



234500370011368243



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte: SI-122153

Juzgado de origen: Juzg Civ y Com N° 7 Dptal.

Juicio: GUARNIERI GUSTAVO DANIEL C/HARAS EL MORO SAAGC Y F S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA DECENAL DEL DOMINIO

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, en la fecha de la firma digital (Ac. 3971 de la Excm. SCBA) se reúnen en Acuerdo telemático continuo los señores Jueces de la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, **Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y GABRIELA ANDREA ROSSELLO**, (designada por decreto del Poder Ejecutivo Provincial nro. 1709 del 29/07/25 y Ac. extraordinario de esta Cámara del 19/09/25), con la intervención del Funcionario Letrado actuante, para dictar sentencia en el **Expte. N° SI-122153**, en los autos: **“GUARNIERI GUSTAVO DANIEL C/HARAS EL MORO SAAGC Y F S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA DECENAL DEL DOMINIO”**.

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.C..

1ª) ¿Es justa la sentencia apelada?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. **Emilio Armando Ibarlucía y Gabriela Andrea Rossello.-**

VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA,

el señor juez Dr. **Emilio A. Ibarlucía** dijo:



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL**

I.- La sentencia de fecha 8/05/23 es apelada por la parte actora, quien expresa agravios el 10/09/24, los que no son contestados.

II.- 1.- El señor Gustavo Daniel Guarnieri promovió demanda contra Haras El Moro S.A.A.G.C. y F. por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Arrayanes, casi calle Los Nogales, de Marcos Paz. NC Circ. IV, Sec. J, Sec. J, Quinta 93, Parc. 11, Partida 34080-Cód. 068.

Dijo que el 27/07/1978 la señora María Fenchuk vendió el inmueble por boleto de compraventa a la señora Liliana Mirta Rodríguez, y el 20/08/1999 esta última le cedió los derechos y acciones posesorias por escritura pública.

Expresó que el inmueble se hallaba alambrado, arbolado y provisto de luz eléctrica. Describió mejoras hechas y pago de impuestos y servicios. Ofreció prueba y fundó en derecho.

2.- La demandada fue declarada rebelde.

3.- Producida la prueba, se dictó sentencia haciéndose lugar a la demanda. El juez estableció la fecha de adquisición del inmueble por prescripción el 20/08/1999 (fecha en que el actor se constituyera en cesionario de la señora Liliana Mirta Rodríguez), conf. art. 1905 del C.C.C.

III.- Se agravia el actor de la fecha fijada como de adquisición del inmueble. Dice que debe computarse el momento en que la cedente de los derechos posesorios comenzó a poseer el inmueble. O sea, el 27/07/1978, fecha del boleto de compraventa, dado que está probado con las declaraciones



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

testimoniales y el resto de la prueba que en esa fecha comenzó a poseer.

Dice que la omisión le ocasiona un daño irreparable toda vez que perdería los derechos y ventajas que su antecesora tenía desde el 27/07/78. Ello así porque el estatuto del club de campo El Moro contempla que están excluidos de pagar expensas los adquirentes de dominio con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza 94/89 de la Municipalidad de Marcos Paz.

IV.- El art. 1905 del C.C.C. prescribe con claridad que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva de inmuebles debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se ha producido la adquisición del derecho real respectivo.

Ahora bien, la demanda se interpuso el 18/02/02 y el actor invocó una posesión comenzada el 27/07/78. Por lo tanto, corresponde determinar cuándo se producía la adquisición por prescripción adquisitiva antes de la entrada en vigencia del nuevo código (art. 7 C.C.C.).

El Código de Vélez no lo decía expresamente y la doctrina no era pacífica al respecto. La tesis que defendía el efecto retroactivo al comienzo de la posesión se sustentaba en una antigua observación de Raymundo Salvat, que sustentaba en el art. 1268 del Código Civil, que decía que no pertenecían a la sociedad conyugal los bienes que antes de la sociedad poseía alguno de los cónyuges por un título vicioso, pero cuyo vicio se hubiese purgado durante la sociedad por cualquier remedio legal. Si ello era así, o sea si la prescripción adquisitiva no purgaba el vicio por no tener efecto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

retroactivo, el bien debía ser ganancial y no del cónyuge que había comenzado a poseerlo con anterioridad.

Jorge H. Alterini seguía tal interpretación (ver Alterini, Jorge H (Dir.), “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, T. IX, La Ley 2016, p. 161), y Beatriz Areán (“Juicio de usucapión”, Hammurabi, 2007, p. 601). Era también sostenida por gran parte de la doctrina, y fue incorporada expresamente en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 1998 (art. 1840 “in fine”).

Los autores que se inclinaba por tal interpretación se sustentaban, sobre todo, en que, de lo contrario, siendo el poseedor usucapiente de mala fe, tenía que pagar al propietario dominial los frutos del inmueble durante todo el tiempo que duró la posesión (art. 1935 C.C.) (ver Bueres, Alberto, “Código Civil y Comercial y Normas Complementarias”, T. 4 A, Hammurabi, Bs. As. 2017, ps. 196/201).

La opinión contraria sostenía que la retroactividad era una ficción legal. Así, Highton de Nolasco decía que quien no era propietario no podía serlo retroactivamente, sino a partir de que se operara la adquisición, pero aclaraba que ello era sin perjuicio de que no debían devolverse los frutos, porque por aplicación del art. 2422 del C.C., y también sin perjuicio de que los derechos reales constituidos por el usucapiente no podían ser desconocidos por el principio de convalidación (art. 2504 C.C.). También se pronunciaban por la irretroactividad Puerta de Chacón, Ventura y un sector de la jurisprudencia, aún sin obligación de restituir los frutos (ver las obras dirigidas por Jorge Alterini y Bueres citadas).

Como ya dije, el Código de 2014 se inclinó claramente por la segunda posición. Dice Claudio Kipper en el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

comentario al art. 1904 volcado en el Código comentado dirigido por Ricardo L. Lorenzetti (T. IX, Rubinzal-Culzoni, Bs. As., 2015, p. 84): *“Se disiente de los criterios que consideran que la adquisición por prescripción adquisitiva tiene efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer (Messineo). No existen tales efectos retroactivos porque es necesario para que dicha adquisición se consume y tenga efectos que se haya cumplido con el requisito del transcurso del plazo de veinte años de posesión. Sólo cabría admitir dicha solución si se implementara en nuestro derecho un sistema en virtud del cual debieran inscribirse las posesiones, tal como ocurre actualmente en el Código Civil de Portugal de 1966”.*

Comparto tal interpretación. El dominio de un inmueble – tanto con el código viejo como con el actual – recién se *adquiere* una vez cumplido el plazo de veinte años de posesión con ánimo de tener la cosa para sí (art. 4015 C.C., arts. 1897 y 1899 C.C.C.). Antes de ello sólo se tiene una expectativa de adquirir un derecho en el futuro. Tan es así que si antes de cumplirse el plazo el titular dominial interrumpe la prescripción el derecho no se adquiere. La tesis de la retroactividad propiciada por un muy respetable sector de la doctrina antes de 2015, como decía Highton de Nolasco, no dejaba de ser una ficción legal.

El argumento de que la retroactividad impedía que el ex propietario reclamara los frutos percibidos por el usucapiente durante el tiempo de la posesión, además de ser muy teórico (dado que nunca podían reclamarse por períodos prescriptos, o sea, pasados dos años, conf. art. 4037 del C.C. por ser extracontractuales), debía tener solución por otros canales interpretativos (ya cité la opinión de Highton de Nolasco), como también



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

debe tenerla en la actualidad. Pero no es del caso abordar el tema porque sería abstracto, ajeno al recurso en tratamiento.

Por otro lado, la tesis de la retroactividad era muy difícil de compatibilizar con sostener que los derechos reales constituidos sobre el inmueble antes del cumplimiento del plazo - que no implicaban entrega de la posesión (v.g. la hipoteca) - subsistían, como propiciaba un sector de la doctrina (v.g. Mariani de Vidal, ver Alterini, Jorge, ob. citada, p. 164).

En definitiva, me inclino por la tesis de que antes de 2015 la interpretación correcta del Código Civil era que sentencia declarativa de la adquisición del dominio por prescripción larga no tenía efectos retroactivos.

Por consiguiente, en el caso de autos la adquisición se produjo al cumplirse los veinte años desde el comienzo de la posesión. El boleto de compraventa invocado por el apelante es una copia simple de un instrumento privado sin fecha cierta (fs. 5). Por lo tanto, no es posible contar el plazo de veinte años desde la fecha obrante en el mismo (27/07/78), y aunque pudiera computarse desde una fecha anterior a la fijada por el juez (20/08/99) no causa esta agravio al apelante dado que siempre la adquisición se produjo una vez cumplidos los veinte años del art. 4015 del C.C.

Por lo expuesto, propugno la confirmación de la sentencia, con costas de alzada por su orden por no haber habido contradicción (art. 68 CPCC).

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

La señora jueza **Dra. Gabriela A. Rossello**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA,

el señor juez Dr. **Emilio A. Ibarlucía** dijo:

De acuerdo a como ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Confirmar la sentencia apelada, con costas de segunda instancia por su orden.

ASI LO VOTO.

La señora jueza **Dra. Gabriela A. Rossello**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser **confirmada**

POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, **SE RESUELVE:**

CONFIRMAR la sentencia apelada, con costas de segunda instancia por su orden.

NOTIFIQUESE por medios electrónicos (conf. resol. SC 921/21 y Ac. 4013/21 y sus modif. -t.o. por Ac. 4039/21). **Y DEVUELVA**.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 18/09/2026 10:35:45 - IBARLUCIA Emilio
Armando - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/09/2026 13:04:08 - ROSSELLO Gabriela
Andrea - JUEZ

Funcionario Firmante: 21/09/2026 08:58:18 - FREDIANI Emanuel -
SECRETARIO DE CÁMARA



234500370011368243

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I -
MERCEDES**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 21/09/2026 10:56:42
hs. bajo el número RS-90-2026 por DELUCA PABLO.