Expediente: **101/25**
Carátula: **VIZCARRA ROSA ALICIA Y OTRA C/ DUFAU FERNANDO S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **14/04/2025 - 04:39**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - PINTOS, JUANA ROSA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 101/25

H20461501350

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: VIZCARRA ROSA ALICIA Y OTRA c/ DUFAU FERNANDO s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA EXPTE N° 101/25

Concepción, 11 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: *"Vizcarra Rosa Alicia y otra c/ Dufau Fernando s/ Amparo A La Simple Tenencia",* Expte. N°101/25, elevados en consulta por el Juzgado de Paz de El Sacrificio, y;

RESULTA

Que el día 09 de enero del 2.025, conforme cargo de recepción obrante a fs. 01 vta. del expediente formato papel que tengo a la vista y que se encuentra digitalizado e incorporado en autos, se presenta por ante el Juzgado de Paz de El Sacrificio **VIZCARRA ROSA ALICIA, DNI N° 11.508.168** y **PINTOS JUANA ROSA, DNI N° 12.815.511**, ambas domiciliadas en calle 2 de abril s/n°, de la localidad de Los Pizarros, departamento La Cocha, de esta provincia de Tucumán. Interponen medida de amparo a la posesión o simple tenencia sobre un inmueble de su propiedad ubicado en El Corralito, La Cocha, en contra del **SR. DUFAU FERNANDO,** domiciliado en Yánima, La Cocha.

Alegan las actoras ser propietarias del inmueble en cuestión, ubicado en El Corralito, La Cocha, inmueble identificado con Padrón n° 93.201, compuesto por 80 metros de frente (rectificado por la actora en 115 metros) por 300 metros de fondo, comprendido dentro de los linderos: Al norte Ruta Provincial n° 308; al sur Comolli; al este Arroyo Saturnino y al Oeste Cordoba Dante, propiedad en la que manifiestan ser poseedoras sin contradictor alguno desde hace 18 años.

Con relación al acto de turbación relata que el día 7 de enero del corriente año, en horas de la tarde, se comunica vía telefónica con las actoras el vecino Díaz Héctor Iván, comentándoles que se encontraban dentro de su inmueble realizando tareas de arado y siembra personas que trabajaban para Fernando Dufau. Agrega que el demandado Dufau siembra papa en la parte posterior del fundo, arrendatario de una heredera que representa un tercio de la propiedad y, quien el 22 de noviembre del año 2.024, intentó arrendar y/o comprarle su propiedad sin arribar a un acuerdo.

Exponen también que el inmueble que refieren y señalan lo tomaron en posesión conforme a un acuerdo extrajudicial que por derecho les correspondería, el cual delimitaron con postes, alambres e incluso un cartel con la leyenda de propiedad privada, inmueble sobre el que hicieron limpieza y desmalezamiento en forma permanente, agregando que años atrás fue arrendado por el Sr. Carlos Mercado.

Como prueba de sus dichos acompañan copias digitales de Documentos de Identidad, copia de contrato de arriendo entre Rosa Alicia Vizcarra y Carlos L. Mercado, de fecha 04 de abril del año 2.007 con firmas certificadas por el Juzgado de Paz de Rumi Punco, copia de contrato de arriendo entre Marta Rosa Arroyo y Lastra Arroyo Nelida de Gónzalez como propietarias y el Sr. Carlos Luis Mercado, de fecha 25 de abril del 2.007 con firmas certificadas por el Juzgado de Paz de Juan B. Alberdi, copia simple de actuación recaída en los autos 274/04 (no se encuentra consignada la caratula en su totalidad), dos fotografías y las inspecciones ocularesrealizadas por el Sr. Juez de Paz en el marco de otro proceso.

En fecha 03 de febrero del 2.025 el Juzgado de Paz de El Sacrificio provee la demanda ordenando se lleven a cabo las medidas previstas por el Art. 40 de la Ley N° 4.815, fijándose el día 20 de febrero para llevarlas a cabo, proveído que se encuentra notificado a la parte actora conforme surge de las firmas insertas a fs. 09 y notificado al demandado mediante cédula de notificación incorporada a fs. 10.

El día 20 de febrero del 2.025 se practica la medida de inspección ocular, el croquis demostrativo y la información testimonial de los vecinos del lugar, obrantes de fojas 11 a 21 del expediente formato papel.

Seguidamente, el 07 de marzo del 2.025, el Sr. Juez de Paz de El Sacrificio, Marcelo Dante Rodríguez, dicta resolución que dispone no hacer lugar al amparo a la simple tenencia deducido por Vizcarra Rosa Alicia y Pintos Juana Rosa en contra de Dufau Fernando sobre un inmueble de 115 metros de frente por 300 metro de fondo ubicado en El Corralito, departamento La Cocha, que consta de los siguientes linderos: al Norte: Ruta Provincial N° 308; al Sur: Comolli; al Este: Arroyo Saturnino y al Oeste: Córdoba Dante. En su apartado segundo resuelve dejar a salvo los derechos y las acciones posesorias y/o petitorias que pudieran corresponder a las partes para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda. Por último ordena elevar las presentes actuaciones al Juez o Jueza Civil en Documentos y Locaciones del Centro Judicial Concepción que por turno corresponda.

En fecha 07 de marzo del 2.025 se notifica a las partes en sus domicilios reales de la resolución dictada - conforme cédulas de notificación incorporadas en autos a fs. 24 y 25 - y firme la misma, se elevan los autos en consulta en fecha 20 de marzo del 2.025.

En fecha 25 de marzo del corriente año es recepcionado el juicio del título digitalmente en esta Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones y posteriormente en formato papel, siendo llamados los mismos a Despacho a resolver.

CONSIDERANDO

1.- Naturaleza de la acción intentada y su procedimiento.

La particularidad del amparo a la simple tenencia obliga a realizar algunas consideraciones al respecto,dejando aclarado como primera medida que el mismo no es un juicio, toda vez que se entiende por juicio*"contienda judicial entre partes por un pronunciamiento o sentencia"*.

El amparo a la simple tenencia constituye una medida de carácter jurídico policial, tendiente a evitar que las partes hagan justicia por mano propia, manteniendo en la tenencia de un bien inmueble a la persona que la detenta al momento de producirse la situación de hecho originada, y hasta tanto las partes ejerciten las pertinentes acciones petitorias y/o posesorias que consideren convenientes en defensa de sus derechos.

En tal sentido nuestro Superior Tribunal de Justicia ha expresado: *"Es un remedio rápido y sumario previsto para determinadas situaciones de hecho. Es una medida procesal de naturaleza policial tendiente a restablecer el estado anterior de las cosas impidiendo que cada cual haga justicia por mano propia, con la consiguiente alternación del orden público y escarnio del derecho. No es una acción posesoria propiamente dicha ni una acción real, sino una disposición de Orden Público tendiente a restablecer el orden alterado." Cfr: Fenochietto, CPCCN, comentado, anotado, concordado, Astrea, 1999, p. 350; ColomboKiper; CPCCN, comentado y anotado, 3ra. edic., La Ley, 2001, p.40; Arazi-Rojas, CPCCN, anotado, comentado, concordado, T. III, Rubinzal Culzoni, 2007, p. 149, todos comentando art. 614 y ssgts. CPCCN que regula el interdicto de recobrar, con el que se correspondería en el caso"*. Cfr.:CSJT.: Testa de Chahla Amelia Eugenia Vs. Chahla Yamil Daniel S/ Amparo a la simple tenencia- Nro. Sent: 1425. Fecha Sentencia 19/09/2017.

Ahora bien, reiteradamente se dijo que el amparo es un remedio policial "urgente", tendiente a evitar que se altere el orden establecido y que las partes hagan justicia por manos propias. La Ley n° 4.815 no contempla un procedimiento contradictorio sino que el legislador ha dejado librado, al buen criterio de un funcionario, determinar si el acto de turbación o despojo ha trastocado la situación de hecho existente. Hay un interés social que debe prevalecer, que es el de evitar la justicia por mano propia, manteniendo en la tenencia del bien a la persona que fuera el último tenedor público y pacífico al momento de producirse la situación de hecho originada y hasta tanto las partes ejerciten las pertinentes acciones que crean convenientes en defensa de sus derechos.

Cabe agregar que el amparo a la simple tenencia no otorga ni quita derechos dominiales o posesorios; no significa en modo alguno prejuzgar sobre quién tiene el señorío fáctico o es el propietario de la cosa. El pronunciamiento que recae en el amparo a la simple tenencia no es definitivo ni constituye un pronunciamiento sobre el derecho de propiedad o el derecho a la posesión y al quedar expeditas las vías de las acciones posesorias o petitorias no puede haber lesión al derecho de propiedad.

Es necesario tener presente que resulta requisito de admisibilidad para la procedencia del amparo a la simple tenencia la existencia efectiva,concreta y probada de actos turbatorios o de despojo que alteren la situación de hecho existente en el inmueble.

El legitimado para deducir la acción en cuestión no sólo es el poseedor sino incluso el mero tenedor y procede contra el autor material de la turbación.

En cuanto a lo que debe probarse, el actor debe acreditar que efectivamente detentaba la posesión o tenencia del predio. También corresponde demostrar la efectiva turbación sobre el predio litigioso, como asimismo que la vía intentada fue interpuesta en término.

El art. 40 inc. 4 de la Ley 4.815 de procedimiento ante la Justicia de Paz Lega, dispone una serie de actuaciones que deberán realizar los Jueces de Paz, ante un reclamo de tal naturaleza. Así como también establece que, una vez resuelto el caso, el mismo se debe elevar en grado de consulta al Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones que por turno corresponda.

En concordancia con tal disposición, el art. 71 inc. 7) de la Ley Orgánica de Tribunales atribuye competencia al Juez Civil en Documentos y Locaciones para conocer, en última instancia, de las resoluciones definitivas dictadas por los Jueces de Paz en los casos de amparo a la simple tenencia, debiendo aprobar, enmendar, o revocar lo actuado por éstos.

Este instituto, mal llamado recurso de consulta, es una modalidad de la apelación para un proceso especial y determinado. (IBÁÑEZ FROCHAM Manuel, "*Tratado de los recursos en el proceso civil*", La Ley, Bs. As, 1969, 4° edición, pág. 352p. 545, 4ta ed.). Tiene por finalidad acordar el máximo de garantía a quienes intervienen en estos procedimientos. Es por ello que a través del mismo, se tiende a garantizar la inexistencia de vicios manifiestos en los trámites esenciales de la causa, como así también para que el pronunciamiento que en ella se emita tenga sustento en las pruebas aportadas.

Consecuencia de ello, con la consulta al Juez letrado, se procura una mayor justicia en el establecimiento de una segunda instancia, siendo la consulta una revisión obligatoria automática, *ipso iure*, ya que asegura la prestación de un adecuado servicio de justicia y obliga al juez letrado a examinar todas las cuestiones de hecho para confirmar o revocar la sentencia del Juez de Paz actuante.

2.- Control de cumplimiento de los requisitos formales de la Ley N° 4815.

Surge del expediente en estudio que el funcionario interviniente ha realizado la inspección ocular (fs. 11), la información sumaria testimonial (fs. 18-20) y el correspondiente croquis (fs. 21), todo conforme a las disposiciones del art. 40 de la Ley 4.815 de Procedimiento para la Justicia de Paz Lega.

No obstante ello, se impone también controlar que la decisión tomada cumpla con los requisitos mínimos de razonabilidad de acuerdo a la naturaleza de la acción intentada.

3.- Control de cumplimiento de los requisitos de admisibilidad del amparo a la simple tenencia.

Ahora bien, la doctrina de nuestra Excelentísima Cámara del fuero, expresa claramente que: *"es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos que condicionan la procedencia del amparo a la simple tenencia: 1) interposición tempestiva de la acción, 2) la legitimación del peticionante en orden a determinar si efectivamente tenía la posesión o la tenencia actual del inmueble, respecto del cual se reclama la protección y 3) la ocurrencia cierta y efectiva de turbación*." Cfr.:Excma. Cámara de Documentos y Locaciones. Concepción .Dres. Aguilar de Larry y Santana Alvarado. Sentencia n° 71. Fecha 28/06/2013

3.1- La temporaneidad.

En cuanto a la tempestividad de la acción, si bien la Ley 4.815, no establece un plazo para la deducción del amparo, por interpretación analógica, se aplica el art. 43 de la ley 7.365 (Justicia de Paz Letrada) que determina que, se tramitará por el proceso establecido en dicha ley "*el amparo a la simple tenencia, deducido dentro de los diez (10) días de realizado el acto de turbación*".

Respecto al plazo para interponer la acción, nuestra Jurisprudencia local sostiene: *"Para la dilucidación de la cuestión propuesta - si la acción fue deducida en tiempo útil -, es necesario señalar que el art. 400 inciso 6 del CPCCT., establece que el amparo a la simple tenencia debe ser deducido dentro de los 10 días de realizado el acto de turbación. Tratándose de un plazo establecido en nuestro Código Procesal para incoar una acción, debe ser un plazo de días hábiles judiciales"*. Cámara Civil en Doc. y Locaciones y Familia y Sucesiones CJConcepción, Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones - Nro. Expte: Md86/20 Nro. Sent: 105 Fecha Sentencia 29/12/2020.

En autos, la actora toma conocimiento del supuesto hecho turbatorio, conforme al escrito de interposición del amparo, el día 07 de enero del 2.025 y la demanda es interpuesta por ante el Sr. Juez de Paz el día 09 de enero del 2.025 - conforme cargo de recepción obrante a fs. 01 vta., entonces puede señalarse que el amparo, luego del cómputo de días hábiles, sí fue deducido en término.

3.2 La legitimación de la actora para demandar y existencia de la turbación.

Debe tenerse en cuenta que, la personalidad o legitimación sustancial activa ha sido definida por la Jurisprudencia como *"la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso"*. Cfr.:Sup. Corte Bs.As. en fallo del 6/9/94, publicado en el Digesto Jurídico Bs. As. N° 147 - 6215, según la cita de C. E. Fenochietto en su comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. (Ed. Astrea - TII).

A su turno, es uniforme la jurisprudencia del fuero local en entender que en la acción de amparo a la simple tenencia son legitimados activos aquellos que demuestren ser poseedores o tenedores del inmueble en cuestión al momento de producirse la turbación.

En tal sentido se ha expresado*: " La acción intentada, reglada por el art. 400 inc. 6° del ordenamiento local, comprende la acción policial consagrada en el art. 2469 del Código Civil Velezano, que resguarda tanto a poseedores como tenedores de inmuebles, con absoluta independencia del título que pudiera existir para justificar esa posesión o tenencia. Recordamos aquí, que la sentencia que recae en este tipo de procesos debe decidir si se restablecen o no las cosas al estado anterior al de los hechos denunciados, y se limita sólo a la detentación de los bienes (CSJT, "Agropecuaria del Pilar S.A. vs. Ovejero Juan Carlos s/Amparo a la simple tenencia", Fallo N° 206, 27/03/06", "Correa Manuela vs. Paz Posse Miguel s/ Amparo a la Simple Tenencia", Fallo N°235 del 20/03/2017 y esta Sala in re "Vargas Sandra Elizabeth c. Báez Marta Liliana, Fallo N°107 del 13/0320131 entre otros); ello, con la única finalidad de impedir el obrar de propia autoridad en materia de establecimiento o amplitud de una relación real. En otras palabras, su fundamento radica en la necesidad de prescribir las vías de hecho; elemento esencial y necesario de todo estado de derecho, inminente en el ordenamiento constitucional, civil, procesal y penal.- Como bien dijimos, la acción policial de mantener se encuentra legislada en el art. 2469 del Cód. Civil y dispone: "La posesión cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriere, el afectado tendrá acción judicial para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinen las leyes procesales"*. Dres.: Movsovich - Cossio. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3, Centro Judicial Capital, Nro. Sent: 109 Fecha Sentencia 09/05/2017.

En consecuencia y dado que, para la procedencia de la presente acción no se requiere más requisito para la legitimación activa que la tenencia o posesión de la cosa cualquiera que sea su antigüedad, es de toda lógica que el primer punto sea establecer quién ejercía la relación de poder al tiempo de la lesión.

Del análisis de los testimonios recabados por el Sr. Juez de Paz, los vecinos Alarcón Héctor Felipe (DNI N° 13.803.320), Sánchez César Miguel, DNI N° 26.799.499 y Parache Walter Lucio, DNI N° 20.261.903 son coincidentes en reconocer como tenedora y arrendadora del inmueble a la Sra. Nélida Arroyo. Asimismo los tres testigos manifiestan que el Sr. Fernando Dufau - demandado en autos - es quien le arrienda las tierras a la Sra. Arroyo.

3.3.- Ocurrencia cierta y efectiva de la turbación. Respecto al supuesto hecho de turbación, se le pregunta a los vecinos si vieron al demandado u otra persona realizar actos turbatorios o tareas en el inmueble en cuestión, respondiendo los tres vecinos, en forma concordante, que el demandado es arrendatario de las tierras, las que serían de pertenencia de la la Sra. Arroyo.

4.- Conclusión.

Teniendo en cuenta lo expuesto previamente y que la Ley Provincial N°4.815 le delega al Juez de Paz la función de intervenir rápidamente en estos conflictos a fin de mantener la paz social y habiendo dado cumplimiento este funcionario con todos los requisitos de forma y fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, como también lo considerado por el Sr. Juez de Paz en la resolución recaída en los presentes autos en fecha 07 de marzo del 2.025: "*Las actoras manifiestan que realizaron "inspecciones oculares" en esa propiedad y efectivamente he efectuado una medida de esas características es 30 de septiembre del 2.014 en donde en esa oportunidad pude ver que el terreno se encontraba "en un 70% arado y preparado para la siembra" y que "el otro 30% del inmueble se encontraba con monte", así también*

en aquella ocasión pude determinar que en el inmueble "no reside o vive persona alguna", o sea que tampoco lo hacían las amparistas. El acta citada obra en los autos "Arroyo María Victoria y Arroyo Severa del Carmen s/ Sucesión", Expte. N° 274/04, del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones, III° Nominación del Centro Judicial de Concepción", considero que, si bien la información y las pruebas disponibles son limitadas, debo privilegiar el principio de presunción de legitimidad de la resolución del funcionario interviniente y, en consecuencia, aprobar su decisión de desestimar la presente acción de amparo.

No obstante lo anterior cabe señalar que,tal como lo he manifestado preliminarmente, a través de este instituto se busca determinar quién se encontraba en el inmueble de manera pacífica con anterioridad a la fecha en que se denuncian los actos turbatorios y no investigar cuál de las partes tiene un mejor título de dominio. En este sentido, queda claro que las cuestiones relativas al dominio o la posesión queda fuera del alcance de este proceso y deberán ser planteadas a través de las vías procedimentales pertinentes.

En mérito a lo expuesto, conforme las constancias actuariales y de conformidad a lo dispuesto por los arts. 71 inc. 7) de la Ley 6.238 y art. 40 de la Ley N° 4.815, corresponde aprobar la resolución de fecha 07 de marzo del 2.025 elevada en consulta, dejando a salvo los derechos que pudieren corresponder a las partes y/o terceros interesados para hacer valer los mismos a través de las acciones legales que permitan un amplio debate al respecto.

Por lo que,

RESUELVO:

I) APROBAR, la resolución dictada por el Sr. Juez de Paz de El Sacrificio,en cuánto resuelve **NO HACER LUGAR AL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA** deducido por **VIZCARRA ROSA ALICIA** y **PINTOS JUANA ROSA** en contra de **DUFAU FERNANDO** sobre un inmueble de 115 metros de frente por 300 metro de fondo ubicado en El Corralito, departamento La Cocha, que consta de los siguientes linderos: al Norte: Ruta Provincial N° 308; al Sur: Comolli; al Este: Arroyo Saturnino y al Oeste: Córdoba Dante.

II) ORDENAR a las actoras **VIZCARRA ROSA ALICIA, DNI N° 11.508.168** y **PINTOS JUANA ROSA, DNI N° 12.815.511**, ambas domiciliadas en calle 2 de Abril s/n°, de la localidad de Los Pizarros, departamento La Cocha, de esta provincia de Tucumán **Y/O CUALQUIER OTRA PERSONA** a que se abstenga de obstaculizar el libre ejercicio de los derechos del Sr. **DUFAU FERNANDO,** arrendatario del inmueble de litis y quienes actúen en su representación, bajo apercibimiento de hacer uso de la fuerza pública en caso de ser necesario.

III) DEJAR a salvo los derechos y/o acciones legales que pudieren corresponder a las partes y/o terceros interesados para hacer valer los mismos por la vía y forma que corresponda.

IV) VUELVAN las presentes actuaciones al Juzgado de Paz de El Sacrificio para su notificación y cumplimiento por intermedio de Superintendencia de Juzgados de Paz, a efectos de su pertinente toma de razón.

HÁGASE SABER

MARIA TERESA BARQUET

JUEZA

Actuación firmada en fecha 11/04/2025

Certificado digital:
CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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