



Expediente: 1260/20  
Carátula: COMISION DE MADRES HIGUERITAS Y VIA NORTE - YERBA BUENA c/ AUTORES DESCONOCIDOS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA  
Unidad Judicial: JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV  
Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS  
Fecha Depósito: 15/09/2023 - 00:00  
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
23161935549 - CORONEL, CYNTHIA MARITA-DEMANDADO  
27313111135 - COMISION DE MADRES HIGUERITAS Y VIA NORTE, YERBA BUENA-ACTOR

JUICIO: "COMISION DE MADRES HIGUERITAS Y VIA NORTE - YERBA BUENA c/ AUTORES DESCONOCIDOS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA". Expte. N° 1260/20.

3

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 1260/20



8184847358129

JUICIO: "COMISION DE MADRES HIGUERITAS Y VIA NORTE - YERBA BUENA c/ AUTORES DESCONOCIDOS s/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA". Expte. N° 1260/20.

San Miguel de Tucumán, 14 de septiembre de 2023.

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "Comisión de Madres Higuieritas c/ Autores desconocidos s/ Amparo a la simple tenencia", y

### CONSIDERANDO:

En fecha 02/06/2020 la Organización No Gubernamental (en adelante ONG) actora, Comisión de Madres Higuieritas y Vía Norte - Yerba Buena - inicia acción de amparo a la simple tenencia contra autores desconocidos, sobre un predio de cinco hectáreas ubicado en El Manantial, San Miguel de Tucumán, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° S-23.824 y la Nomenclatura Catastral N° 531.242, Circunscripción I, Sección 16, Manzana 7, Parcela 91 R2, N° de Orden 3.624/1.696.

Narra que en fecha 16/05/2020 la presidenta de Comisión de Madres Higuieritas, Sra. [REDACTED] recibió un mensaje de [REDACTED] (beneficiaria de las viviendas) anunciando que personas desconocidas irrumpieron en el terreno que la ONG habían adquirido para construir viviendas.

Ante el aviso, la Sra. [REDACTED] se traslada hasta al predio, mas tuvo que retirarse inmediatamente porque - manifiesta - recibió insultos y amenazas de muerte de personas que portaban palos y machetes.

Sostiene que, atento a que el predio turbado había sido comprado en fecha 15/03/2020 por la Comisión a [REDACTED] a los fines de erigir viviendas (conforme boleto de compraventa

adjunto a fojas 4/9) promueve el amparo que hoy nos ocupa.

Ofrece prueba documental, testimonial, informativa e instrumental (ver audiencia de fecha 22/06/2022).

En fecha 19/04/2022 (ver fojas 69/74) se celebra inspección ocular en el predio objeto del litigio. En ella, el oficial de justicia Luis Mauricio García da cuenta de 25 viviendas erigidas, dentro de las cuales residen 31 adultos y 38 menores. Asimismo, estos números acogen la existencia de 3 mujeres embarazadas y 4 adultos con discapacidad. El funcionario resalta que no posee la totalidad de los datos.

En fecha 22 de junio de 2022 se celebra la audiencia prevista en el artículo 401 del Código Procesal Civil y Comercial vigente en ese momento. En ella, los accionados y accionadas contestan demanda (con el patrocinio del letrado Pedro Ignacio Bazán) y ofrecen prueba documental, testimonial e informativa.

Manifiestan que erigieron las viviendas en el predio turbado hace 15 años, momento desde el cual ostentan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Niegan haber expulsado a la Sra. [REDACTED] y al Sr. [REDACTED] del predio, por cuanto aquellos jamás se presentaron al inmueble. No reconocen a la documentación presentada por la actora y denotan que -en caso de que el instrumento sea auténtico- [REDACTED] jamás realizó la tradición de aquél.

Resalto que en la audiencia celebrada, que nos exigía trasladarnos hasta el lugar de los hechos, nos dimos con que el número de demandados presentes ascendía a 51. Cotejando la información brindada por el oficial de justicia en fecha 19/04/2022 y la audiencia de fecha 22/06/2022 hasta ese momento había 64 adultos viviendo en el predio. Volveré sobre esto más adelante.

Los días 25 y 26 de julio de 2022 se celebraron las testimoniales ofrecidas por la actora y los accionados. Comisión de Madres Higuieritas propuso como testigos a [REDACTED] ~~Alfredo Gómez~~ (vendedor del predio conforme boleto de compraventa adjunto a fojas 4/9), [REDACTED] [REDACTED] los accionados y accionadas ofrecieron a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] todos vecinos de la zona.

Resalto que todos los testigos fueron tachados tanto por la actora como por los demandados y demandadas en sendos escritos de 28/07/2022, con excepción de [REDACTED] (testigo propuesta por los accionados).

En fecha 19/08/2022 agregamos contestación de la Fiscalía Conclusional de Instrucción 3 y adjuntamos copia digitalizada del expediente de usurpación iniciado por [REDACTED] [REDACTED] y Otros s/ Usurpación De Propiedad (Art. 181 Inc. 1°) - Víctima: Asociación Civil Madres Higuieritas y Vía Norte", expediente N° 41.765/2020.

Previo a resolver, en fecha 24/11/2022 y haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 132 del Código vigente al momento de dictar la medida, convoqué a las partes a una audiencia de avenimiento. Cuatro fueron los actos destinados a que las partes lleguen a un acuerdo amigable: el 07/12/2022, 16/12/2022, 27/12/2022 y el 03/02/2023. A pesar de la buena voluntad de la ONG, su resultado fue infructuoso. Denoto que a partir de este momento los demandados y las demandadas unifican su representación en la persona de [REDACTED].

En medio de las negociaciones, y a los fines de mantener indemne el estado del inmueble, se dicta en fecha 27/12/2022 una medida cautelar de no innovar. En ella ordeno a los y las ocupantes del inmueble en conflicto a abstenerse de modificar la situación de hecho del predio, y dispongo una

consigna policial permanente en aquél.

En este punto es dable destacar que los ocupantes del inmueble concurrieron al juzgado en diversas oportunidades a los fines de explicarles - de manera personal - los alcances del ofrecimiento efectuado por la actora sobre la cesión de una porción distinta del terreno que ocupan. No obstante ello, la parte demandada no aceptó la propuesta presentada por la ONG actora.

El 28 de febrero del corriente año, advierto que el predio objeto del litigio podría encontrarse afectado por la ley nacional N° 27.453, por lo que ordeno se libren oficios al Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, al Ministerio de Desarrollo Social del Superior Gobierno de la provincia de Tucumán y a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, a los fines de informar si el predio objeto del litigio pertenece a un barrio popular en los términos de la citada ley, y si existen convenios celebrados con la provincia de Tucumán que afecten al predio.

El Ministerio de Desarrollo Social de la provincia contesta en fecha 13/03/2023 y aduce no poseer injerencia alguna sobre la cuestión sometida a consulta: "...siendo la Secretaría de Integración Socio-Urbana, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación el órgano competente para dar respuesta a lo solicitado". La Municipalidad de San Miguel de Tucumán nos informa en fecha 10/03/2023 que "...el punto de ubicación marcado en croquis de fs. 4 corresponde a una porción con asentamiento irregular" y sugiere la intervención de la Dirección de Planificación Urbanístico Ambiental a los fines de informar si existe un convenio en relación a la ley de regularización dominial.

El Ministerio de Desarrollo Social de la Nación contesta el oficio librado (ver nota actuarial de fecha 24/07/2023) e informa que el inmueble objeto del litigio se encuentra dentro del Barrio Popular San Miguel (ID 2761).

Habiéndose cumplido con el previo de fecha 13/02/2023, los autos se encuentran en condición de ser resueltos.

La ley nacional N° 27.453, denominada "Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana", fue promulgada el 10/10/2018 (y modificada posteriormente por la ley N° 27.694 publicada el 28/10/2022). Declara de utilidad pública y sujeta a expropiación la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares). Suspende por el plazo de diez años las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP, y determina que la aplicación de la norma es de orden público.

El carácter de orden público consagrado en la norma determina su aplicación imperativa. Sin embargo, resulta necesario dilucidar si los términos de la misma alcanzan a la situación jurídica impresa en autos. Es decir, debo resolver si nos encontramos ante un barrio popular relevado en el RENABAP.

Los barrios populares son definidos por el Capítulo XI del Anexo del Decreto 2.670/15 (a esta norma remite el artículo primero de la ley N° 27.453). Es así que para ser considerado barrio popular, aquél deberá estar integrado por un mínimo de ocho familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuente con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos dos de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

Conforme los datos recabados en autos, denoto que la urbanización que resulta objeto del presente litigio fue reproduciéndose y replicándose a medida que pasaba el tiempo. Así, lo que en principio eran cinco familias ocupando el predio, resultó en un asentamiento de aproximadamente treinta viviendas.

Lcs informes producidos en fecha 19/04/2022 (ver fojas 69/74) como así también el acta de la audiencia prevista por el artículo 401 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (de fecha 22/06/2022) dan cuenta de un total de 64 adultos y 38 menores de edad, de los cuales tres adultos y un niño se encuentran en situación de discapacidad. Asimismo, denoto que 3 mujeres estaban embarazadas.

Asimismo, se encuentra satisfecho el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Barrios Populares, conforme da cuenta el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación: "...se informa que el inmueble ubicado en Camino Público S/N, en la localidad de El Manantial, San Miguel de Tucumán (altura calle Vicente Gallo al 2.600, cuya ubicación satelital es -26.858659-65.265991), se encuentra dentro del Barrio Popular San Miguel (ID 2761)" (para mayor ahondamiento ver nota actuarial de fecha 24/07/2023).

Por lo tanto, concluyo que el inmueble objeto del litigio se erige como un barrio popular, y se encuentra alcanzado por las consecuencias del artículo 15 de la ley nacional 27.453.

#### *Sobre los desalojos forzosos*

Como se mencionó en los párrafos precedentes, el artículo 15 de la citada ley dispone suspender por el plazo de diez años las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP.

Ahora, si bien no nos encontramos ante la figura procesal de desalojo (sino ante un amparo a la simple tenencia), considero que la figura resulta de aplicación por analogía en los presentes autos. El desalojo forzoso es definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU como "el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos". Atento a las constancias de autos, el desplazamiento de los pretensos turbadores podría ser observado a través de la lupa de los desalojos forzosos en materia de derechos humanos.

Y el art. 15 de la ley es claro al comprender a "...las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP...", es decir que no hace referencia exclusiva a la acción de desalojo.

Es por todo lo expuesto que considero que es de aplicación el artículo 15 de la ley nacional N.º 27.453, que dispone: "*Suspéndense por igual plazo al establecido en el artículo 18 de la presente las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP. La aplicación del presente artículo es de orden público*". (Artículo sustituido por art. 11 de la Ley N.º 27.694 B.O. 28/10/2022. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial).

A su turno, el art. 18 de la norma establece: "*De acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la ley 21.499, en el caso de los bienes alcanzados por la presente ley, solo se considerará abandonada la expropiación si transcurrieran diez (10) años desde la publicación de la ley sin que el expropiante promueva el respectivo juicio de expropiación*".

Por último, cabe señalar que no corresponde imposición de costas, toda vez que la suspensión del trámite responde a la aplicación legal efectuada de oficio y con carácter de orden público, sin sustanciación ni oposición de parte.

Por lo tanto,

**RESUELVO:**

1) **SUSPENDER** por el término del art. 15 de la ley 27543 las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo del Barrio Popular San Miguel ID 2761, objeto del presente proceso, conforme lo expuesto.

2) **SIN COSTAS**, atento a lo expuesto.

3) **RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad. FGLD 1260/20.

## **HÁGASE SABER**

Dr. Enzo Dario Pautassi

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 14/09/2023

NRD. SENT.: 989 - FECHA SENT.: 14/09/2023

Certificado digital:  
CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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