

**Expte. 13-03858025-0/1 “LLORENTE MARÍA DE LA CRUZ EN JUICIO N° 252.137/54014 "LLORENTE MARÍA DE LA CRUZ C/ O.M.G. S.A. P/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” P/REC. EXT. PROV.”**

**SALA SEGUNDA**

EXCMA. SUPREMA CORTE:

MARÍA DE LA CRUZ LLORENTE, interpone Recurso Extraordinario de Provincial contra la sentencia dictada por la Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil en los autos N° 252.137/54.014 caratulados "*Llorente, María de la Cruz c/ OMG SA p/ Prescripción Adquisitiva*".

**I.- ANTECEDENTES:**

Comparece María de la Cruz Llorente y deduce demanda por prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en el Barrio Amanecer de Oro, Mzna. E, Casa 2, con ingreso por calle Azcuénaga N° 1955, del Distrito San Francisco del Monte, Departamento de Guaymallén, Mza, el inmueble loteado está anotado en el Registro de la Propiedad en la Matrícula N° 97.933/5 (*rectius*: /4) de Folio Real, a nombre de O.M.G. S.A.

Corrido el traslado, comparece la demandada contestó la demanda, solicitando el rechazo de la misma con costas. Aduce en lo esencial que la actora no reviste la condición de poseedora del inmueble. Ofrece prueba y funda en derecho.

La sentencia resuelve hacer lugar a la demanda, y en consecuencia declara adquirido mediante prescripción el inmueble por parte de la actora.

La Cuarta Cámara de Apelaciones admite el recurso interpuesto por la demandada O.M.G. S.A., revocándose en consecuencia la sentencia de fs. 287/291; en consecuencia rechaza la demanda por prescripción adquisitiva interpuesta.

## **II.- AGRAVIOS:**

El recurrente entiende que el fallo de la Cámara de Apelaciones incurre en arbitrariedad, no es ajustado a derecho, vulnerando garantías constitucionales como la defensa en juicio.

Sostiene que la sentencia se ha apartado de las constancias de la causa, incurriendo en arbitrariedad manifiesta que justifica la apertura de la instancia extraordinaria, en tanto se trata de un pronunciamiento irrazonable, que se ha apartado del debido proceso y de la plataforma fáctica planteada por las partes.

Explica que del escrito de contestación de demanda de OMG SA surge que su planteo defensivo quedó palmariamente circunscripto a negar la posesión del inmueble, sosteniendo la tenencia precaria del mismo por parte de la Sra. Llorente.

Así, el Juez al sostener que la posesión de la Sra. Llorente se interrumpió con la interposición de la demanda de desalojo, introduce en el proceso una defensa no articulada por OMG SA al contestar la demanda. De esta manera, incurre en arbitrariedad al apartarse de los elementos objetivos de caso, y de los términos en que se había trabado la litis. Ello, lesiona el derecho de defensa en juicio, descalificando el pronunciamiento.

La sustanciación de la segunda instancia no importa un nuevo juicio, sino el control de legalidad de la sentencia de primera instancia.

De igual manera, se agravia respecto del criterio de la Cámara de considerar que el juicio de desalojo promovido por OMG SA es un trámite útil o idóneo para producir la interrupción del plazo de prescripción. La recurrente sostiene que la Cámara yerra al entender que el rechazo de dicho juicio se debió a razones formales, cuando en realidad el fundamento del rechazo fue precisamente que la Sra. Llorente ostentaba la posesión del inmueble, es decir ingresó en el análisis del fondo. Además, explica que OMG SA funda su demanda en la tenencia precaria que ostentaría Llorente, no refiere a la posesión, no la reconoce.

Concluye, diciendo que no cualquier proceso produce la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva.

La Cámara dice que si bien no se obtuvo la devolución del inmueble por haberse rechazado la demanda, no siendo dicha resolución definitiva, toda vez que queda a salvo la acción real correspondiente, la deducción del desalojo produjo la interrupción; pero omite considerar que OMG SA nunca promovió dicha acción real, tampoco interpuso la defensa de interrupción al contestar demanda, ni fue promovida al reconvenir.

En conclusión sostiene que, no habiendo planteado la demandada la suspensión, ni interrupción del plazo para usucapir, y no pudiendo aducirla en segunda instancia, le está vedado a la Cámara introducir y tratar de oficio dicha defensa.

**III.-** Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario interpuesto debe admitido.

Analizados los términos del recurso, corresponde expresarse acerca si la sentencia ha sido congruente o no; es decir, si se ha resuelto respetando los términos en que se produjo el debate entre las partes.

Al respecto, cabe destacar que es doctrina de V.E. que el vicio de incongruencia que abre la vía del recurso extraordinario es aquél que produce indefensión (L.S 187-172; 192-89; 201-289; 217-114). También tiene dicho que se configura la incongruencia cuando el órgano judicial se pronuncia sobre temas no sometidos a su decisión, fallando "ultra petita" o "extra petita" (si otorga algo no reclamado por las partes, como cuando la sentencia se funda en una defensa no alegada). (Criterio expuesto en L.S. 233-318; L.S. 262-158 cit. en LS 602-131).

*"La garantía constitucional de defensa en juicio impone al juez, al momento de fallar, no apartarse de los hechos expuestos por las partes al trabarse la litis"* (Expte.: 13-03630748-4/1 - GARCIA, ROSANA ROGELIA EN J° 251.396/53.089 GARCIA ROSANA ROGELIA C/ ACHIMON, VANINA GISELA Y OTROS P/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ RECURSO EXTRAORDINARIO PROVINCIAL, de Fecha: 03/02/2020 - Ubicación: LS602-131).

Ahora bien, aplicando estos conceptos a la presente causa, corresponde verificar si resulta arbitraria la sentencia de la Cámara de Apelaciones que admitió el recurso en el entendimiento de que el plazo veintañal de la usucapión, primero, fue suspendido por el término de un año por la carta documento de fecha 9/9/11 re-

cepcionada por la Sra Llorente el día 10/9/2011 por la que se le solicita la restitución del inmueble, y luego interrumpida por la demanda de desalojo efectuada el 5/10/2011.

De la compulsa atenta de la causa se advierte que, efectivamente, O.M.G. S.A. al contestar demanda no alega en ningún momento la interrupción o suspensión del plazo, sino que centra su defensa en que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble, sino una mera tenencia precaria. Así, explicita que la supuesta posesión no cumple con los requisitos de la ley, no ha sido con animus domini, y que no ha intervertido el título.

Siendo ello así, el Juez no pudo fundar su sentencia en esta defensa no alegada por la parte demandada, sin incurrir en el vicio de arbitrariedad al vulnerar el derecho de defensa de la actora.

La interrupción o suspensión del plazo de prescripción es un argumento defensivo que debió ser alegado por la parte demandada al contestar demanda, no pudiendo ser planteado con posterioridad, ni al expresar los agravios de su apelación. De igual manera, la Cámara no debió pronunciarse a su respecto.

En este sentido VE tiene dicho que: *" Existe incongruencia cuando la sentencia resuelve asuntos no planteados o se pronuncia sobre cuestiones no debatidas, lo cual implica arbitrariedad por haberse sobrepasado los márgenes de razonables de la función judicial. La regla general de esta causa de arbitrariedad es escoger un criterio ajeno a lo debatido por las partes, extralimitando las posibilidades jurisdiccionales, de tal forma que el juez se expide sobre temas no sometidos a su decisión, fallando "ultra petita" (cuando esta modalidad prohibida) o extra petita (si otorga algo no reclamado por las partes, como cuando la sentencia se funda en una defensa no alegada." (Expte.: 105865 - AJALLA ZEBALLOS EN J 7.607 AJALLA ZEBALLOS, FELIPE ESTEBAN C/CONSOLIDAR ART S.A. P/ACCIDENTE S/INCONSTITUCIONALIDAD, de fecha: 07/05/2014 ).*

En virtud de lo expuesto, se estima que le asiste razón a la recurrente, en tanto se ha fallado extra petita, vulnerando su derecho de defensa.

**V.-** Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entien

de que habría que admitir el recurso extraordinario provincial planteado.-

DESPACHO, 01 de marzo de 2021.



Dr. HECTOR PRAGASANE  
Fiscal Adjunto Civil  
Procuración General