidad de Monteagudo. Interpone medida de amparo a la posesión o simple tenencia sobre un inmueble de su propiedad ubicado en calle Ponce de León S/N°, al lado del Convento, de la localidad de Monteagudo en contra del **SR. AUSTERLITZ FEDERICO FERNANDO,** sin denunciar documento de identidad ni demás datos personales.

Alega la actora ser propietaria y poseedora del inmueble de litis desde el año 2.014 aproximadamente, que el mismo sería herencia de su padre Ángel Roberto Moreno, fallecido el día 03 de abril del año 1.995. Agrega que el inmueble es una casa que cuenta con una galería cerrada, dos dormitorios, una galería al fondo y un baño y que el terreno tiene aproximadamente 22 metros de frente por 70 metros de fondo.

Manifiesta que en su carácter de dueña se encargó de mantener en condiciones de habitabilidad dicha propiedad, por lo que regularmente iba a limpiar, a hacer arreglos necesarios de conservación, mejora, pago de impuestos y servicios pertinentes a su nombre, alegando así ejercer su derecho de propiedad pública y pacífica.

Con relación al acto de turbación relata que el 28 de noviembre del año 2.024 un familiar le avisa que habrían ingresado a la vivienda personas desconocidas, produciendo daños y robos. Al llegar al lugar no había personas dentro de la propiedad pero faltaban cosas tales como camas, mesa, sillas, lavatorio del baño y mochila del baño, también registró daños en las instalaciones de agua y eléctrica y ventanas con rejas arrancadas. Manifiesta que ante ello, realizó la denuncia policial en la Comisaría local el día 29 de diciembre del 2.024 y que al regresar el día de hoy - 04 de diciembre del 2.024 - encontró gente dentro de su casa no queriéndose acercar para evitar problemas y discusiones.

Como prueba de sus dichos acompaña 03 juegos de copias simples de plano de mensura para juicio de prescripción adquisitiva, pasado ante la Dirección General de Catastro bajo el plano N° 70933/15, Expte. N° 3862-C-15 de fecha 07/05/2.015 junto a copia simple de Comunicación de Alta Tributaria de fecha 14/05/2.015 emitida por la Dirección General de Catastro respecto del plano de mensura descripto, copia simple de talón de pago del impuesto inmobiliario sobre el padrón n° 2015070933 emitido por la Dirección General de

Rentas de la provincia, correspondiente a la cuota 07/2.018 y factura de pago de EDET respecto al servicio n° 65690 de fecha 28/11/2.024.

En fecha 05 de diciembre del 2.024 el Juzgado de Paz de Monteagudo provee la demanda ordenando se lleven a cabo las medidas previstas por el Art. 43 de la Ley N° 7.365, fijándose el día jueves 12 de diciembre de 2.024 para llevar a cabo las diligencias previstas en el Art. 40 de la Ley 4.815, proveído que es notificado a las partes actuantes en autos mediante cédulas de notificación incorporadas a fs. 16 a 19.

En fecha 10 de diciembre del 2.024 el Sr. Federico Fernández Austerlitz con el patrocinio del letrado José Horacio Luna contesta demanda. Niega los hechos y derechos invocados por la parte actora. Como verdad de los hechos refiere que su padre, Federico Fernando Austerlitz, en vida, fue legítimo titular de dominio y que, al fallecer se inició su sucesión, en la que obtuvo como heredero Sentencia de Adjudicación, acompañando copia de la misma e informe del Registro Inmobiliario.

Manifiesta que cuando concurrió al inmueble este se encontraba completamente abandonado desde hace muchos años y, al ver que la casa había sido desmantelada en su estructura, procedió a constatar el hecho en fecha 15 de noviembre del 2.024 por acta realizada por Escribano Público, sacado fotos que certificó el Notario y colocando a una persona que en su representación la habite y la cuide. Acompaña copia de Acta de Constatación Notarial en copias simples para acreditar lo expresado.

Expresa que la parte actora no reviste el carácter de tenedora probando sus dichos con Acta de Constatación y fotos que acompaña que acreditarían que el inmueble de litis se encontraba totalmente abandonado, máxime con los hechos vandálicos producidos en fecha anterior a la constatación que realizó el Notario y con factura de EDET que demostraría que, por lo menos los últimos 12 meses, no registra consumo de energía eléctrica.

Ofrece como prueba informe de la Dirección del Registro Inmobiliario, Sentencia de Adjudicación, Acta de Constatación y boleta de energía eléctrica a nombre de Moreno Alicia René.

Amplia contestación de demanda - fs. 44-48, manifestando que, respecto a la posesión, desde hace años cuida el inmueble de litis, junto con las propiedades colindantes hacia el Oeste y Norte que también le pertenecen. Especialmente el mantenimiento de su perímetro delimitado con alambre, ocupándose de su mantenimiento e iniciando acciones legales ante intentos de turbación. Por dicho motivo es que, cuando observó que la casa se encontraba deshabitada por no estar en condiciones

de habitabilidad, la misma habría sido desmantelada, motivo por el cual puso un cuidador desde el día 15 de noviembre del 2.024 para que nadie siguiera cometiendo daños, desmalezando el terreno y llevando muebles y realizando los arreglos necesarios en la vivienda.

Cita jurisprudencia aplicable al caso y acompaña prueba documental consistente en copia simple de Resolución recaída en los autos “Jaluf de Austerlitz Divi s/ Sucesión”, Expte. N° 333/03.

El día 12 de diciembre 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 44 a 63 del expediente formato papel.

En fecha 16 de diciembre del 2.024 el Sr. Juez de Paz de Monteagudo, Proc. Sergio Eduardo Hadla, dicta resolución que dispone no hacer lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por la Sra. Moreno Alicia René en contra de Federico Fernando Austerlitz respecto del inmueble sito en el casco urbano de Monteagudo que mide 20 metros de frente por 30 metros de fondo aproximadamente y ubicado entre los siguientes linderos: al norte Federico Fernando Austerlitz, al sur convento, al este Flia. Austerlitz al oeste calle Ponce de León. En consecuencia ordena a la parte actora abstenerse en lo sucesivo de efectuar actos violentos o turbatorios en el inmueble antes citado, bajo apercibimiento de que se dé cumplimiento a lo ordenado con el auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso de ser necesario. En el apartado segundo, dispone dejar a salvo los derechos y acciones de las partes para que los hagan valer por la vía y forma que corresponda.

En fecha 17 de diciembre del 2.024 se notifica a las partes en sus domicilios reales de la resolución dictada - conforme cédulas de notificación incorporadas en autos a fs. 65 y 66 - y firme la misma, se elevan los autos en consulta en fecha 27 de diciembre del 2.024.

En fecha 30 de diciembre es recepcionado el juicio del título digitalmente en esta Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones 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. 44/45), el correspondiente croquis (fs. 46) y la información sumaria testimonial (fs. 60-63), 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, la actora toma conocimiendo del hecho turbatorio, conforme al escrito de interposición del amparo, el día 28 de noviembre del 2.024 y la demanda es interpuesta por ante el Sr. Juez de Paz el día 04 de diciembre del 2.024 - conforme cargo de recepción obrante a fs. 01 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 13/0320131 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.: Movsovich - 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 Fernando Ariel Oquilla (DNI N°27.136.876), Guillermo Esteban Del Río (DNI N° 7.628.091), Candelaria del Valle Romano (DNI N° 12.322.200) y José Reinaldo Oquilla (DNI N° 21.541.093) son coincidentes en reconocer que el último poseedor del inmueble de litis fue el Sr. Austerlitz Federico. El primer testigo manifiesta también que sabe que el padre del actor le donó al Obispado la propiedad colindante al inmueble de litis para que allí funcione un Convento de Monjas. Por lo que se infiere que el último detentador de la tenencia del inmueble en cuestión es el Sr. Austerlitz.

Respecto al supuesto hecho de turbación, se le pregunta a los vecinos si vieron al demandado u otra persona realizar actos turbatorios o tareas en el inmueble en cuestión, respondiendo los cuatro vecinos, en forma concordante, desconocer la existencia de hechos turbatorios.

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 16 de diciembre del 2.024 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 Monteagudo, Proc. Hadla Sergio Eduardo, en cuánto resuelve **NO HACER LUGAR AL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA** interpuesto por la Sra. Moreno Alicia René en contra de Federico Fernando Austerlitz respecto del inmueble sito en el casco urbano de Monteagudo que mide 20 metros de frente por 30 metros de fondo aproximadamente y ubicado entre los siguientes linderos: al norte Federico Fernando Austerlitz, al sur Convento, al este Flia. Austerlitz, al oeste calle Ponce de León.

II) ORDENAR a la actora **SRA. MORENO ALICIA RENÉ, DNI N° 13.697.911**, domiciliada en calle Santiago del Estero al 800, manzana P, Lote 3 de la ciudad de Alderetes, departamento Cruz Alta de esta provincia de Tucumán con domicilio procesal constituído en calle Belgrano S/N° de la localidad de Monteagudo **Y/O CUALQUIER OTRA PERSONA** a que se abstenga de obstaculizar el libre ejercicio de los derechos posesorios del **SR. AUSTERLITZ FEDERICO FERNANDO, DNI N° 21.541.065** y quienes actúen en su representación, respecto del inmueble objeto de la litis, 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 Monteagudo 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

Actuación firmada en fecha 13/02/2025

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.