

Expediente: **4422/21**

Carátula: **DAVID EDMUNDO JOSE DOMINGO C/ GISTAS MARTA ISABEL Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **31/07/2024 - 00:00**

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

27248450539 - DAVID, EDMUNDO JOSE DOMINGO-ACTOR

90000000000 - DERNI, HUGO WALTER-DEMANDADO

20277513332 - GISTAS, MARTA ISABEL-DEMANDADO

27248450539 - ZOTES, GRACIELA VERONICA-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

20226648667 - MOLINA GISTAS, MONICA MARIA FERNANDA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 4422/21



H104087814004

JUICIO: DAVID EDMUNDO JOSE DOMINGO c/ GISTAS MARTA ISABEL Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA. EXPTE. N.º 4422/21.

San Miguel de Tucumán, 30 de julio de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: "DAVID EDMUNDO JOSE DOMINGO c/ GISTAS MARTA ISABEL Y OTROS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA", y;

RESULTA

I.- Que en fecha 27/08/2021 se presentó el Sr. David Edmundo José Domingo, a través de su letrada apoderada Dra. Graciela Verónica Zotes, e inició acción de amparo a la simple tenencia en contra de la Sra. Marta Isabel Gistas, el Sr. Hugo Walter Derni y la Sra. Mónica María Fernanda Molina Gistas.

Entre los fundamentos de su demanda expresó que es locatario del inmueble ubicado en calle San Luis N.º 259 de esta ciudad capital, conforme acredita con contrato de locación que en copia certificada agregó y dejó ofrecido como prueba instrumental.

Expresó que este contrato tuvo comienzo en el año 2008 en cuya oportunidad intervino la Sra. Adela Gine domiciliada en calle Marcos Paz 1793, en razón de que esta figuraba como propietaria, contrato que a pesar de haber vencido en el año 2011 tuvo continuidad hasta la fecha bajo iguales términos habiendo solo variado los importes del canon locativo.

Refirió que la locadora es tia por parte materna de Marta Isabel Gistas, siendo su madre Delfina Gine de Gistas conforme constancia del juicio: Gine Delfina s/ Sucesión expediente N.º. 2803/07 que tramita ante el juzgado en Familia y Sucesiones de la 8va. Nominación, que se dejó ofrecido como prueba.

Relató que dicha propiedad en realidad pertenece a los demandados Gistas Marta Isabel y Dorni Hugo Walter, la que por razones personales transfirieron primero a nombre de la tía de Marta arriba citada, después a nombre de un amigo de ellos (Ricardo Sanchez) y por último este hizo una donación a la demandada Monica Maria Fernanda Molina Gistas (a razón de hija de Marta) y actualmente figura además como copropietario un hijo en común de los demandados Gistas y Dorni de nombre Agustin Dorni Gistas.

Expresó que a pesar de que en el contrato se encontraba como locadora otra persona (Adela Gine), esta nunca tuvo trato o contacto directo con su persona, porque en los hechos los locadores siempre fueron Marta Gistas y Hugo Walter Dorni, y el alquiler siempre fue cobrado por los mencionados Dorni y Marta Gistas, salvo que en un pequeño tiempo los recibos fueron firmados por la citada Adela

Gine, persona de avanzada edad actualmente internada en un geriátrico.

Aclaró que se demanda a Monica Maria Fernanda Molina Gistas en razón de que esta es la propietaria del inmueble y en una oportunidad firmo una autorización a favor de Marta Gistas para que esta cobrara los alquileres, comprobante que dejó ofrecido como prueba.

Indicó que el último recibo de pago de alquiler data de fecha 28/07/2021, lo que demuestra la continuidad del alquiler, siendo este instrumento firmado por el demandado Hugo Walter Dorni.

Dijo que cesó provisoriamente por razones de la pandemia en la actividad de panadería que desarrollaba en el inmueble locado, por lo que al local alquilado no concurría todos los días sino en la oportunidad que necesitaba para realizar alguna actividad en el mismo y fundamentalmente relacionado a los bienes muebles y maquinarias que se encontraban dentro del inmueble objeto del presente juicio.

Relató que en la semana próxima pasada, más concretamente el día 17 de Agosto del 2021, concurrió al inmueble locado y no pudo ingresar en razón que se habían cambiado los candados que permiten el acceso al local y según averiguaciones efectuadas en el vecindario, dicho cambio y sustitución fue realizado por los demandados Marta Gistas y Hugo Walter Dorni.

Refirió que las maquinarias que se encuentran dentro de la panadería son elementos que fueron locados al Señor Nestor Alberto Gradeneker.

Continuó relatando que con posterioridad al día que no pudo entrar, observo que se había colocado un cartel de la inmobiliaria Schilman, la cual ofrecía en venta el inmueble y conversando con un amigo se enteró que otra persona conocida de este, el señor Ricardo Ignacio Ortega, estaba interesado en la compra y había concurrido a visitar el inmueble y saco fotografías del interior del lugar y de la maquinaria. El mismo refirió que en esa oportunidad la citada Gistas, quien concurrió junto con los de la inmobiliaria a mostrar la propiedad, no solo le ofreció la compra venta del inmueble sino también de toda la maquinaria que está adentro del mismo y que es de propiedad de Gradeneker y sobre los que posee derechos como locatario y como tal es responsable frente a su locador. El citado Ortega refirió que pidió permiso para fotografiar los bienes muebles, a los fines de individualizarlos adecuadamente para su posterior valorización.

Contó que tomó contacto con el mencionado Ortega a través del amigo común, el mismo accedió a mostrarle y darle las fotografías de las maquinarias que le ofrecían en venta. A través de ellas pudo determinar que eran las cosas que él tenía locada a Gradeneker y que varias de las maquinarias, entre ellas una amasadora rápida Balaguer 50 KG y una sobadora Borgui 60 cm, entre otras, ya no se encontraban en el lugar.

Ofreció como prueba anteriores fotografías que tenía en su poder que retratan las maquinarias en el lugar y las que le fueron proporcionadas por el citado Ortega, de cuya comparación se puede apreciar la diferencia.

Indicó que aparte de la prueba instrumental ofrecida, que constata la locación referenciada y con ella la tenencia del inmueble, ofrece la constancia de empadronamiento y habilitación del local, que figura a nombre de ESOPO S.R.L, de la cual es socio gerente, sociedad que tenía con el señor Fara Marcos Alberto y con la cual explotaba la panadería en calle San Luis 259, a nombre de este ultimo se encuentran los servicios de luz eléctrica y gas.

II.- En fecha 26 de octubre de 2021 se dictó resolución mediante la cual se hizo lugar a la medida de no innovar solicitada por el actor respecto al inmueble objeto de la litis. También se ordenó se practique inspección ocular en la citada propiedad. El día 28/12/2021 se realizó la medida antes indicada, ordenada en el punto 2 de la sentencia citada, conforme surge del acta de igual fecha, mandamiento de fecha 20/12/2021 el cual fue subido a la plataforma SAE el día 30/12/2021.

III.- La codemandada Monica Molina Gistas, en fecha 27/12/2021, interpuso recurso de revocatoria en contra de la sentencia dictada en fecha 26 de octubre de 2021 que ordenó la medida de no innovar, a la cual no se le hizo lugar conforme resolución de fecha 30 de septiembre de 2022.

IV.- Por proveído del 08 de septiembre de 2023 se proveyó la citación de las partes a la Primera Audiencia prevista por el artículo 466 N.C.P.C.C.T., y conforme surge de los informes del oficial notificador subidos al sistema SAE en fechas 13/12/2023 (actas de fecha 11/12/2023), las partes fueron debidamente notificadas.

V.- Corrido el traslado de la demanda a los accionados y establecido el trámite de la oralidad a las actuaciones, por decreto de fecha 09 de febrero de 2024 se fijó fecha de audiencia, conforme arts.463, 466 C.P.C. y C. y siguientes de la Ley N° 9531. A la audiencia citada, la cual fue finalmente celebrada en fecha 29/02/2024, concurrieron : la parte actora Edmundo Jose Domingo David DNI N°14481798, asistido por su letrada apoderada Dra. Graciela Veronica Zotes - M.P. N°7585; la parte demandada Marta Isabel Gistas, DNI N.°12.414.665, asistida por su letrado patrocinante Dr. Salomón Yatzkaier, M.P.5571, y la codemandada Monica Maria Fernanda Molina Gistas, DNI N.°24.503.841, con patrocinio letrado del Dr. Carlos Americo Ponce de León, M.P. N.°4690; no haciéndolo el codemandado Walter Derni.

En dicho acto, la codemandada Mónica Maria Fernanda Molina Gistas por intermedio de su letrado Ponce de Leon contestó oralmente la demanda, al igual que la codemandada Marta Isabel Gistas, representada por el Dr. Yatzkaier.

Exposición oral de la contestación de la demanda por parte de la Sra. Monica Maria Fernanda Molina Gistas (también subió escrito de contesación de demanda a la plataforma SAE): En primer término realizó las negativas de rigor y sostuvo que es legítima copropietaria del inmueble ubicado en calle San Luis N° 259 de esta ciudad Capital, en virtud de una donación realizada mediante Escritura n° 130, de fecha 30 de mayo del 2001, pasada ante la Escribanía Navarro Zavalía, por quien fuera titular de dominio del inmueble, el Sr Ricardo Héctor Sánchez, DNI 13.338.841.

Indicó que desde ese momento tuvo la posesión material de la propiedad y es titular de la parte indivisa equivalente al 50 % de la misma. Expuso que en el año 2008, la Sra. Adela Giné, copropietaria del inmueble en ese entonces, alquiló el mismo, por razones personales, al actor en autos, al Sr. Marcos Alfredo Fara y a la

Sra. Adriana Elisa David, hermana del actor.

Señaló que el contrato de locación fue suscripto como locadora por la Sra. Giné, por el término de 3 años. En el mencionado insrtumento, y contrariamente a lo afirmado por el actor en su demanda, puede constatarse en el Anexo I del mismo, que alquiler incluía: - Una heladera vertical de aproximadamente 1x2 mts gabinete marca

KIN, dos puerta, morotr Acrametic n30.194. Observaciones; los motores funcionan pero no enfría; - Un balanza marca Altamura para 15 kgs; - Un escritorio de madera con dos cajones en cada lado; - Una cortadora de fiambre Braida n15.824; - Una amasadora marca RG para 50 kgs de harina; - Una batidora marca Haward para 25 lts con tachó; - Una sobadora marca Pit n 1.228.533; - Dos quemadores de gas de pie; - Un mueble latero para 40 latas marca Pit; - Una amasadora marca Borghi para 4 bolsas de harina; - Un equipo Acrametic de 1HP con forzador de 1 ½ instalado en la cámara: Observaciones; los motores funcionan pero no enfría; - Un calefón marca Longvie de 20 litros a botonera; - Una armadora de pan; - Dos matafuegos sin carga; - Moldes varios a definir su utilidad.

Sostuvo que todos los bienes antes indicados se encuentran detallados en la copia del contrato de locación adjuntado por el actor en su demanda.

Afirmó que el alquiler contenía una gran cantidad de cosas muebles, más precisamente maquinaria para panadería, que a la fecha no han sido restituidos por el actor, pese a haber abandonado el local hace más de dos años, y pretendiendo este, en su demanda hacerla responsable por bienes supuestamente locados que indica haber usado en su inmueble, cuyo existencia desconoce absolutamente.

Manifestó que el actor afirmó nunca haber tratado de manera alguna con la copropietaria Giné, sin embargo presentó como documental el contrato firmado con la misma, sellado y con las firmas certificadas. El vínculo contractual con el actor Sr. David, su socio Sr. Marcos Fara y su hermana, Sra. David Adriana, se desarrolló en condiciones normales durante la vigencia del mismo, percibiendo de manera directa la copropietaria Adela Giné el total del alquiler.

Continuo relatando que al vencimiento del contrato, que operó en el año 2011, y atento la relación que se mantenía con el inquilino y sus socios, decidió continuar el vínculo en las mismas condiciones que el contrato vencido, hasta que alguna de las partes decidiera darlo por concluido.

Narró que el vínculo se desarrollo con total confianza entre las partes, al punto tal que en el año 2018 y por razones personales y de salud, autorizó a su madre, por escrito, a cobrar en su nombre el importe correspondiente al alquiler, lo cual surge de la propia documentación aportada por el actor.

Dijo que en el año 2019 se sentó a conversar con el Sr. David junto con Agustín Derni, sobre la mora de los alquileres y la posibilidad de entrega del inmueble sin obtener respuestas claras por su parte en dicha oportunidad.

Expresó que la relación con el Sr. David se truncó como consecuencia de la pandemia de COVID, declarada el 11 de marzo de 2020 por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en razón de la propagación del virus SARS-CoV-2 y las consecuentes medidas gubernamentales que restringieron la posibilidad de circular y trasladarse, lo que afectó sensiblemente las economías familiares, incluyendo los negocios como el que desarrollaba en ese entonces el actor. A consecuencia de la pandemia y los problemas económicos derivados de la misma, el Sr. David y quien era su socio Sr. Fara con la Sra. David, en esa época, empezaron a atrasarse en los pagos mensuales, haciendo pagos en parte hasta el año 2021, en el que voluntariamente, y luego de manifestarles la imposibilidad de continuar con la explotación comercial, el Sr. David entregó al Sr. Hugo Derni, codemandado en autos, las llaves del inmueble, que el Sr. Hugo Derni puso a disposición de su madre, también codemandada en autos. Para esta época, y conforme surge de la documental aportada, ya eran copropietarios los actuales dueños del inmueble, su hermano Agustín Luis Derni, quien no se encuentra demandado en autos, y quien suscribe.

Expuso que a los fines de que se determine el estado en que se encontraba el inmueble al momento de ser entregado por el actor, en fecha 30 de agosto de 2021, junto con el Sr. Agustín Derni, realizaron un acta de inspección ocular, con la Escribana María del Rosario Navarro Muruaga, adscripta al Registro N° 94. En esa fecha se pudo constatar el estado total de abandono del inmueble, y que se acompaña como prueba documental con la presente. En la misma, a mas del estado lamentable en que el actor había dejado la propiedad, consta que el inmueble no contaba con los servicios de luz y de gas, necesarios e indispensables para realizar la actividad comercial para la cual estaba destinado el mismo. La deuda del servicio eléctrico fue abonada por el actor antes de iniciar la presente demanda, como en el caso del gas natural no es posible obtener restitución del servicio con el simple pago, ya que debe darse intervención a un gasista matriculado, presentar una carpeta comercial, cumplir los requisitos técnicos, esperar aprobación, realizar las tareas necesarias para adecuar las instalaciones y recién se puede solicitar una inspección de seguridad final, que claramente al día de hoy y después de varios años cerrado y en estado de abandono, el inmueble no cumple.

Alegó que puede observarse de la documental que acompaño, que el servicio tiene una deuda histórica desde el año 2020, época de la pandemia, y resulta evidente que la misma motivó que el actor no pueda seguir desarrollando su negocio de panadería, prueba de ello es que no volvió a pagar el servicio de gas natural, el que se encuentra retirado por deuda, la que al día de la fecha asciende a mas de trescientos mil pesos

Refirió que en el acta de constatación la escribana señala que “ *No hay luz, pero se puede observar con la luz del día que entra por el techo de chapa, y algunas grietas. Nos ayudamos con linternas. Apenas ingreso, a mano izquierda observo grandes estanterías ocupadas por bidones, cajas, cajones, maquinas, y todo tipo de cosas tapadas de polvo, notoriamente sin tocar por mucho tiempo. El piso, lleno de bolsas, de pinturas, escombros, maderas, chatarras, una escalera, una heladera, entre mucha variedad de otras cosas, todo tapado de tierra y telas de araña*” “*se observan numerosas maquinarias por todas partes, similares a las que se observan normalmente en una panadería, todo muy desordenado, telas de araña por doquier, todo tapado de tierra y mal olor*” “*Al fondo de la propiedad hay un gran galpón donde se observa un notorio mal estado de conservación*” “*se observa un gran boquete en la pared a mano izquierda; manifiestan los requirentes que lo hicieron para entrar a robar algunas cosas*” A todo efecto adjunto como prueba documental el Acta de Constatación, Escritura Numero Ciento Cincuenta y Siete, que además contiene fotografías del estado del inmueble al momento de la misma.

Afirmó que dicha constatación permite concluir el estado calamitoso en que se encontraba el inmueble hace más de dos años, lo que permite afirmar que seguramente hoy se encuentra mucho peor, solamente por la actitud del actor de negarse a retirar sus cosas, lo que habría terminado el problema. Incluso con la finalidad de determinar el alcance de los daños ocasionados al inmueble solicitamos un Presupuesto de reparación de daños efectuado por el Arq. Luis Ripoll de fecha Noviembre de 2021, el cual hoy claramente se encuentra afectado como consecuencia de la devaluación en nuestro país, pero que sirve para corroborar el alcance de los daños derivados del estado de abando de la propiedad, lo que es exclusiva responsabilidad del actor en autos .

Aseveró que el Sr. David hizo abandono e hizo entrega voluntaria de llaves al Sr. Hugo W. Derni al no poder afrontar los costos a los que hago mención. La negativa del actor solo se funda en que no quiere hacerse cargo de los costos que demandaría al mismo retirar las maquinas que le corresponden, en particular los grandes hornos que se encuentran instalados y que por su desidia hoy probablemente ni siquiera podrá hacer funcionar.

También expresó que como clara muestra de su buena fe, y con la finalidad de evitar cualquier inconveniente con los bienes que el actor tuviera en el inmueble, y luego de haber constatado el estado del mismo, en fecha 25/11/2021 remitió carta documento, CD 128247381, en la que solicitó al actor arbitre los medios necesarios para retirar los bienes muebles del inmueble de su propiedad de calle San Luis 259, ello bajo apercibimiento de disponer de los mismos, ya que impedían el normal funcionamiento del local.

Alegó que de la documental acompañada surge claramente su intención de que el actor pueda disponer de sus bienes, a los fines de poder disponer del inmueble de su propiedad. Sin embargo, luego de poner los bienes muebles a su disposición, el actor remitió carta documento en la que puso en conocimiento la existencia del presente juicio, en cuyo tramite se dicto una cautelar inaudita parte, como consecuencia de la cual ahora es responsable como depositaria judicial no solo de sus bienes, sino de los que el actor dice haber introducido en el inmueble, afirmación que carece de todo sustento probatorio. Afirmó que esta circunstancia le ha ocasionado un evidente perjuicio, tanto a ella como al otro copropietario e incluso al mismo actor, cuyos bienes existentes en el inmueble se encuentran evidentemente devaluados, ello sin tomar en cuenta la afectación personal y económica que le ha ocasionado no poder disponer de un inmueble que legítimamente le corresponde, por una medida cautelar dictada en un juicio sumario que lleva casi tres años.

Por ello consideró que la presente acción no puede prosperar, pues se trataría de una maniobra del actor tendiente a mantener un deposito para los bienes muebles que usó en el negocio, ya que la panadería como tal, como fabrica y local de venta al público, dejó de funcionar desde la pandemia, lo que produjo serios inconvenientes económicos al actor, que se atrasó en el pago de los alquileres adeudados, y que lo llevó, en definitiva, a abandonar el inmueble.

Citó jurisprudencia y culminó su presentación afirmando que en el caso de autos no se configuran los requisitos que hagan procedente el reclamo. En efecto, resulta claro que el actor solo pretende mantener un lugar donde tener guardada maquinaria que no usa, de la cual ahora es única responsable en carácter de depositaria judicial en virtud de la cautelar inaudita parte dictada en autos en el año 2021 (dos años de vigencia), y que dejó de usar hace años, ya que abandonó el inmueble, el que dejo en la más absoluta precariedad, con una deuda aun vigente en el servicio de gas natural, y habiendo abonado, al iniciar la presente acción, el servicio de electricidad, sin perjuicio de lo cual ambos medidores se encuentra retirados y los servicios dados de baja.

Exposición oral de la contestación de la demanda por parte de la codemandada Marta Isabel Gistas: Luego de realizar las negativas de rigor afirmó que de la demanda interpuesta no surge claramente a quien señala el actor como persona que hubiera perpetrado las acciones que lo habilitan a ejercer la presente acción, involucrándola en la denuncia en virtud de meros dichos de los vecinos.

Afirmó que el actor ya no era tenedor del inmueble al momento de la interposición de la demanda, lo que implicaría una clara situación de falta de legitimación pasiva, no pudiendo ser demandada en autos.

Indicó que el amparo a la simple tenencia tiene por objeto hacer cesar acciones de turbación o despojo que impiden hacer ejercicio de la tenencia, para ello el pretense tenedor debe poder dar prueba de su tenencia e indicar claramente cuales fueron los actos que lo privan de su ejercicio y quien fue el realizador. Sostuvo que nada de ello sucede en la presente demanda, lo que deviene en un defecto legal al proponer la misma y en falta de legitimación pasiva.

Hizo notar que el actor a los fines de dar volumen a su demanda e intentando distraer al lector de la variedad en su exposición, desvirtuó el planteo de su presentación llevando adelante toda una serie de planteos domésticos que detallan especulaciones que no son pertinentes, las cuales redundan en especulaciones que pueden ser propias de comentarios personales entre vecinos y no propia de un escrito de derecho en un proceso judicial, lo cual quita toda seriedad, sustento y verosimilitud a la demanda interpuesta.

Manifestó que el Sr. David era tenedor interesado del inmueble en cuestión en base a un contrato de alquiler que el mismo reconoce como vencido, habiendo entregado oportunamente la llave del inmueble lo cual se encuentra probado por el acta notarial labrada y citada por la codemandada. Allí el escribano constató el primer ingreso al inmueble, donde se detalla que el Sr. Derni sacó la llave de su bolsillo y procedió a la apertura del inmueble con total normalidad, sin la necesidad de violentar ninguno de los mecanismos de acceso.

También hizo notar que el Sr. David fue intimado a sacar las cosas del inmueble, encontrándose hasta la fecha en mora en el retiro de los bienes que al día de la fecha mantiene aun dentro del inmueble.

Concluyó que por todo lo expuesto no debe prosperar el amparo.

Así trabada la litis, se abrió la causa a prueba.

El actor ofreció:

a- Documental: Consistente en las constancias de autos.

b- Informativa: Se libró oficio a:

-**Edet** en fecha 04/03/2023 para que diga quien era el titular del servicio N° 427281 en el año 2021 y fecha de solicitud del servicio del titular que se informe. Respondió el oficio en fecha 18/03/2024 informando que según sus registros, el servicio citado se dio de alta el 31/03/2005 a nombre de Marcos Alfredo Fara hasta el día 18/08/2021, fecha en que se dio de baja el mismo.

-**Gasnor** en fecha 04/03/2023 para que diga la titularidad del cliente/referencia n° 4871893 en el año 2021, indicando la fecha de solicitud de ese servicio y el tiempo de dicha titularidad. En fecha 12/03/2024 contestó el oficio informando que el servicio N°4871893, del domicilio ubicado en calle San Luis N° 259, San Miguel de Tucumán, se encuentra bajo la titularidad del Sr. Marcos Alfredo Fara, dicho servicio se encontraba bajo su titularidad desde fecha abril 1 de 2005, el servicio actualmente se encuentra con medidor retirado por falta de pago desde abril 16 de 2021.

- **Municipalidad de San Miguel de Tucumán** en fecha 04/03/2024 para que informe sobre la autenticidad de la copia que se adjuntó, y desde que fecha se produjo la habilitación del titular ESOPO SRL. Fue contestado en fecha 06/03/2024 informando que la copia que se adjuntó esta

incompleta físicamente en la parte inferior del formulario para solicitud de empadronamiento y habilitación de la dipsa. Adjunto copia de fs. 28 del expediente original de iniciación del trámite a modo ampliatorio. Indicó que a la solicitud de informar desde que fecha se produjo la habilitación, manifestó que fue otorgada el 17/12/2009, adjunto copia e informe que a la fecha la misma fue dada de baja.

c- Testimonial: fueron ofrecidos para prestar declaración testimonial:

Ponce Raúl Fabian 25.845.864 - Bolivar 24 - Banda del Río Sali.

Jerez Paola 24.433.324 - Rondeau 526 PB B. S.M Tuc.

Salas Lopez PeDRO 12.652.708 - San Luis 260 SM Tuc.

Militello Sergio 23.020.978 - Bernabe Araoz 285 SM Tuc.

Guevara Leonardo Gabriel 33.763.782 - San Lorenzo 1305 SM Tuc.

d- Confesional de los codemandados.

La codemandada Marta Isabel Gistas ofreció:

a- Documental: que se adjuntó en la audiencia y cuya autenticidad no fue negada por el actor.

b- Informativa: se libró oficio a:

-Edet en fecha 04/03/2023 para que informe si el Servicio N° 427.281 se encuentra actualmente vigente, si en el mismo funciona un medidor, cual fue la última factura abonada correspondiente al servicio y en qué fecha se hizo efectiva el pago de la deuda que se había devengado en el inmueble. El mismo no fue contestado.

-Gasnor en fecha 04/03/2023 para que informe si el Servicio con Numero Cliente / Referencia 4871893 se encuentra actualmente vigente, fecha del último pago realizado, si el servicio registra deuda a la fecha, y en su caso, cuantas facturas se adeudan y monto actualizado de la deuda. Fue contestado en fecha 13/03/2024 e informó que el servicio N.° 4871893, domicilio ubicado en calle San Luis 259 se encuentra bajo la titularidad del Sr. Fara Marcos Alfredo, dicho servicio se encuentra actualmente con medidor retirado por falta de pago en fecha abril 16 de 2021, el ultimo pago registrado fue en fecha enero 25 de 2020 por \$8313, la cuenta corriente del cliente registra un saldo deudor de \$91,197,92.

-SAT en fecha 04/03/2023 para que informe si el inmueble registra deuda por el servicio de agua y cloacas, fecha del último pago realizado, y en su caso, cuantas facturas se adeudan y monto actualizado de la deuda. Fue contestado en fecha 03/04/2024 informando que se adjunta estado de deuda para su conocimiento, el inmueble San Luis 259, cuenta 123-8325-0 registra deuda por servicio de \$781.995,21 (al día 08/03/2024), último pago efecutado: 15/08/2018 y periodos adeudados: 4°/18 al 12°/23 (1°/24 vencimiento 20/03/2024).

-Direccion de Bromatologia de Ingresos Municipales oficio enviado el 04/03/2024 para que informe si el inmueble registra deudas por tributo, fecha del ultimo pago y monto actualizado de la deuda. Contestó el oficio en fecha 07/03/2024 informando que segun la consulta realizada en el sistema informatico el padron municipal N° 165.171 - padron catastral N° 7.773, identifica al inmueble ubicado en calle SAN LUIS PROVINCIA DE N° 259, y adeuda en concepto de las Contribucionesque Inciden sobre los Inmuebles-C.I.S.I. los periodos01/2019 a 02/2024 detallados como impagos en el estado de deuda que se adjunta, importe que asciende a \$ 312.544,22 actualizado al 06/03/2024.Registra como contribuyente a MOLINA GISTAS MONICA MARIA

FERNANDA.

-**Dirección de control Ambiental Y Bromatología** oficio enviado el 04/03/2024 a fin de informe cuenta con habilitaciones vigente y si tiene multas y fecha de baja. El mismo no fue contestado.

La codemandada Marta Gistas adhirió al ofrecimiento probatorio del Dr. Ponce de Leon.

VII.- En fecha 07/05/2024 se celebró la Segunda Audiencia de Pruebas, con la presencia de las partes y sus letrados. En la misma prestaron declaración testimonial los testigos ofrecidos por la actora (Raul Fabian Ponce, Pedro Salas Lopez, Paola Jerez y Salvador Sergio Militello) y también absolviéron posiciones las codemandadas Marta Isabel Gistas y Monica Maria Fernanda Molina Gistas.

Los abogados de las demandadas formularon tachas a los testigos propuestos por la actora en razón de sus dichos, de lo cual se corrió traslado en el acto, siendo contestadas las tachas por la actora.

Habiéndose producido la totalidad de las pruebas ofrecidas, se dio por concluido el plazo probatorio y se ordenó por secretaría practicar planilla fiscal y se llamaron los autos a despacho para resolver, por lo que corresponde emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO

I.- NATURALEZA DE LA ACCIÓN INTENTADA: Con carácter previo al análisis de la cuestión traída a conocimiento, cabe recordar que el amparo a la simple tenencia previsto en el artículo 463 inc. 5 de nuestro digesto procesal constituye un remedio rápido y sumario, que tiene por objeto proteger a quien ha sido privado por vías de hecho de la tenencia de un bien inmueble y comprende la acción consagrada en el art. 2242 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Este instituto, no otorga ni quita derechos dominiales o posesorios. Por su naturaleza, reviste los caracteres de una medida de tipo policial con recaudos mínimos -posesión de cualquier tipo y tenencia- que, en esencia, tiende a mantener una situación de hecho existente, evitando las situaciones de violencia que podrían suscitarse, si las partes pretendiesen imponer su propia justicia.

En consecuencia, el juez/a no dilucida a quien corresponden los derechos reales de propiedad y la posesión del inmueble, sino simplemente quien tenía la cosa y fue despojado de la misma, con la finalidad de que nadie, por más derechos que crea que tiene, lo haga de mano propia expulsando y generando violencia en lugar de acudir a la justicia.

La sentencia que recae en éste tipo de acción debe decidir si se restablecen o no las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados, limitándose tan sólo a la detentación de los bienes. No se resuelven planteos ajenos al hecho de la turbación, de la posesión o de la tenencia; lo decidido no causa estado ni hay pronunciamiento sobre propiedad o posesión de los bienes en cuestión (CSJT, Sentencia N° 1067 de fecha 13/11/06; CCDL, Sala I, Sentencia N° 597 de fecha 20/10/06).

II.- RESEÑA DEL CASO: Como breve reseña cabe indicar que el Sr. Edmundo Jose Domingo David interpuso amparo a la simple tenencia el día 27/08/2021 respecto a un inmueble ubicado en la calle San Luis N°259 de esta ciudad capital, el cual le había sido locado por la Sra. Adela Gine, conforme surge del contrato de locación que adjuntó en formato digital y del cual surge que fue celebrado el 28/04/2008. El actor sostuvo que la relación locativa tuvo continuidad bajo iguales términos, con los demandados en autos, habiendo variado entre las partes el importe locativo.

En tal sentido el actor relató que el 17 de Agosto del 2021 concurrió al inmueble en cuestión y no pudo ingresar porque habían cambiado los candados que permiten el acceso al mismo. Afirmó que los vecinos le informaron que el cambio y sustitución fue hecho por Marta Gistas y Hugo Walter Dorni, demandados en autos. Relató que con posterioridad al día que no pudo entrar, observó que se había colocado un cartel de la inmobiliaria Schilman, la cual ofrecía en venta el inmueble. Afirmó que se enteró, por intermedio de un amigo, que la Sra. Gistas no solo ofrecía en venta el local sino también toda la maquinaria que estaba en el inmueble y que es propiedad de Gradeneker, a quien él había alquilado las mismas.

A su turno, al contestar demanda, las codemandadas coincidieron en afirmar que alquilaron el inmueble objeto de la litis al actor, pero que éste entregó las llaves de manera voluntaria al Sr. Hugo W. Dorni, lo cual se encontraría probado con el acta notarial adjuntada por la codemandada Molina Gistas. También indicaron que el Sr. David fue notificado para retirar sus muebles, adjuntaron CD. Por su parte la Sra.

Así planteada la plataforma fáctica y jurídica de la acción a resolver, analizaré en primer lugar la legitimación activa del actor, para luego determinar la ocurrencia del acto de turbación denunciado por el accionante.

III.- LEGITIMACION ACTIVA DEL ACTOR PARA DEMANDAR: 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 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 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, existen en autos elementos determinantes para concluir que el actor se encuentra legitimado. En efecto, de la documental aportada por la actora (contrato de locación) y la posición asumida por las partes en el proceso concluyo que no se encuentra controvertida la existencia de una relación locativa entre las partes y que la misma se mantuvo hasta la ocurrencia del acto turbatorio.

En efecto, son las propias codemandadas quienes admitieron la continuidad de la relación locativa. Así, por un lado la Sra. Monica Maria Fernanda Molina Gistas al contestar demanda expresó que el contrato de locación fue suscripto como locadora por la Sra. Giné, por el término de 3 años y que al vencimiento del mismo (que operó en el año 2011) decidió continuar el vínculo en las mismas condiciones. También expresó que en el año 2019 se sentó a conversar con el actor sobre la mora de los alquileres y la posibilidad de entrega del inmueble sin obtener respuestas claras por su parte en dicha oportunidad. Refirió que como consecuencia de la pandemia el Sr. David empezó a atrasarse en los pagos de los alquileres.

Por su parte la Sra. Marta Isabel Gistas expresó que el accionante fue tenedor interesado del inmueble objeto de la litis en base a un contrato de alquiler.

Sumado a ello es reveladora y contundente la absolución de posiciones de la codemandada Gistas quien cometió un furcio en su declaración al expresar "a la propiedad mi hija la imputada en esto entró por primera vez cuando se tuvo que romper un candado" (grabación N°1866902 en el minuto 2:41). Luego, inmediatamente corrigió su discurso contradiciéndose al sostener que: "no se rompió un candado estaba roto y mi hijo Agustin recibe la llave de mano del Sr. Dorni, que el Sr. David le había dado a Dorni".

Cabe recordar que el art. 214, 4° párrafo, parte final del CPCC, ley n.º 9.531, establece que "La conducta observada por las partes durante la sustanciación del proceso podrá constituir un elemento de convicción corroborante de las pruebas para juzgar la procedencia de las respectivas pretensiones".

Asimismo, he de destacar que también tengo en cuenta la declaración de los testigos -según analizaré en los puntos posteriores-, lo cual me permiten concluir que el actor se encontraba en la tenencia del inmueble al momento del hecho denunciado como turbatorio.

A más de lo antes indicado, de lo informado por EDET en contestación de oficio de fecha 18/03/2024 surge que el servicio de luz se mantuvo a nombre del socio del actor, Marcos Alfredo Fara, hasta el día 18/08/2021, periodo que el actor manifiesta haber estado en tenencia del inmueble.

En consecuencia, siendo concordante la prueba analizada considero que se encuentra acreditada la legitimación activa del actor.

III.- OBLIGACIÓN DE EXPEDIRME SOBRE LAS TACHAS: Corresponde abocarme al cumplimiento del imperativo legal de expedirme sobre las tachas formuladas en contra de los dichos de Raul Fabian Ponce, Pedro Salas Lopez, Paola Jerez y Salvador Sergio Militello. Todos los fundamentos de las tachas, formulados por los abogados de las demandadas, giraron en torno a que las declaraciones de los testigos se basaron en dichos del actor y en la existencia de contradicciones.

Por su parte la actora rechazó las mismas en base a los argumentos que expuso en la audiencia y a los que me remito en honor a la brevedad.

Al respecto, tengo presente que nuestro Código Procesal distingue en su art. 380 que "en el acto de la audiencia los litigantes podrán tachar a los testigos por causales que permitan presumir parcialidad en sus declaraciones". A la vez es sabido que son tachas a los testigos todas las circunstancias que puedan inclinarlos a deponer a favor o en contra de alguna de las partes en el juicio. Corresponde tan solo al testigo declarar acerca de sus percepciones o realizaciones de hechos pasados o de lo que ha oído sobre éstos.

Así, debiendo resolver las tachas formuladas en cuanto a los dichos de los testigos, entiendo que, de las declaraciones testimoniales brindadas, no surge contradicción, ni incoherencia alguna, que haga posible desvirtuar su fuerza probatoria.

En sus respuestas, los testigos fueron coherentes, relacionando permanentemente las circunstancias del tiempo y de lugar. Todos dieron debida razón de sus dichos y fueron totalmente coincidentes y concordantes (sin incurrir en contradicciones). Además, todos han mencionado en sus declaraciones hechos por ellos vivenciados y percibidos a través de sus sentidos. Así, advierto que brindaron suficientes razones para considerar verídicos sus relatos por lo que no veo posibilidad alguna de restarles credibilidad, máxime cuando ninguna otra prueba permite ponerlos en duda, lo cual torna improcedente el planteo de tachas efectuadas por las demandadas.

IV.- EXISTENCIA DE LA TURBACIÓN: Respecto al acto turbatorio el accionante indicó que concurrió al inmueble el 17 de agosto del 2021 y no pudo ingresar porque habían cambiado los candados que permiten el acceso al mismo. También observó que se había colocado un cartel de la inmobiliaria Schilman que ofrecía en venta el inmueble en cuestión. Por su parte las codemandadas sostuvieron que el actor entregó voluntariamente las llaves al Sr. Walter Dorni.

Ahora bien, para profundizar el análisis de la legitimación del actor y habiendome expedido respecto a las tachas, cabe decir que con la prueba testimonial producida también quedo acreditada la tenencia del inmueble por parte del actor al momento del acto turbatorio.

Así, el testigo Raul Fabian Ponce manifestó que fue a la propiedad a fines de Julio, fecha en que le compró al actor unas bandejas de aluminio, entró a la misma y advirtió que el actor tenía muchas máquinas, entre ellas una amasadora chica que el quería comprar. Afirmó que había pactado con el comprarla a mediados de agosto después de cobrar, aclaró que cobra entre el 10 al 15 del mes, pero que la venta no se dió porque el actor le manifestó no poder ingresar al lugar porque habían puesto candados y estaba con una demanda judicial.

Por su parte, el testigo Pedro Salas López, quien vive al frente del inmueble objeto de la litis, expresó que la última vez que vio al actor fue en agosto del 2021. En ese momento el Sr. David se cruzó a preguntarle si había visto a alguien cambiando o violentando la cerradura porque no podía entrar al inmueble. Afirmó que el le comento haber visto 10 a 15 días antes un camión cargando maquinaria, por lo menos haciendo dos viajes llevando cosas, el cual estuvo cargando desde la mañana hasta la tarde y lo vio toda la vecindad. También afirmó haber visto a la propietaria con otra persona en la puerta en el momento de la carga, refiriendo que dicha propietaria es la Sra. Marta Gistas. Además indicó que esta situación se dio en agosto del año 2021.

Por otro lado, la testigo Paola Jerez refirió que el inmueble funcionó como depósito hasta los primeros días de agosto, siendo ella la encargada de vender las maquinarias recibiendo una comisión por cada venta. Afirmó que el Sr. David le aviso que no podían entrar más porque los dueños de la propiedad habían cambiado los candados y habían entrado con 3 camiones y sacaron muchas cosas de la propiedad. Refirió que esto ya lo sabía desde antes porque un vecino la llamó para preguntarle si se estaban mudando, la llamada fue aproximadamente en agosto del 2021. Sostuvo además que a pesar de haber cesado la actividad de la panadería el Sr. David continuó alquilando porque ella iba frecuentemente a ocuparse de las cosas.

Por último el testigo Sergio Militello refirió que fue el quien llamó a la testigo Paola, en el mes de agosto sin poder precisar la fecha exacta, reclamándole que no le quisieron vender la amasadora y ya se estan llevando todo. Contó que después le dijeron que le habían cambiado el candado y que no podían entrar al local. Refirió que solo vio que se llevaron asaderas, también escucho el ruido de las mismas.

Así, de la exposición testimonial producida por la parte actora, surge que los testigos son coincidentes en expresar que el Sr. David dispuso de la propiedad hasta aproximadamente mediados del mes de agosto del 2021. También coincidieron, en particular el Sr. Militello y Lopez, haber visto camiones sacar muebles de la propiedad objeto de la litis, incluso haber visto a la demandada Gistas en el lugar y en el momento de la mudanza.

Sumado a lo anterior, de las posiciones propuestas a la demanda Gistas, llama la atención a los fines de su valoración, que al responder a la posición de si es verdad que el -21 de abril del 2018 dieron en alquiler a traves de su tia Adela Gines el inmueble de calle San Luis 259 al Sr. Edmundo David y al Sr. Marcos Fara-, la absolve al explayarse en su contestación cometió un furcio al expresar: -a la propiedad mi hija la imputada en esto entro por primera vez cuando se tuvo que romper un candado- (grabación N°1866902 en el minuto 2:41). Luego, inmediatamente corrigió su declaración contradiciéndose al sostener que: -no se rompió un candado estaba roto y mi hijo Agustin recibe la llave de mano del Sr. Derni, que el Sr. David le había dado a Derni-. Luego (en el minuto 6:17 grabación N°1866902) afirmó que -se cambio el candado porque estaba roto, estaba quebrado uno de los candados, y se lo notifico, se le envió carta documento para que retire las

cosas, y Dorni Hugo Walter en toda esta tratativa no tuvo nada que ver porque ya no existe.-. Luego, continuó contradiciéndose al afirmar que quien cambió los candados fue su hijo Luis Dorni (minuto 7:20 de la grabación), corrigiendo su discurso inmediatamente al afirmar que en realidad cambio un candado, porque si se metía la llave en el otro se abría. Luego continuó contradiciéndose al sostener que su hija Monica Maria Molina Gistas entró por primera vez a la panadería cuando se hizo la inspección ocular con la escribana (minuto 9:12), habiendo sostenido en un principio que en realidad ingresó al inmueble cuando se rompió el candado.

La Codemandada Molina Gistas tampoco quedó exenta de contradecir su relato con lo declarado por su madre Marta Gistas. Es que mientras ella en su contestación de demanda sostuvo que -el Sr. David entregó al Sr. Hugo Dorni, codemandado en autos, las llaves del inmueble, que el Sr. Hugo Dorni puso a disposición de su madre, también codemandada en autos-, su madre afirmó que el Sr. Hugo Dorni entregó la llave a su hijo Agustín Dorni.

También incurrió en una contrariedad al sostener (en la contestación de demanda) que el Sr. David hizo abandono y entregó las llaves del inmueble voluntariamente. Es que en el contexto de los hechos narrados no se puede afirmar que ambas situaciones se pudieran dar de manera conjunta, ya que o se abandona un inmueble o se hace entrega voluntaria de la tenencia del mismo.

De lo antes expuesto surge lo contradictorio del discurso de las demandadas, lo cual le quita veracidad a la postura asumida en sus respectivas contestaciones de demanda.

A más de lo antes señalado, también es de resaltar que la Sra. Gistas reconoció que querían vender el inmueble y que fue ella quien hizo poner el cartel de la inmobiliaria (minuto 11:00) como así también dijo que nunca le inició desalojo al Sr. David sino que se le pidió que retire las cosas millonarias que tiene adentro y que se vaya (minuto 10:41).

Respecto a esto última afirmación, cabe señalar que las codemandadas reconocieron haber enviado carta documento al actor solicitando que retire sus muebles de la propiedad objeto de la litis, la cual fue subida a la plataforma SAE por la Sra. Monica Molina Gistas en formato digital junto con la contestación de la demanda. Esta prueba no hace más que continuar profundizando las contradicciones sostenidas por las demandadas.

En efecto, no solo la carta documento data de fecha 29/11/2021, es decir aproximadamente tres meses después de practicada la constatación notarial por parte de las demandadas y de que el actor iniciara la presente acción, sino que es fácil concluir que de haber entregado voluntariamente el inmueble el Sr. David, como aducen las demandadas, no sólo no hubiera iniciado el presente amparo sino que hubiera retirado los muebles de su pertenencia antes de hacer entrega de las llaves, sin necesidad de que las demandadas tengan que notificarlo para que retire los mismos, ni que la Sra. Gistas se sienta "depósito de las cosas del actor", como manifestó en la audiencia.

Por último, es de resaltar que el acta de inspección ocular, de la que pretenden valerse las demandadas como prueba de la entrega voluntaria de las llaves por parte del Sr. David al Sr. Hugo W. Dorni, nada prueba al respecto. Por el contrario, la misma data de fecha 30/08/2021 mientras que el actor inició la presente acción el 27/08/2021, por lo que queda claro que el ingreso al inmueble por parte de la demanda Molina Gistas no fue el día en que la escribana realizó la constatación del inmueble. A más de ello, de la instrumental surge que comparecieron la Sra. Molina Gistas y Agustín Luis Dorni manifestando solicitar sus servicios notariales a los fines de que se traslade al inmueble de calle San Luis N° 259 y constate además de la titularidad registral, que tienen la posesión del mismo y que deje constancia del estado en que se encuentra el inmueble. En consecuencia, del acta nada surge respecto a la entrega voluntaria de las llaves del inmueble por parte del Sr. David a los demandados.

En suma, evaluando los dichos de las propias demandadas, las declaraciones de los testigos y la prueba documental aportada me encuentro en condiciones de afirmar que en autos existen suficientes pruebas para afirmar que el Sr. David se encontraba en poder del inmueble objeto de la litis cuando su tenencia fue turbada por las demandadas mediante el cambio de los candados de la puerta de acceso a la propiedad. Por lo que tengo por acreditado la legitimación del actor como la ocurrencia del hecho turbatorio.

V.- CONCLUSIÓN FINAL: Del análisis exhaustivo de la prueba colectada, estoy en condiciones de afirmar sin lugar a dudas, que el Sr. EDMUNDO JOSE DOMINGO DAVID logró acreditar los extremos exigidos para la procedencia de la acción de amparo a la simple tenencia incoada contra la Sra. Marta Isabel Gistas, el Sr. Hugo Walter Dorni y la Sra. Monica Maria Fernanda Molina Gistas.

Por lo demás, no se debe olvidar que en autos se examina el hecho fáctico de la tenencia al momento de la deducción de la demanda, pero no se prejuzga sobre la situación posesoria anterior y no se resuelve planteos ajenos al hecho de la turbación de la posesión o de la tenencia; por lo que lo decidido, no causa estado ni hay pronunciamiento sobre propiedad o posesión de los bienes en cuestión y que, una vez resuelto el amparo, quién se considere afectado dispone de las vías legales acordadas por el ordenamiento respectivo para hacer valer sus pretensiones que permiten un más amplio debate, y que resultan aptas para la tutela del derecho que se pretende afectado.

Así la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha sostenido: “El amparo a la simple tenencia no hace cosa juzgada material sobre la cuestión conforme a su naturaleza, medida tendiente a evitar que las personas enfrentadas busquen hacer justicia por sus propias manos, dejando luego abierta la posibilidad de que las partes discutan el tema con mayor profundidad a través de las acciones posesorias o petitorias correspondientes.” (Cfr.C.S.J.Tuc. sent.790 del 17/10/2003 en los autos :”Madelo Norma B. vs. Arias Miguel A. s/acción posesoria”).

La sentencia que recae en este tipo de procesos -amparo a la simple tenencia- debe decidir si se restablecen o no las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados, y se limita tan sólo a la detentación de los bienes. No se resuelven planteos ajenos al hecho de la turbación de la posesión o de la tenencia; lo decidido no causa estado ni hay pronunciamiento sobre propiedad o posesión de los bienes en cuestión. Siendo así, la sentencia que se recurre no es definitiva, ya que la demandada dispone de las vías legales acordadas por el ordenamiento respectivo para hacer valer sus pretensiones (Cfr. CSJTuc.: sentencias n° 363/2016; n° 137/2009; n° 1067/2006; n° 206 del 27/3/2006; n° 68 del 25/02/2002; n° 891 del 03/12/1996, entre muchas otras).

En consecuencia, corresponde hacer lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por la parte actora, EDMUNDO JOSE DOMINGO DAVID, en contra de MARTA ISABEL GISTAS, HUGO WALTER DORNI Y MONICA MARIA FERNANDA MOLINA GISTAS y/o cualquier otro ocupante, respecto al inmueble sito en calle San Luis N° 259 de esta ciudad capital, al advertirse razón suficiente que justifica acoger lo peticionado. Todo ello sin perjuicio de las acciones que en defensa de sus derechos, previstas en las leyes pertinentes, puedan ejercer las partes litigantes.

VI.- COSTAS: Las costas se imponen a los demandados vencidos, por ser ley expresa (art. 61 del C.P.C.C.).

VII.- HONORARIOS: Atento al estado de autos, corresponde proceder a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes Dra. GRACIELA VERONICA ZOTES (apoderado de la parte actora), Dr. SALOMON YATZKAIER (patrocinante de la demandada Marta Isabel Gistas) y al Dr. CARLOS AMERICO PONCE DE LEON (patrocinante de la demandada Monica Maria Fernanda Molina Gistas).

Del análisis de las actuaciones se desprende que el presente juicio se trata de un juicio de amparo a la simple tenencia, en el que se hace lugar a la demanda, y en el cual no es posible contar con un monto ponderable o que

pueda ser apreciado objetivamente para fijar una base a los fines de la determinación de los emolumentos profesionales.

Entonces a fin de determinar los emolumentos en este tipo de procesos debe primar la discrecionalidad del Juzgador, ateniéndose exclusivamente a las pautas arancelarias generales previstas en el art. 15 de la Ley 5480.

De las constancias de autos se desprende que la letrada Zotes detenta el carácter de apoderada de la parte actora. La misma presenta demanda, concurrió a las audiencias de ley; ofreció pruebas; intervino en la producción de ellas. Por su parte, los letrados Yatzkaier y Ponce de León también concurrieron a las audiencias de ley; contestaron demanda, ofrecieron pruebas, intervinieron en la producción de ellas.

De la reseña de los actuaciones desarrolladas en este proceso, y realizando una valoración de la tarea cumplida en la causa por los profesionales considero justo y equitativo asignar al letrado apoderado de la parte actora, el monto equivalente a dos consultas escritas vigentes al momento de esta regulación con más el 55% correspondiente a los procuratorios del art. 14 L.A. y a los letrados patrocinantes de los demandados, se les asignará a cada uno el valor de una consulta escrita. Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la acción de amparo a la simple tenencia deducida por la parte actora, EDMUNDO JOSE DOMINGO DAVID, en contra de los demandados en autos, MARTA ISABEL GISTAS, HUGO WALTER DERNI Y MONICA MARIA FERNANDA MOLINA GISTAS y/o cualquier otro ocupante . En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada y a cualquier otro ocupante, desalojar el inmueble en disputa sito en calle San Luis N° 259 de esta ciudad capital, dejándolo en el mismo estado en el que se encontraba al momento del acto turbatorio, volviendo al estado anterior la situación existente en el mismo, y haciendo entrega del mismo al actor Sr. David.

II. DEJAR A SALVO los derechos posesorios y petitorios que pudieren corresponder a las partes, para hacerlos valer por la vía y forma que correspondan.

III. COSTAS, a la parte demandada vencida.

IV. REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal, a la letrada GRACIELA VERONICA ZOTES (apoderado de la parte actora), la suma de \$1.085.000 (Pesos un millón ochenta y cinco mil), conforme lo considerado.

V. REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal, al letrado SALOMON YATZKAIER (patrocinante de Marta Isabel Gistas), la suma de \$350.000 (Pesos trescientos cincuenta mil), conforme lo considerado.

VI. REGULAR HONORARIOS por la labor en el proceso principal, al letrado CARLOS AMERICO PONCE DE LEON (patrocinante de Mónica Maria Fernanda Molina Gistas), la suma de \$350.000 (Pesos trescientos cincuenta mil), conforme lo considerado.

HAGASE SABER

CECILIA MARIA SUSANA WAYAR

JUEZA

Actuación firmada en fecha 30/07/2024

Certificado digital:
CN=WAYAR Cecilia María Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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