

Expediente: 3337/14

Carátula: PEREZ JOSE ROLANDO C/ PEREYRA MARGARITA S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 30/10/2025 - 00:00

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

20178608917 - PEREYRA, MARGARITA DEL VALLE-DEMANDADO

27224294765 - PEREZ, JOSE ROLANDO-ACTOR

90000000000 - GANIN JOSE, CARMEN ROSA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3337/14



H106038763338

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: PEREZ JOSE ROLANDO c/ PEREYRA MARGARITA s/ DESALOJO.- EXPTE N°3337/14.-

San Miguel de Tucumán, 29 de octubre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el planteo de ejecución de convenio de mediación prejudicial obligatoria en estos autos caratulados: "PEREZ JOSE ROLANDO c/ PEREYRA MARGARITA s/ DESALOJO", y

CONSIDERANDO:

I.- Que mediante presentación de fecha 31/03/2025 (hs. 13:53), se apersona Jacqueline Edith Pérez - DNI N° 22.336.457, como apoderada de la parte actora José Rolando Pérez - DNI N° 7.075.842, con el patrocinio letrado de Flavia Karina Salguero, revocando poder anteriormente conferido y constituye domicilio procesal digital. Por presentación de fecha 26/08/2025 (hs. 17:03) interpone ejecución de convenio de mediación prejudicial obligatoria (Ley 7844 y modificatorias), peticionando se intime a la parte demandada a que proceda a desocupar el inmueble sito en calle 9 de Julio N° 1128/1130 de San Miguel de Tucumán, dejando el mismo libre de todo ocupante y bienes, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.-

Expresa que las partes formalizaron un acuerdo de mediación el 30/06/2014, en donde por cláusula N° 1 se estableció la entrega del inmueble en cuestión, luego de transcurrido dos años, sin que hasta la fecha esto se haya concretado.-

Añade que se debió realizar un acta de comprobación de domicilio, por ante Escribano Público, debido a los cambios realizados en el lugar por lo que era imposible efectuar ninguna notificación al haberse cambiado las placas de numeración domiciliaria. Explica que además se pactó en cláusula

Nº 2, que en caso de incumplimiento de la entrega del inmueble en la forma pactada, se habilita el trámite de ejecución de sentencia.-

II.- Por decreto de fecha 01/09/2025 se intima a la demandada para que en el plazo de cinco (5) días, proceda a dar cumplimiento con lo pactado en la Cláusula 1 del Convenio celebrado en fecha 30/06/2014, debiendo desocupar el inmueble sito en Calle 9 de Julio N° 1130 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, libre de todo ocupante y/o bienes bajo apercibimiento de ser lanzada por la fuerza publica, notificación efectuada en fecha 19/09/2025 conforme presentación del SAE de fecha 25/09/2025.-

III.- En fecha 26/09/2025 (hs. 13:13), se apersona la demandada Margarita Del Valle Pereyra, con el patrocinio del letrado Rodolfo César Romano y formula planteos de prescripción de la acción e inhabilidad de título.-

En cuanto al planteo de prescripción de la acción, indica que conforme lo dispuesto en los artículos 2552, 2560 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, se opone a la ejecución del convenio de desocupación que la parte actora pretende hacer valer en autos, y que el mismo fue celebrado entre las partes con fecha 30/07/2014, donde se establecía como fecha de exigibilidad el 01/08/2016; sin embargo, la presente ejecución se promueve recién el 25/05/2025, es decir, luego de transcurridos más de ocho (8) años desde que la obligación se tornó exigible.-

Expone que, conforme al artículo 2560 del Código Civil y Comercial de la Nación, el plazo de prescripción general para las acciones personales es de cinco años, salvo disposición legal en contrario. A su vez, refiere que bajo el Código de Vélez (artículo 4023) dicho plazo era de diez años, pero a la fecha de tornarse exigible el convenio ya regía el Código Civil y Comercial de la Nación, que redujo el término a cinco años y en consecuencia, el derecho de accionar del actor prescribió el 01/08/2021.-

Agrega que, aun tomando como fecha de inicio de la ejecución del convenio la solicitud de extracción de archivo de fecha 18/03/2025, la acción también se encuentra prescripta, dado que han transcurrido más de cuatro (4) años desde el momento en que la acción se encontraba extinguida.-

Aclara que no existen constancias de actos que hayan suspendido o interrumpido la prescripción, por lo que la acción ejecutiva se encuentra extinguida, correspondiendo declarar la prescripción y rechazar la ejecución intentada, y que la pauta general establece que la prescripción comienza a correr desde que la obligación deviene exigible (art. 2554 CCCN), criterio sostenido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.-

Afirma que la prescripción no puede quedar sujeta a la discreción del acreedor, ni suplir su negligencia. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.-

En torno a la inhabilidad de título, sostiene que el convenio invocado ha perdido fuerza ejecutiva al hallarse alcanzado por la prescripción, y que, en consecuencia, carece de idoneidad jurídica para fundar la vía ejecutiva, resultando procedente la excepción prevista en el artículo 588 inciso 4° del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.-

Cita el derecho que considera aplicable al caso y añade que la prescripción liberatoria constituye un pilar esencial de la seguridad jurídica, pues permite liquidar situaciones inestables, garantizar el orden y la paz social e impedir que hechos antiguos sean revisados luego de cierto tiempo. De ese modo, se otorga certeza a los patrimonios, se aclara la situación de las partes y se evita el

mantenimiento de obligaciones más allá de lo razonable.-

Sostiene que la prescripción liberatoria responde a exigencias de orden público, actuando el Estado mediante ella como instrumento de estabilidad y certeza jurídica, y cita doctrina.-

Agrega que, bajo el Código Civil derogado (Vélez), el plazo era de diez (10) años (artículo 4023), aunque ello carece de relevancia en el presente caso, puesto que la exigibilidad de la obligación es posterior al 01/08/2015, fecha de entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, resultando aplicable el nuevo plazo quinquenal.-

Peticiona que oportunamente se rechace la ejecución promovida en autos, imponiendo las costas a la parte actora.-

IV.- De las defensas interpuestas se corre traslado a la parte actora, quien contesta en fecha 07/10/2025 (hs. 12:30) conforme los argumentos allí esgrimidos, a los que me remito en honor a la brevedad.-

Mediante proveído de fecha 08/10/2025, el expediente pasa a despacho para resolver, por lo que me encuentro en condiciones de pronunciar sentencia.-

Debiendo el Sentenciante resolver la cuestión traída a estudio, corresponde analizar la procedencia de las defensas opuestas.-

CONSIDERANDO:

1) PRESCRIPCION. CONVENIO DE MEDIACION PREJUDICIAL OBLIGATORIA. ACTIO IUDICATI. En la especie, nos encontramos ante la ejecución de un convenio de mediación prejudicial obligatoria. En relación al mismo, el art. 18 de la Ley 7.844 y modificatorias, dispone que: "En caso de incumplimiento del acuerdo, lo acordado y la retribución del mediador podrán ejecutarse por el procedimiento de ejecución de sentencia". Por lo tanto, es dable concluir que la ejecución del convenio de mediación, se considera asimilable a una ejecución de sentencia, la cual se rige por el Título II "Cumplimiento de Sentencias Dictadas por Tribunales de la Provincia", Capítulo 1 "Cumplimiento de Sentencias Definitivas", del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.-

Es decir, que nos encontramos ante una situación jurídica que da origen a una acción que lleva el nombre de "actio iudicati", la cual se halla sujeta a la prescripción decenal o quinquenal según tomemos la normativa del Código Civil Velezano o del nuevo CCCN, aunque la acción originariamente ejercida prescriba en un plazo menor.-

Es del caso señalar que, según el derogado art. 3986, primera parte, del Código Civil: "La prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor o deudor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuera defectuosa y aunque el demandante no haya tenido capacidad legal para presentarse en juicio". Su equivalente en el CCCN, art. 2546 dispone: "Interrupción por petición judicial. El curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable".-

2) SUSPENSION DE TERMINOS PROCESALES. CURSO DE LA PRESCRIPCION. El hecho de encontrarse suspendidos los términos procesales, constituye un supuesto de imposibilidad de hecho que impidió temporalmente el ejercicio de la acción ejecutiva. En el caso, los términos de este juicio fueron expresamente suspendidos mediante decreto de fecha 22/05/2014, sin que hasta la

actualidad se haya dispuesto su reapertura. Tal circunstancia configura una imposibilidad material que impidió al actor ejercer su derecho, razón por la cual el tiempo transcurrido durante dicha suspensión no puede computarse a los fines de la prescripción.-

El fundamento normativo de esta conclusión se encuentra por un lado, en el artículo 3980 del Código Civil derogado, el cual reconocía la facultad judicial de dispensar al acreedor del plazo prescriptivo ya cumplido cuando mediaban impedimentos de hecho que obstaculizaban el ejercicio del derecho, siempre que la acción se promoviera dentro de los tres meses siguientes a la cesación del obstáculo. La doctrina (Caseaux – Trigo Represas, Derecho de las Obligaciones, t. III, La Ley, Buenos Aires, 2010, pág. 536) interpreta esta norma como una verdadera dispensa o “perdón” de la prescripción cumplida, fundada en razones de equidad y buena fe.-

En igual sentido, el artículo 2550 del Código Civil y Comercial de la Nación, vigente, reproduce y amplía este criterio, al establecer que el juez puede dispensar de la prescripción ya cumplida al titular de la acción cuando dificultades de hecho o maniobras dolosas obstaculicen temporalmente su ejercicio, siempre que el interesado actúe dentro de los seis meses de cesado el impedimento. La norma refuerza el principio de que la prescripción no debe operar en perjuicio de quien se ha visto impedido de obrar por causas ajenas a su voluntad. Cabe resaltar, que en el presente caso, al no reabrirse los términos procesales, el impedimento (jurídico-fáctico) no ha cesado.-

Es que en este caso, se analiza si corresponde aplicar la prescripción liberatoria de la actio iudicati, es decir, la prescripción que extingue el derecho a ejecutar una sentencia o -en este caso- un acuerdo con fuerza de cosa juzgada.-

Para resolverlo, es necesario combinar principios procesales y sustanciales. Aunque la ley procesal establece que en la etapa de ejecución no se produce la perención de instancia (art. 244 inc. 5 del CPCC), esto no significa que el paso del tiempo deba computarse siempre a los fines de la prescripción. En los casos en que el proceso se encuentra suspendido o paralizado por razones ajenas al acreedor del derecho, deben aplicarse por analogía los criterios del impulso procesal: si el interesado no puede continuar el trámite por causas que no dependen de su voluntad, el plazo de prescripción también se suspende.-

En otras palabras, cuando existen circunstancias que impiden legal o materialmente al ejecutante presentar válidamente escritos o peticiones para reactivar el expediente, el curso de la prescripción se detiene hasta que esos obstáculos desaparezcan.-

Aquí ocurrió precisamente eso. El juzgado, mediante un decreto firme de fecha 22/05/2014, suspendió el proceso. Esa resolución dejó al acreedor imposibilitado de proseguir con la ejecución del convenio de mediación, de modo que no puede imputársele inactividad alguna. Por ello, el tiempo transcurrido desde esa suspensión hasta hoy no debe contarse como parte del plazo de prescripción.-

En síntesis, como el proceso permaneció suspendido por una decisión judicial firme y el actor no tuvo posibilidad real de impulsar la ejecución, no corresponde declarar prescripta la actio iudicati. El tiempo transcurrido en esas condiciones carece de efectos prescriptivos.-

En este sentido, la jurisprudencia dijo que: "Las diversas oportunidades en que el curso del proceso estuvo suspendido constituyeron supuestos de dificultades o imposibilidades de hecho que impidieron temporalmente el ejercicio de la acción, lo que brinda sustento a la facultad de dispensar al acreedor del plazo de la prescripción transcurrido (art. 3.980 Cód. Civ.). La norma citada consagra una dispensa o “perdón” de una prescripción ya cumplida, supeditada a que medie un impedimento de obrar y a que el acreedor, una vez removido el obstáculo para actuar, ejerza sus derechos en un

plazo de tres meses después de cesados los supuestos de imposibilidad (aut. cit., op. cit. - Caseaux - Trigo Represas, "Derecho de las Obligaciones", t.III, ed. La Ley, Bs. As., 2010 - pág. 536). Por consiguiente compartimos la tesitura de la Sra. Jueza A quo que hizo mérito de los múltiples avatares en el presente proceso y entendió poseían entidad suficiente impedir el ejercicio de la pretensión ejecutiva y en definitiva, fueron decisivos para desestimar la excepción de prescripción - "actio iudicati" que es la acción de cumplimiento de una sentencia judicial firme -, resolución que compartimos (CCC - Sala 3, "COLMENARES EDUARDO HUGO Vs. DIAZ DELICIO FERNANDO S/ ESCRITURACION S/ INCIDENTE DE APELACION", Sent: 165 del 10/05/2013).-

En síntesis, habiendo quedado acreditado que el proceso fue suspendido mediante decreto firme de fecha 22/05/2014, situación que imposibilitó al actor ejercer cualquier acto de impulso tendiente a continuar la ejecución del convenio de mediación, y considerando que dicha suspensión configura una verdadera imposibilidad jurídica de obrar que detuvo el curso de la prescripción conforme lo previsto Digesto de Fondo, corresponde concluir que el transcurso del tiempo posterior carece de efectos prescriptivos. En consecuencia, no habiendo operado el plazo de inacción legalmente exigido, debe rechazarse la prescripción opuesta.-

3) INHABILIDAD DE TITULO. La demandada plantea además, inhabilidad de título expresando escuetamente que: "El convenio invocado ha perdido fuerza ejecutiva al hallarse alcanzado por la prescripción. En consecuencia, el mismo carece de idoneidad jurídica para fundar la vía ejecutiva, resultando procedente la excepción prevista en el art. 588 inc. 4° del CPCC de Tucumán".-

Debemos recordar, que la normativa indicada por la propia accionada, dispone expresamente que la defensa de inhabilidad de título, se limitará a las formas extrínsecas del título, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa (art. 588 inc. 4 del CPCC). Como puede observarse, la accionada alega inhabilidad de título fundada en que el convenio de mediación perdió ejecutividad por haber operado la prescripción, lo cual excede el fundamento que puede invocarse en sustento de aquel planteo.-

En consecuencia, el planteo de inhabilidad de título tampoco puede prosperar, lo que así resuelvo.-

4) COSTAS. Las costas se imponen a la demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 Procesal).-

Por ello,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a los planteos de prescripción liberatoria e inhabilidad de título, opuestos por la ejecutada Margarita Del Valle Pereyra, en fecha 26/09/2025 (hs. 13:13), en razón de lo considerado.-

II) COSTAS se imponen a la demandada vencida, por ser ley expresa (art. 61 del CPCCT).-

III) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 29/10/2025

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/73d44b10-a9e1-11f0-843b-058ea2a8bf88>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/792322d0-a9e1-11f0-a5df-61fbb5ead66>