Expediente: **200/23**
Carátula: **OLEA CESAR AUGUSTO C/ ROBLEDO JUAN ANTONIO S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **05/10/2023 - 04:39**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ROBLEDO, JUAN ANTONIO-DEMANDADO
20284963106 - OLEA, CESAR AUGUSTO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 200/23

H3040166028

JUICIO : OLEA CESAR AUGUSTO c/ ROBLEDO JUAN ANTONIO s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA . EXPTE: 200/23 .

SENTENCIA NRO.:248

AÑO:2023

Monteros , 04 de octubre de 2023.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver los presentes autos caratulados: " OLEA CESAR AUGUSTO c/ ROBLEDO JUAN ANTONIO s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA ". Expte.: 200/23 ,elevados en consulta por el Sr. Juez de Paz de Villa Quinteros, de los que

RESULTA

Que el día 11/08/2023, se presenta ante el Sr. Juez de Paz de Villa Quinteros, el Sr. OLEA,CESAR AUGUSTO, DNI.N°11.212.878, con domicilio en calle s/n y s/n de la Localidad de Yonopongo, Dpto Monteros y promueve amparo a la simple tenencia en contra de ROBLEDO, JUAN ANTONIO, DNI. N°13.402.996, con domicilio en paraje denominado Los Rojos, Dpto Monteros.

Manifiesta que es propietario de un inmueble ubicado en el paraje de Los Rojos, Localidad de León Rouges, Dpto Monteros, consta de los siguientes linderos: Al Norte: Camino Vecinal y posteriormente la finca de la Flia Rodriguez, Al Sur: Finca de Flia. Paloma; Al Este: desconocido; Al Oeste: con Olea Cesar Augusto

Expresa que el 03/07/2022, compró la propiedad en cuestión a quién hoy es su abogado patrocinante el Dr Eduardo Eugenio Racedo, las acciones y derechos posesorios sobre el 100% de la parte indivisa del inmueble mediante un contrato de fecha 17/09/2020, quién a su vez lo adquirió por compra a los herederos directos de los titulares registrales del inmueble a los Sres. Orellana Lorena Elizabeth, Orellana Maria Elena, Orellana Maria Eugenia, Orellana Silvia y Orellana Hector Hugo, mediante contrato de fecha 01/03/2003.

Adjunta documentación que hace a su derecho de defensa.

Sostiene que antes de realizar la compra del inmueble, visitó el mismo y pudo constatar que se encontraba libre de ocupantes, por lo que procedió a preparar el terreno y sembrar plantas de caña de azúcar.

Denuncia que el día 08/08/2023, a días de cosechar fue al terreno objeto de ésta acción encontrándose con un cartel y un alambre precario que había puesto un vecino de la zona, que luego de realizar a algunas averiguaciones pudo determinar que se llama Robledo Juan Antonio.

A fojas 43 del expediente de marras, consta acta de inspección ocular.

Se encuentra agregado a fs. 44 el croquis del predio objeto de la acción.

El informe vecinal aparece agregado a fs. 45/46.

A fojas 47/48 obra sentencia dictada por el Sr. Juez de Paz de Villa Quinteros, no haciendo lugar a la acción intentada.

A fojas 52 se remiten los autos en consulta al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones del Centro Judicial Monteros, en los términos del art. 40 ley 4815.

El 02/10/2023 pasan los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1. **NATURALEZA DE LA ACCIÓN INTENTADA Y SU PROCEDIMIENTO**

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 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; Colombo-Kiper; 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.

Corte Suprema de justicia in re: Testa de Chahla Amelia Eugenia Vs. Chahla Yamil Daniel S/ Amparo a la simple tenencia- Nro. Sent: 1425 Fecha Sentencia 19/09/2017.

El art. 40 inc. 4 de la ley 4815 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 M. "Tratado de los recursos en el proceso civil", p. 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 4815

Surge del expediente en estudio que el Funcionario interviniente ha realizado la sumaria información testimonial (fs. 45/46), la inspección ocular (fs.43), y el correspondiente croquis (fs.44); todo conforme a las disposiciones del art. 40 de la ley 4815 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 4815, 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".

Conforme a la orientación jurisprudencial, el plazo establecido debe entenderse como de días hábiles, en razón de que se trata de un plazo establecido por el Código de Procedimientos.Conclusión que se apega al texto expreso de la ley .

Cfr.:Excma. Camara de Documentos y Locaciones de Tucumán, Sala I, sent. N° 576 del 23/09/2009 en autos "Sucesión Colom de Zato Ramona del Carmen y Otro vs. Ledesma Alberto y Otro s/ Amparo a la Simple Tenencia"; CCDLT., Sala II, sent. N° 406 del 30/12/99, "Cisek, J. C. vs. Pucheta Lorena y Otro s/ Amparo a la Simple Tenencia".

En autos, el hecho turbatorio supuestamente acaece el día 08/08/2023 y la denuncia es interpuesta por ante el Sr. Juez de Paz, el día 11/08/2023 (ver fs. 14).

Por lo que a prima facie considero, teniendo en cuenta las especiales particularidades del instituto en aplicación, acertado el razonamiento de Juez de Paz en cuanto a considerar que el reclamo en estudio deviene tempestivo.

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 - T II).

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. ...

Cfr: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: Collado Nuñez María Cristina Nieves C/ Ottonello Pedro Gabriel Y Otros S/Amparo A La Simple Tenencia" Expte. 4758/12 - SALA III, entre otros.

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.

Ahora bien, procediendo al análisis de las actuaciones realizadas por el Sr. Juez de Paz interviniente:

- De las declaraciones testimoniales, surge que:

- La testigo Sra Tapia Mónica: depone que conoce el inmueble en cuestión por la razón de que pasa todos los día spara llevar a sus hijos al colegio y tiene conocimiento de que se realizaba tareas de cosecha de caña de azúcar.Sostiene que no conoce al actor pero vió un tracor y gente relacionada al Sr Robledo por lo que le consta que el último ocupante pacífico es el Sr Robledo Juan Antonio hace aproximadamente 4 años.

- La testigo Sra Almirón María de los Angeles: manifiesta conocer el inmueble y ve al Sr Robledo ralizar tareas en el tractor para sacar caña. No conoce al Sr Olea César y el sabe que el ultimo ocupante pacífico es el Sr Juan Antonio.

- La testigo Morilla Nora: expresa que, transita por el lugar para llegar a la escuela y ve al Sr Robledo realizar tareas de siembra y cosecha de chacra y caña de azúcar, no sabe en que carácter lo hace pero asume que es el dueño desde hace 10 años ya que es el último ocupante pacífico. No le consta ni conoce al Sr Olea. conoce que la finca originalmente era del Sr Ariel Robledo quién le vendió al Sr Juan Antonio Robledo.

De la Inspección Ocular surge que:

- Se encontraba en el lugar el actor con su letrado patrocinante Racedo Eduardo Eugenio y el demandado junto a su abogado patrocinante Dr Lopez Santiago.

- El Juez de Paz constata: 3 personas realizando tareas de cosecha de caña de azúcar quienes manifiestan ser empleados del Sr Robledo; acatan de inmediato el cese de actividad solicitado por el Magistrado Interviniente.

También en la finca observa un cartel que describe "Juan Antonio Propiedad Privada" que se encuentra deteriorado por oxidación y que según el demandado habría sido colocado hace aproximadamente un año.

En suma, se desprende con claridad manifiesta de los presentes actuados, que la relación de poder con el inmueble objeto de la presente acción la ejercía el Sr. Robledo Juan Antonio ; por lo que no habiendo podido acreditar la existencia de la legitimación necesaria para demandar, coincido con el juez de paz actuante que la acción debe ser rechazada.

4.**CONCLUSION**

En suma de todo lo antes expresado y teniendo en cuenta que la ley 4815, le delega al Juez de Paz la función de intervenir rápidamente en estos conflictos a fin de mantener la paz social , atento a la inmediatez con el predio en cuestión y las partes, y habiendo dado cumplimiento este magistrado con todos los requisitos de forma y fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, considero que a pesar del estrecho marco cognitivo del que dispongo, debo privilegiar el principio de la presunción de legitimidad de la resolución del magistrado interviniente y APROBAR SU RESOLUCION, en cuanto a no hacer lugar a la presente acción de amparo.

Sin perjuicio de todo lo cual, debe tenerse en cuenta que como bien lo he manifestado preliminarmente, mediante este instituto se trata de determinar quién se encontraba en el inmueble, en forma pacífica, con anterioridad a la fecha que se denuncian los actos turbatorios, y no de investigar cuál de las partes tiene mejor título de dominio, queda claro entonces que las cuestiones de dominio o posesión quedan al margen de este proceso, y deben ser planteadas por las vías pertinentes.

Por todo lo cual,

RESUELVO

I. APROBAR la resolución del Sr. Juez de Paz de Villa Quinteros, conforme lo considerado, en cuanto

1. NO HACER LUGAR AL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA sobre un inmueble ubicado en Los Rojos s/n que consta de los siguientes linderos: Al Norte: Camino Vecinal y posteriormente la finca de la Flia Rodriguez, Al Sur: Finca de Flia. Paloma; Al Este: desconocido; Al Oeste: con Olea Cesar Augusto.

II. Dejar a salvo los derechos que pudieren corresponder a las partes para hacer valer los mismos, por la vía y forma que corresponda.

III. VUELVAN las presentes actuaciones al Sr. Juez de Paz de Villa Quinteros para su notificación y cumplimiento por intermedio de la Secretaria Superintendencia de Juzgados de Paz.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 04/10/2023

Certificado digital:
CN=RODRIGUEZ DUSING Maria Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27207345011

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