

Expediente: **6201/24**

Carátula: **RODRIGO ELSA LEONOR AIDA C/ CASTILLO EDUARDO ADRIAN 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: **04/07/2025 - 00:00**

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

20222943656 - **RODRIGO, ELSA LEONOR AIDA-ACTOR**

90000000000 - **CASTILLO, EDUARDO ADRIAN-DEMANDADO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 6201/24



H106018578839

JUICIO: RODRIGO ELSA LEONOR AIDA c/ CASTILLO EDUARDO ADRIAN s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA.- EXPTE. N° 6201/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 03 de julio de 2025.

Y VISTOS: Para resolver en consulta la sentencia dictada el día 12 de junio de 2025 por la Sra. Jueza de Paz Subrogante de San Pedro de Colalao, Dra. Leticia Carolina Mamani, en el expediente caratulado “*Rodrigo, Elsa Leonor Aida c/ Castillo Eduardo Adrián s/ Amparo a la simple tenencia*”,

RESULTA:

Mediante sentencia de fecha 12/06/2025, la Sra. Jueza de Paz subrogante, Leticia Carolina Mamani resolvió hacer lugar a la acción de amparo a la simple tenencia interpuesta por la Sra. Elsa Leonor Aida Rodrigo contra el Sr. Eduardo Adrián Castillo, ordenando el “cese de las actividades turbatorias y/o de despojo sobre el inmueble en el plazo de 24 hs” de que sea confirmada la sentencia.

De los considerandos surge que el inmueble al que refiere sería un “remanente de terreno lindero al lote N.º 51” del paraje Altos de Tacanas, Dpto. Trancas, Tucumán.

La causa fue elevada en consulta conforme lo dispuesto por el artículo 40, inciso 4, de la ley 4815.

CONSIDERANDO:

I. El amparo a la simple tenencia constituye una medida de carácter jurídico policial, tendiente a evitar toda vía de hecho donde las partes hagan justicia por mano propia con prescindencia de la actuación de la justicia, y de las vías establecidas por la ley para ese efecto. Por sus características, la sentencia que se dicta se entiende sin perjuicio de las acciones posesorias y petitorias que

podrían corresponder.

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.

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Poder Judicial, los amparos a la simple tenencia de inmuebles que se encuentran bajo la jurisdicción de la Justicia de Paz Lega 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.

Dicha 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 contradictorio. No se contempla un proceso pleno, sino que el legislador ha dejado librado al buen criterio del funcionario interviniente 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.

II. Hecha esta introducción ingresamos al análisis del caso.

Examinadas las constancias de autos se advierte la interposición tempestiva del amparo a la simple tenencia, teniendo en cuenta que la actora denunció que los actos turbatorios tuvieron lugar desde el día 14/10/2024 (fs. 1 del escrito de demanda) y la demanda fue ingresada al Juzgado de Paz via Whatsapp el 16/10/2024 (fs. 02).

Por otro lado, la Sra. Jueza de Paz, en cumplimiento con lo prescripto por el artículo 40 inc. 1 de la ley n° 4815, fijó el día 05/11/24 a hs. 9 para la realización de la medida judicial en el inmueble a fin de tomar contacto con el lugar de los hechos y efectuar averiguaciones entre los vecinos. Notificó a las partes mediante cédulas correctamente diligenciadas (16/20).

En la fecha indicada, realizó la inspección ocular en el lugar, croquis e informe vecinal del inmueble objeto del proceso.

De la inspección ocular resulta que, tras ser recibida por la Sra. Rodrigo ingresa al inmueble donde observa una parcela de terreno perteneciente a una mayor extensión de 3,30 x 7,50 (de frente-de fondo) y 40 mts. de largo aproximadamente, que se encuentra anexada al lote identificado como n°51 perteneciente a la actora. En el interior del mismo hay ladrillos, una planta colocada no hace mucho tiempo, que está totalmente limpio en toda su extensión y en el límite con el Sr. Castillo. Visualiza unos postes con alambrados cortados, unos pozos destinados a la colocación de postes que expresa la Sra. Rodrigo fueron retirados por el demandado Castillo. En ese mismo límite se observa una tela metálica cortada, cumpliendo la función de puerta, siendo los límites al norte: calle pública, al este Elsa Rodríguez, al oeste Guanca, al Sur Castillo. Se adjuntó el croquis revelador de lo detallado y fotografías que dan cuenta de las condiciones detalladas.

Acto seguido, tomó nota de las manifestaciones de las partes. La Sra. Rodrigo sostuvo que a la fecha no puede ocupar el inmueble que adquirió, afirmando que siempre estuvo hecho un monte y ella lo limpió cuando lo compró, dijo que por tratarse de un remanente anexo a su lote buscó al dueño y se lo vendió. Seguidamente el Sr. Eduardo Castillo manifestó ser el dueño de los lotes 34 y 52 adquiridos por boleto de compra venta, y tener fotos que acreditan cómo los ha limpiado, aunque reconoce que a veces con el tiempo quedan como monte; su esposa indicó que el cerramiento entre uno y otro lote fue realizado el año pasado para evitar que ingresen animales, para que quede cerrado el lote 34. Asimismo el Sr. Castillo refirió que el domingo 02 de junio llamó a la Sra. Rodrigo sin llegar a un acuerdo ya que le pedía la exhibición del boleto de compra venta pese a que él sí le había mostrado su boleto y dijo que ya no se comunicaron más. Agregó que luego se comunicó su esposo y le dijo que el documento estaba bajo llave, por ello el día viernes realizó una denuncia policial sin indicar sus nombres, y ellos también hicieron otra denuncia. Dijo que tras llamarlos a una conciliación intentó llegar a un acuerdo pero fue posible. Dijo que cuando hizo la denuncia cerró su terreno correspondiente al lote 52 o remanente, y que al regresar la semana siguiente ya estaba destruido, documentándolo en fotos. Agregó que en la segunda denuncia especificó los nombres de los demandados. Sostuvo que el lunes 14 de octubre a la mañana escucharon voces y cuando se levantó vio personas de la construcción y les preguntó qué necesitaban, sin obtener respuesta; asimismo vio que el Sr. Uncos les daba indicaciones para construir en el lote 52, por lo que le manifestó que al estar en una causa no podían hacer nada a lo que Uncos respondió agresivamente “ el terreno es mío” y el actor indicó “es mío”. Que tras cruzarse palabras Uncos se retiró. Agregó que antes de ese lunes 14 el Sr. Uncos y la Sra. Rodríguez cerraron el terreno 52 y que él sacó el cerramiento.

Ambas partes ofrecieron prueba documental. La actora ofreció un boleto de compraventa celebrado el día 14/02/2024 entre Sebastián Miguel Ojeda Andrada (vendedor) y Elsa Leonor Aída Rodrigo, por el cual aquel le vendía una parcela remanente contigua al lote 51, correspondiente a una mayor extensión, de 3,30 mts de frente por 7,50 mts de fondo por 40 mts de largo, medidas que quedarían establecidas definitivamente al realizar la mensura, y corresponde al Padrón 99.586, matrícula X-02688, ubicado en Las Tacanas, sobre el camino a Hualinchay. Acompañó fotografías que acreditaban el estado anterior y posterior a la limpieza del terreno.

El demandado acompañó Boleto de cesión de acciones y derechos hereditarios de fecha 03/11/2029, sellado por la DGR en igual fecha, por medio del cual Sebastián Miguel Ojeda Andrada vendió y cedió al comprador Eduardo Adrián Castillo los derechos y acciones hereditarios que le correspondían como poseedor legítimo (cfr. antecedentes indicados en el instrumento) de un inmueble ubicado en Trancas, Matrícula X-02688, de la localidad de Tacanas, sobre el camino a Hualinchay, cuyos demás datos de ubicación y coordenadas surgen del plano de relevamiento anexo al contrato, la fracción de terreno que cede es el lote 52 de 12 mts de frente por 40 mts de fondo (Clausula primera). Acompañó plano de loteo, denuncia policial de fecha 12/10/2024 por medio de la cual el Sr. Castillo denunció ante la autoridad policial de San Pedro de Colalao que en horas de la mañana mientras se encontraba en su casa de veraneo ubicada en las Tacanas se dio con la novedad que sus vecinos Elsa Rodrigo y Marcelo Uncos, le habían sacado el alambrado que él puso y cercaron el ingreso que tenía a su propiedad desde el fondo, aclarando que el remanente que él tiene es el 52 colindante con su propiedad n°34, que compró en el 2019 a Ojeda Andrada, aclarando que actualmente tiene problemas con esas personas en razón de ese terreno, y que esas actuaciones se encuentran en la oficina de Conciliación y salidas Alternativas, por lo que solicita se adopten las medidas que correspondan por el accionar en su contra. Adjuntó fotografías del loteo , de los postes, de la doble cerca.

III. La resolución que viene en consulta, no precisó claramente los motivos por los que la Sra. Juez de Paz considera acreditada la tenencia del inmueble por parte de la actora, no refirió al acto turbatorio, ni hizo referencia a la documental acompañada para respaldar la tenencia. Sólo mencionó la inspección ocular y el testimonio de Sebastián Miguel Ojeda Andrada, único testigo y vendedor precisamente del lote en conflicto. Su testimonio debe ser valorado con extrema cautela conforme a las reglas de la sana crítica racional (art. 319 CPCCT), dado su evidente interés en el resultado del pleito.

Claramente la fuerza probatoria de un testigo que está en conflicto con una de las partes (en este caso el demandado), según las palabras textuales de su propio testimonio (“me dijo que me hará una denuncia por estafa”) y la denuncia policial, no puede ser suficiente para fundar la procedencia de la acción.

Discrepo con la Sra. Jueza de Paz con relación a la interpretación que realiza sobre la ocurrencia cierta y efectiva del acto de turbación en el inmueble objeto del juicio con aptitud para provocar una molestia en el goce de la cosa, ya que de las propias palabras de las partes, fue luego de celebrar el contrato de compraventa con Ojeda Andrada, que la actora pretendió ocupar la parcela que llaman “remanente” y cercarla encontrando resistencia en el demandado quien sostuvo su derecho sobre ella.

Este cuadro de situación excluye a mi entender la procedencia del amparo, ya que no fue acreditado que la Sra. Rodrigo haya detentado pacíficamente el terreno en cuestión con anterioridad al hecho denunciado. Antes bien, de la prueba surge un conflicto preexistente entre los colindantes, sin delimitación física cierta, y con actos materiales superpuestos por ambas partes.

Por tanto, no se configura una situación de turbación ilegítima originada en una tenencia pacífica, sino un conflicto sobre delimitación, remanentes y validez de actos jurídicos de transmisión de derechos posesorios, que debe ventilarse por medio de acciones posesorias o petitorias (deslinde, reivindicación, interdictos), y no mediante un proceso de carácter policial y sumario como el amparo a la simple tenencia.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- REVOCAR la sentencia dictada el 12/06/2025 por la Sra. Jueza de Paz Subrogante de San Pedro de Colalao, Dra. Leticia Carolina Mamani.

II.- RECHAZAR la acción de amparo interpuesta por Elsa Leonor Aída Rodrigo contra el Sr. Eduardo Adrián Castillo.

III.- DEJAR A SALVO los derechos de las partes para que puedan promover las acciones posesorias o petitorias que correspondan a fin de determinar con precisión los límites, titularidades y derechos reales o posesorios sobre el inmueble en disputa.

IV.- DISPONER la remisión de estas actuaciones al Juzgado de Paz de origen, a fin de que notifique la presente resolución por intermedio de Inspección de Juzgados de Paz.

V.- HÁGASE SABER.

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ
JUEZ

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>.