

Expediente: 3337/14

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

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I

Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)

Fecha Depósito: 10/03/2026 - 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

27224294765 - SALGUERO, FLAVIA KARINA-POR DERECHO PROPIO

20178608917 - ROMANO, RODOLFO CESAR-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: PEREZ JOSE ROLANDO c/ PEREYRA MARGARITA s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3337/14 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 3337/14



H104118994569

AUTOS: PEREZ JOSE ROLANDO c/ PEREYRA MARGARITA s/ DESALOJO. Expte.: 3337/14

San Miguel de Tucumán, 09 de marzo de 2026

SENTENCIA N° 51

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en autos a la demandada **PEREYRA, MARGARITA** contra la Sentencia de fecha 29 de octubre de 2025 que resolvió : "...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..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 06 / 11 / 25 la apelante expresa agravios contra la sentencia reseñada señalando que incurre en una manifiesta violación al principio de congruencia y al derecho a la tutela judicial efectiva al introducir una causal no alegada por las partes, - la supuesta imposibilidad jurídica de

obrar -, para rechazar el planteo de prescripción.

Afirma que se aparta del marco del debate fijado por los escritos de la causa y resuelve sobre una cuestión ajena al contradictorio, incurriendo en exceso de jurisdicción y vulnerando el derecho de defensa de su parte. El principio de congruencia impone que las sentencias deben guardar estricta correspondencia con las pretensiones, defensas y hechos alegados por las partes. Constituye una derivación directa del derecho de defensa en juicio (art. 18 de la Constitución Nacional) y de la garantía de tutela judicial efectiva prevista en el art. 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Asimismo, el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán obliga al Sr. Juez a decidir dentro de los límites de las cuestiones propuestas por las partes, bajo pena de nulidad por exceso de jurisdicción.

Expone que en la causa, ninguna de las partes alegó la existencia de una imposibilidad Jurídica que suspendiera el curso de la prescripción. Sin embargo, el juez Introdujo de oficio dicha causal para justificar la inaplicación del plazo previsto por el art. 2560 del CCCN, sin que existiera prueba ni petición en ese sentido. Tal actuación vulnera el principio dispositivo y el de contradicción, ya que impide a esta parte ejercer adecuadamente su derecho de defensa frente a un argumento no sometido al debate procesal.

Critica al fallo impugnado por sostener que al haberse dictado un decreto de suspensión de términos procesales en fecha 22/05/2014, el actor se habría encontrado imposibilitado de Impulsar la ejecución y que dicho obstáculo aún subsistiría, por lo cual el tiempo transcurrido no debería computarse a los fines de la prescripción.

Destaca que la suspensión precede al convenio de mediación (celebrado el 30/06/2014) y mucho más aún a su exigibilidad (01/08/2016). Es decir, nunca pudo afectar el curso de la prescripción posterior porque a esa fecha el acuerdo ni siquiera era exigible. Además, ninguna suspensión de términos puede extender sus efectos Indefinidamente ni operar como "congelamiento perpetuo" del plazo de prescripción pues se vulneraría el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 18 de la Constitución Nacional.

Señala que el actor tuvo plena posibilidad de solicitar la reapertura de términos o de iniciar la ejecución una vez vencido el plazo pactado, (01/08/2016) y no lo hizo durante más de ocho años. Su inacción voluntaria no puede ahora justificarse mediante una interpretación forzada de una supuesta suspensión indefinida.

Le agravia la sentencia apelada en cuanto resulta arbitraria y violatoria del derecho de defensa, al resolver con fundamento en una causal no alegada ni probada en autos. El razonamiento judicial excede el marco del contradictorio y configura un supuesto de exceso de jurisdicción, vulnerando los arts. 18 CN, 8.1 CADH. Por tanto, corresponde que se revoque la resolución recurrida, declarando su nulidad por incongruencia y por violación de la tutela judicial efectiva.

Invoca el artículo 2550 CCCN señalando que establece la dispensa de la prescripción cumplida sólo cuando el acreedor haya estado objetivamente impedido de accionar por causas de hecho o maniobras dolosas y haya actuado dentro de los seis meses de cesado el obstáculo. Destaca que en autos no existe constancia alguna de un impedimento concreto que justificara la suspensión del plazo prescriptivo durante más de ocho años. La mera suspensión del trámite procesal no constituye, en modo alguno un supuesto de imposibilidad material de obrar pues se trata de una medida administrativa interna del tribunal que no priva al actor de ejercer su derecho por las vías que el ordenamiento le ofrece. En consecuencia, conforme of artículo 2560 CCCN, el plazo quinquenal de prescripción de la acción ejecutiva comenzó a correr el 01/08/2016 (fecha de exigibilidad del convenio) y se cumplió el 01/08/2021 sin que mediara acto interruptivo alguno. La

acción iniciada el 25/05/2025 se encontraba por ende prescripta y el rechazo del planteo defensivo implica una aplicación arbitraria del derecho de fondo.

Considera que el juez aplica indebidamente el art. 2550 CCCN sin que se haya acreditado ninguna imposibilidad real para accionar. No existió ninguna prohibición judicial de ejecutar el convenio; ninguna imposibilidad fáctica comprobada; ni acto alguno del deudor que impidiera al actor promover la ejecución.

A continuación señala que el Juez de primera instancia rechazó la excepción de inhabilidad de título con el argumento de que conforme al artículo 588 inciso 4° del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, la defensa sólo puede referirse a los defectos extrínsecos del título y no a la legitimidad de la causa. Tal interpretación resulta restrictiva y errónea pues desconoce que la prescripción afecta directamente la fuerza ejecutiva del título, configurando una inhabilidad sustancial. En efecto, el artículo 567 y concordantes del CPCCT exige que el título sea cierto, exigible y no prescripto para habilitar la vía ejecutiva. Si la acción causal se ha extinguido por prescripción, el título pierde su eficacia sustancial y no puede servir de base para una ejecución. Por lo tanto, la inhabilidad del título no se limita a sus aspectos formales, sino que se extiende a aquellos supuestos en que la prescripción ha privado al documento de su fuerza ejecutiva.

Afirma que la interpretación literal y restrictiva del artículo 588 inc. 4 CPCC aplicada en la sentencia apelada es incompatible con la función del control judicial sobre los títulos ejecutivos. El juez no puede limitarse a una verificación meramente formal, sino que debe comprobar que el documento mantenga vigencia jurídica. Admitir la ejecución de un título prescripto implicaría autorizar una vía ejecutiva sin derecho sustancial, contrariando los artículos 2554 y 2560 del Código Civil y Comercial de la Nación. La sentencia apelada incurre en un error de derecho al restringir indebidamente la excepción de inhabilidad del título. La prescripción extingue la acción y priva al título de su eficacia ejecutiva, lo que lo torna inhábil desde el punto de vista sustancial. Por ello entiende que debe revocarse el fallo recurrido y declararse procedente la excepción de inhabilidad de título planteada, reconociendo la pérdida de fuerza ejecutiva del convenio de mediación prescripto.

Concluye señalando que el criterio del fallo según el cual un decreto de suspensión de hace más de once años paralizaría indefinidamente el curso de la prescripción resulta incompatible con los principios de seguridad jurídica, igualdad y razonabilidad (arts. 16, 18 y 28 CN). Aceptar tal interpretación implicaría que los convenios judiciales o de mediación podrían ser ejecutados en cualquier tiempo, aún décadas después, lo que desnaturaliza el instituto de la prescripción liberatoria.

Con fecha 25 / 11 / 25 contestó la parte actora, solicitando el rechazo de los agravios vertidos y la confirmación de la sentencia recurrida con expresa imposición de costas por las razones de hecho y derecho que allí expuso y que serán consideradas al tratar cada uno de los agravios vertidos por el apelante.

Al analizar la causa digitalizada el 29 / 04 / 25 advertimos que :

* A fs. 36 del expediente digitalizado corre adjunta demanda de desalojo iniciada por Jose R. Perez en contra de Margarita Pereyra a quien identifica como tenedora precaria, y sus cuatro hijos.

* Con fecha 22 / 05 / 2014, en el primer decreto, el Juzgado interviniente dispuso suspender los términos procesales de conformidad a lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 7844.

* A fs. 40 corre agregado un Convenio de Mediación celebrado el 30 / 06 / 2014 por el cual las partes acordaron que la accionada desocuparía el inmueble objeto de la litis junto con sus cuatro hijos el 1° de agosto de 2016 y que firmarían un contrato de locación por el plazo de 2 años a contar desde la fecha del acuerdo de mediación. Asimismo acordaron que en caso de incumplimiento de la entrega en la forma pactada, se habilitaba el trámite de ejecución de sentencia. El convenio fue remitido al Juzgado el 28 / 07 / 2014.

* El 22 / 08 / 14 el Juzgado decretó : *"Agréguese y téngase presente"*.

* A fs. 46 y con fecha 07 / 05 / 2015 la demandada Pereyra presentó un escrito oponiéndose a la homologación del convenio invocando un acuerdo anterior celebrado en la causa "Pérez Jose Rolando y ots. S/ Homologación judicial de convenio - Expte. 12302/00" radicado en el Juzgado en Docs. y Locs. de la IXa. Nom. Solicitó además suspensión de términos.

* A fs. 50 y con fecha 12 / 06 / 2015 el Juzgado decretó *"...Encontrándose suspendidos los términos, conforme providencia del 22 / 05 / 14 (fs.39), resérvese para ser proveído oportunamente a instancia del interesado..."*.

* El 26 / 08 / 25 la parte actora solicita la ejecución del convenio ante el incumplimiento de la accionada.

* El 01 / 09 / 2025 el Juzgado decreta : *"...1) Agréguese el Acta notarial acompañada. 2) No habiendo cumplido con lo convenido en la cláusula N°1 del convenio celebrado en el Legajo de Mediación N°1891/14, INTIMESE a la Sra. Margarita del Valle Pereyra, 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. A sus efectos líbrese cédula debiendo adjuntarse a la misma copia del convenio celebrado en el Centro de Mediación del Poder Judicial en fecha 30/06/2014..."*.

Ahora bien, conforme los antecedentes reseñados existe un convenio de desocupación que es resultado de la mediación judicial obligatoria cumplida en forma previa a proveer la demanda de desalojo incoada por el actor.

Al respecto, 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..."* y en este artículo enmarca lo acordado por las partes al respecto.

Por lo tanto, la conclusión del a-quo respecto a que la pretensión del actor implica que estamos ante el ejercicio de la "actio iudicati" es correcta. Pero no lo es la consideración acerca de que *"...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..."* pues es claro que la suspensión de los plazos procesales en el juicio de desalojo, para cumplir previamente con el procedimiento de mediación judicial obligatoria, no implica la suspensión de la prescripción liberatoria salvo que exista un Impedimento efectivo y comprobable que imposibilite ejercer la acción, y no es lo que ocurrió en el caso.

En efecto, la suspensión decidida de oficio en virtud de lo dispuesto por la Ley 7844 y su Dec. Reglamentario n° 2960/09 bien pudo cesar por pedido del actor Pérez en cualquier momento posterior al 22 / 08 / 14, fecha en que el Juzgado tomó conocimiento del acuerdo y decretó : *"Agréguese y téngase presente"*

".

Es más, el actor tuvo plena posibilidad de solicitar la reapertura de los términos o iniciar la ejecución una vez vencido el plazo pactado para la devolución del inmueble el 01 / 08 / 2016 y como surge de las constancias de la causa, no lo hizo.

Pero hay más : al contestar el traslado del planteo prescriptivo el 07 / 10 / 25, el actor tampoco invocó la existencia de dificultades de hecho o maniobras dolosas que hubieran obstaculizado temporalmente el ejercicio de la "actio iudicati".

Tal como señala la parte demandada apelante, en el contexto probatorio que surge de la causa la inacción de Pérez no puede enmarcarse en una interpretación forzada del art. 2550 del C.C. y C. pues ello implicaría incurrir en arbitrariedad al resolver el rechazo del planteo prescriptivo en base a una causal no alegada ni probada en autos.

Reiteramos que en autos no existe invocación o constancia alguna de un impedimento concreto de tal gravedad, que justificara la dispensa del plazo prescriptivo cumplido.

Al respecto, en un fallo reciente nuestra Excm. Corte Suprema de Justicia ha dicho que: *"...La dispensa por la imposibilidad de hecho de ejercer la acción debe presentarse siempre al momento de finalización del plazo de prescripción y esto no fue lo que ocurrió en autos. Por lo demás, tampoco se observa que este planteo se haya invocado al momento de contestar la excepción de prescripción opuesta por la accionada ... En definitiva, las alegaciones del recurrente expuestas en su libelo extraordinario no resultan atendibles, no solo por tratarse de una cuestión que no fue propuesta en tiempo oportuno en ocasión de contestar el traslado conferido sobre la defensa opuesta, sino porque además se trata de un supuesto cuya aplicación no corresponde al caso..."* (CSJT Sent. n° 239 del 19 / 03 / 2024 emitida en el caso "APUD MARIA EUGENIA Y OTROS Vs. APUD PATRICIA SARA LIA CATALINA S/ ORDINARIO FUERO DE ATRACCION - Expte. n° 4729/20).

La mera suspensión del trámite procesal para cumplir con la mediación judicial previa, en este caso no constituye un supuesto de imposibilidad material de obrar de parte del actor pues como dijimos éste bien pudo solicitar su cese y no lo hizo, sin que hubiera justificado razonablemente su inacción.

Esta conclusión resulta reafirmada por las disposiciones del nuevo C.C. y C. que entró en vigencia en 2015, el que en su art. 2542 establece : *"...El curso de la prescripción se suspende desde la expedición por medio fehaciente de la comunicación de la fecha de la audiencia de mediación o desde su celebración, lo que ocurra primero. El plazo de prescripción se reanuda a partir de los veinte días contados desde el momento en que el acta de cierre del procedimiento de mediación se encuentre a disposición de las partes..."*.

Como vemos, sea que se considere que la prescripción de la "actio iudicati" comenzó a partir del momento en que el actor pudo exigir el desalojo por el incumplimiento de la accionada configurado el 1° de agosto de 2016, o sea que se compute conforme lo normado por el art. 2542 del C.C. y C.; en ninguno de los dos supuestos se advierte la existencia de dificultades de hecho o de maniobras dolosas que le obstaculizaran a Perez el ejercicio de la referida acción por lo que el instituto de la dispensa de la prescripción cumplida no podía aplicarse al caso.

En ese contexto, corresponde hacer lugar al agravio y revocar lo decidido en Primera Instancia.

Atento esta conclusión, se debe considerar a continuación si la prescripción de la "actio iudicata" se ha configurado o no en el caso bajo examen.

Atento que el convenio de mediación previó la devolución del inmueble objeto del desalojo el 1° de agosto de 2016; a partir de la medianoche de ese día comenzó a correr el plazo de prescripción para ejecutarlo conforme lo acordado para el caso de incumplimiento de la entrega en la forma

pactada (por el trámite de ejecución de sentencia) y lo previsto en la propia Ley de Mediación (art. 18).

Conforme el artículo 2.560 del C.C. y C. el plazo quinquenal de prescripción de la acción para obtener el cumplimiento de la sentencia se cumplió a la medianoche del día 01 / 08 / 2021.

Por lo tanto, la acción planteada mediante escrito del 26 / 08 / 25 se encontraba prescripta y el planteo defensivo de Pereyra debió receptarse positivamente rechazando la ejecución de sentencia pretendida por Perez.

Por todo ello se hará lugar al recurso interpuesto revocando la Resolución apelada, que se sustituirá por la pertinente, adecuando las costas al resultado del proceso conforme lo normado por el art. 785 del CPCC.

En cuanto a las costas generadas en esta Instancia, corresponde imponérselas a la parte actora, que resulta vencida en el recurso (Arts. 61 / 62 del CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fecha 29 de octubre de 2025, la que se revoca y sustituye por la siguiente : "**...I) HACER LUGAR** al planteo de prescripción liberatoria opuesto por la ejecutada Margarita Del Valle Pereyra y en consecuencia **RECHAZAR** la ejecución de sentencia pretendida por Jose Rolando Perez en estos actuados. **II) COSTAS** : se imponen a la parte actora vencida (art. 61 del CPCCT). **III) RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad..."-.

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen al actor vencido, atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 09/03/2026

Certificado digital:
CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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