

Expediente: **3839/23**

Carátula: **MOLINA RODRIGO TOMAS C/ RODRIGUEZ LULA Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **28/10/2023 - 00:00**

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

900000000000 - RODRIGUEZ LULA, -DEMANDADO

900000000000 - CABRERA, LUCAS-DEMANDADO

900000000000 - CABRERA, CRISTIAN-DEMANDADO

27278689285 - ANDRADA, HECTOR GUILLERMO-DEMANDADO

20384896929 - MOLINA, RODRIGO TOMAS-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 3839/23



H104017490449

SENTENCIA N°

JUICIO: MOLINA RODRIGO TOMAS c/ RODRIGUEZ LULA Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE. N° 3839/23

San Miguel de Tucumán, 27 de octubre de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “MOLINA RODRIGO TOMAS c/ RODRIGUEZ LULA Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE. N° 3839/23”

CONSIDERANDO:

I. Vienen el expediente en consulta, conforme lo dispone el artículo 40, inciso 4, de la ley 4815, en virtud de la resolución dictada el 5 de septiembre de este año por la Sra. Jueza de Paz subrogante del Juzgado de Paz de El Manantial, Josefina María Penna, por la que hizo lugar parcialmente al amparo a la simple tenencia iniciado por Rodrigo Tomás Molina respecto a una fracción del fondo Sur-Oeste identificado como el “cuartito del fondo” con entrada independiente, que forma parte del inmueble ubicado en la vereda sur del pasaje s/n a la altura de calle Benjamín Villafañe n° 1100 de El Manantial.

Conforme surge del escrito de inicio (fs. 1/4), Rodrigo Tomás Molina indica que el día 7 de mayo de 2023 se produjo un confuso episodio por el que fue acusado del homicidio de su vecina Luciana Soledad Rodríguez. Afirma que, a raíz de ello, fue detenido y el día 10 se dictó su prisión preventiva por el plazo de 4 meses. Manifiesta que como consecuencia de ello y ante los rumores de una posible venganza contra su familia y el inmueble en el que viven, su concubina (sic) Leila Rodríguez y sus hijos Yutiel Tomás y Aimara decidieron retirarse unos días del hogar, dejando efectos personales y bienes muebles. Menciona que el día 18 de mayo, su madre Verónica Soledad Molina fue a preparar la casa para la venta, ya que tenía un comprador, y fue allí cuando se encontró con los ocupantes (Lula Rodríguez; Guillermo Andrada; Lucas Cabrera y Cristian Cabrera) dentro de la vivienda.

Señala que adquirió el inmueble hace aproximadamente tres años para vivir allí con su familia y que, con el pasar del tiempo, le realizó diversas mejoras.

II. Cabe tener presente que este tipo de proceso tiende a evitar toda vía de hecho y toda pretensión de hacerse justicia por sí mismo, con prescindencia de la actuación de la justicia, y de las vías establecidas por la ley para ese efecto. Se trata de un remedio urgente y rápido previsto por el ordenamiento jurídico a fin de asegurar la tranquilidad pública necesaria para proteger la inviolabilidad de los derechos de los particulares. Por sus características, la sentencia que se dicta se entiende sin perjuicio de las acciones posesorias y petitorias que pudiese corresponder.

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Poder Judicial, los amparos a la simple tenencia de inmuebles que se encuentra bajo la jurisdicción de la Justicia de Paz Lega (caso del Juzgado de Paz de El Manantial), se inician a través de una simple denuncia de quien se cree afectado en la tenencia de un bien inmueble y a partir de dicho acto, la actuación es oficiosa, mediante el procedimiento establecido por el artículo 40 de la Ley n° 4815.

La citada norma establece “Cuando se reclame el amparo a la simple tenencia de un fundo o finca, se observarán las siguientes reglas: 1. El juez deberá informarse en el vecindario, sin pérdida de tiempo, a fin de comprobar quién era el último detentador público y pacífico de la cosa. 2. Si la tenencia era conocida de los vecinos, mantendrá al tenedor en la misma, denegando el reclamo en caso contrario. 3. Deberá efectuar una inspección ocular, un croquis y un inventario de lo que hubiera en el lugar. En ningún caso podrá reemplazar la visita personal al vecindario por una citación de testigos. 4. Tomada la resolución, elevará el caso en consulta ante el Juez Civil en Documentos y Locaciones de turno”.

Es preciso resaltar que el procedimiento previsto en la ley no es estrictamente un juicio si entendemos este vocablo como contienda judicial que termina en un pronunciamiento o sentencia. No se contempla un proceso 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. Ello es así toda vez que existe un interés social superior que debe prevalecer, que es el de evitar que se haga justicia por mano propia.

Tomada la resolución por la Sra. Jueza de Paz, debe elevar el caso en consulta ante el Juez Civil en Documentos y Locaciones de turno (cfr. ley 4815 artículo 40; por la LOPJ artículo 62 inciso c).

III. Hecha la introducción, de la lectura y análisis del expediente se puede ver que antes de llevar a cabo las diligencias previstas por la ley aplicable en la materia, la Sra. Jueza de Paz interviniente fijó la fecha y la hora (3 de julio de 2023 a las 9.30 horas) en las cuales se trasladaría al lugar de los hechos, lo que fue notificado a las partes conforme surge de las cédulas obrantes en hojas 28 y 29.

Ese día, según se desprende del acta glosada en las hojas 31 y 32, la Sra. Jueza se apersonó en el lugar de los hechos en compañía de personal policial. Allí también estuvieron presentes el letrado Rubén Francisco Pintor, apoderado del actor Rodrigo Tomás Molina (ausente por estar privado de libertad), y la letrada Daniela Alejandra Cuartero Avalos, patrocinante del Sr. Andrada. Al ingresar al inmueble, fueron recibidos por Guillermo Andrada y Lourdes Daina Rodríguez (sobrina de la fallecida Luciana Soledad Rodríguez). Ellos manifestaron que viven en ese lugar desde hace 7 meses y que les prestaron al Sr. Molina y a su pareja Leila Rodríguez (prima de Lourdes Daina) el cuartito al fondo del inmueble para vivir, el que poseía una entrada independiente (al realizarse la medida se encontraba cerrado por una pared de ladrillos).

Al adentrarse en el inmueble, la Sra. Jueza observó que ese cuartito había sido modificado ya que solo contaba con dos paredes y techo (conf. hoja 31 vuelta). En ese momento, el Sr. Andrada reiteró que entregaron esa habitación a modo de préstamo, que se trata de un sector independiente al que ni él ni su grupo familiar tenían acceso y que el actor y su familia no vivían ahí sino que “iban y venían” (sic). También informó que el cuartito tenía una escalera para acceder a un entepiso donde hay otra habitación y que, en la parte de abajo al costado, “habían preparado una carpita” que usaban como baño.

A lo dicho, la Sra. Jueza agrega “...se observa que en un único terreno se encuentran las 02 viviendas, delimitado en su totalidad por medianera de ladrillo a al vista. Se observan varias construcciones y modificaciones que denotan poca data. En la puerta de ingreso nos manifiestan haber colocado lona nueva (después del hecho con columnas que sostienen)”.

Además, la Sra. Jueza de Paz practicó una inspección ocular, tomó fotografías y elaboró un croquis del lugar y de los elementos existentes (agregado en hojas 60 a 71). A su vez, realizó un relevamiento de lo que percibió a través de sus sentidos y destacó que desde el frente del inmueble se puede observar el entrepiso del cuartito donde residía el Sr. Molina; que actualmente su acceso se encuentra cerrado con una pared de ladrillo; que el cuartito es independiente de la vivienda principal y que, al momento de practicar la medida, se observan materiales de demolición realizada aparentemente hace poco tiempo. También señaló que en el interior del cuartito había materiales para la construcción, tales como reja de ventana usada, tachos de pintura, escalera de obra y caños de PVC de color negro.

Seguidamente, la funcionaria realizó el informe vecinal y tomó el testimonio de los vecinos Verónica Cecilia Ojeda, Margarita Elsa Morales, Marcela Mirta Buedo, Gustavo Gabriel Díaz, Walter Acosta, Romina Paganini y Alejandro Rodríguez. Cabe tener presente que, en la resolución del fondo (hoja 80), la funcionaria recalcó que los vecinos se mostraron reacios a dar información y manifestaron temor al momento de ser consultados.

Cuando los vecinos fueron indagados acerca de quién era el último tenedor público y pacífico del inmueble, muchos de ellos señalaron al Sr. Andrada y su familia o "...a los que están actualmente" (Morales, Buedo, Paganini, Rodríguez). De los restantes, sólo la Sra. Ojeda manifestó con precisión que el actor vivía en ese domicilio, ya que Díaz y Acosta dijeron que "vivía a la vuelta" sin mayor especificación. A ello cabe agregar que Paganini y Rodríguez informaron que el actor no vivía allí, pero que "...iba y venía" porque las parejas (de Andrada y Molina) son parientes.

Esas declaraciones de los vecinos y el conjunto probatorio reunido en las actuaciones condujeron a la funcionaria actuante a acoger parcialmente el amparo solicitado en base a las reglas de la sana crítica racional (ver sentencia de hojas 79 y 80).

IV. Ingresado el planteo a estudio, como se adelantó, 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 463, inciso 5, del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (Ley 9531) y por el artículo 40 de la Ley 4815, comprende la acción policial innominada de mantener, contra actos de turbación que faculta el artículo 2242 del Código Civil y Comercial, 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.

Al respecto se tiene presente que los hechos expuestos en la demanda encuentran sustento (al menos en forma parcial) en las constancias del expediente, en especial en las declaraciones prestadas por los vecinos (Díaz y Acosta), por el propio demandado Guillermo Andrada (como bien consideró la Sra. Jueza de Paz) y lo observado en la inspección. En efecto, ha quedado probado el corpus, es decir la relación de poder del actor Rodrigo Tomás Molina con el "cuartito o pieza del fondo" con su entrada independiente, fracción que forma parte del inmueble sito en Pasaje s/n a la altura de Benjamín Villafañe n° 1100 - El Manantial.

En ese orden, las declaraciones tomadas a los vecinos, al propio demandado y el conjunto probatorio reunido en las actuaciones, conducen a concluir que la decisión de la Sra. Juez de Paz de hacer lugar parcialmente a la acción de amparo a la simple tenencia debe ser aprobada.

No obstante, cabe tener presente que lo decidido no importa en modo alguno un pronunciamiento sobre los derechos posesorios y de propiedad que las partes pueden reclamar o defender a través de otro tipo de proceso de conocimiento más amplio, como son las acciones posesorias y petitorias.

Como consecuencia de lo expuesto, y de conformidad a prescripto por el artículo 71, inciso 7, de la ley 6238, Ley Orgánica del Poder Judicial,

RESUELVO:

I. APROBAR la resolución del 5 de septiembre de 2023 de la Sra. Jueza de Paz subrogante de El Manantial, en cuanto hace lugar parcialmente al amparo a la simple tenencia interpuesto por Rodrigo Tomás Molina respecto a una fracción del fondo Sur-Oeste identificado como el "cuartito del

fondo” con su entrada independiente, fracción que forma parte del inmueble sito en pasaje s/n a la altura de Benjamín Villafañe 1100 - El Manantial.

II. DEJAR A SALVO los derechos que pudiere corresponder a las partes para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda.

III. DISPONER que vuelvan las presentes actuaciones al Juzgado de Paz de El Manantial, para su notificación por intermedio de Inspección de Juzgados de Paz.

HÁGASE SABER.

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

-JUEZA-

Actuación firmada en fecha 27/10/2023

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria 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>.