

Poder Judicial San Luis

EXP 302986/16

"LEGUIZAMON GOMEZ CARLOS ARIEL C/ FUNES HUMBERTO Y
OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 31/ 2026

San Luis, 01 de ABRIL de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados:
"LEGUIZAMON GOMEZ CARLOS ARIEL C/ FUNES HUMBERTO
Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - EXP 302986/16",
venidos a despacho para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- Que mediante escrito de demanda (actuación DIGINI 6499835/16 de fecha 16/12/2016), comparece el Sr. **CARLOS ARIEL LEGUIZAMÓN GÓMEZ, D.N.I. N° 28.785.407**, por derecho propio, con patrocinio letrado, e interpone formal **demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VEINTEAÑAL**, a fin de que se declare adquirido el dominio a su favor respecto del inmueble ubicado en calle Los Membrillos s/n de la localidad de Potrero de los Funes, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, identificado como parcela "4" del plano de mensura N° 1/419/15, con una superficie de 8.833,94 m², solicitando asimismo la correspondiente inscripción registral.

Que dirige la acción contra **MARIANA INES LUCI-INI, ROBERTO ANICETO FUNES. HUMBERTO FUNES Y/O SUS SUCESTORES, PEDRO ANTONIO FUNES Y/O SUS**

SUCESORES. ATANACIO GILBERTO FUNES. JULIO CESAR FUNES, ALICIA LIILANA SALAS, ALFREDO HORACIO FUNES, BENJAMIN FRANKLIN FUNES Y/O QUIENES SE CREAN CON DERECHO AL INMUEBLE, así como contra todos aquellos que se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de autos, en razón de los antecedentes dominiales y catastrales del bien.

Que en su escrito de demanda manifiesta que el inmueble cuya prescripción pretende comprende superficies que pertenecieron a integrantes de la familia Funes, así como sectores que carecen de titular registral determinado, señalando que la posesión sobre el mismo se remonta a más de un siglo, iniciada aproximadamente en el año 1915 por **Benjamín Funes**, continuada luego por sus herederos —entre ellos Humberto Funes—, posteriormente por Margarita Petrona Funes y más adelante por Humberto Gustavo Grosvald en carácter de cesionario, hasta llegar finalmente al actor, quien adquiere los derechos y acciones posesorias mediante escritura pública de fecha 13 de marzo de 2014.

Que en tal sentido invoca expresamente la aplicación del instituto de la **unión de posesiones**, sosteniendo que existe una continuidad jurídica y material entre las distintas posesiones que se han sucedido en el tiempo, lo que le permite computar el plazo legal requerido para la prescripción adquisitiva.

Que refiere que ha ejercido, tanto él como sus antecesores, una posesión **pública, pacífica, continua e ininterrumpida**, con ánimo de dueño, realizando actos posesorios concretos tales como el cerramiento del inmueble, su delimitación, mantenimiento, introducción de mejoras, construcciones, utilización

Poder Judicial San Luis

del predio, pago de impuestos y tasas, y la defensa del mismo frente a eventuales perturbaciones, comportándose en todo momento como verdadero titular del dominio.

Que funda su pretensión en las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación relativas a la prescripción adquisitiva larga, solicitando en definitiva se haga lugar a la acción y se declare judicialmente adquirido el dominio del inmueble.

2.- Que impreso el trámite de ley, mediante proveído de fecha 13/04/2018 se ordenó correr traslado de la demanda, disponiéndose asimismo la citación de los demandados y la publicación de edictos a los fines de integrar la litis con todos aquellos que pudieran tener derechos sobre el inmueble.

3.- Que conforme surge de las constancias de autos, con fecha 22/11/2018 se presenta escrito de **contestación de demanda**, el cual fue tenido por contestado mediante actuación de fecha 04/02/2019, sin que de su contenido surja oposición sustancial suficiente que logre desvirtuar los hechos invocados por la parte actora ni los extremos constitutivos de la acción intentada.

4.- Que posteriormente, y en razón de la falta de comparecencia de otros demandados debidamente notificados, mediante actuación de fecha 21/09/2021 se los declara **rebeldes**, disponiéndose la prosecución del proceso en los términos de ley.

5.- Que abierta la causa a prueba mediante decreto de fecha 16/06/2022, se provee la prueba ofrecida por la parte actora, produciéndose la misma conforme surge de las constancias de autos.

6.- Que conforme informe del Actuario de fecha

19/04/2024, se dejó constancia de la totalidad de la prueba producida en autos.

Informa que en dicho marco se recibieron declaraciones testimoniales en fechas 01/09/2022 y 10/11/2022, las cuales obran agregadas en autos, y se diligenciaron múltiples oficios a distintos organismos públicos, entre ellos la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Juicios Universales y autoridades municipales, entre otros.

Que asimismo en autos obra constancia de la producción de la **inspección judicial del inmueble**, conforme acta obrante en autos de fecha 01/11/2018, en la cual se constataron las características del bien, su delimitación, mejoras introducidas y estado de ocupación.

Que mediante actuación de fecha 28/05/2024 se dispuso la **clausura del período probatorio**, poniéndose los autos para alegar, habiendo la parte actora presentado su alegato de bien probado con fecha 04/07/2024.

Que con posterioridad, mediante proveído de fecha 28/11/2024 se dispuso a **reordenar el proceso**, adoptándose medidas tendientes a evitar nulidades y asegurar la correcta integración de la causa.

Que corrida vista al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, éste comparece y mediante presentación de fecha 06/11/2025 manifiesta que, analizada la prueba producida en autos y conforme a la normativa aplicable, no formula objeción legal a la acción interpuesta, quedando la causa en condiciones de continuar su trámite.

Poder Judicial San Luis

Que finalmente, mediante actuación de fecha 11/11/2025 se dispuso el **pase de autos a sentencia**, encontrándose la causa en estado de dictar pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO:

I.- Que en esta causa se tramita una acción de prescripción adquisitiva de dominio, fundada en la posesión veinteañal, conforme los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, promovida por **CARLOS ARIEL LEGUIZAMÓN GÓMEZ, D.N.I. N° 28.785.407**, en relación al inmueble objeto de autos.

Que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra debidamente individualizado en el plano de mensura N° **1/419/15**, registrado ante la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por profesional competente, conforme surge de la documental acompañada en autos.

El mismo corresponde a un inmueble de carácter **urbano**, ubicado en **calle Los Membrillos s/n, localidad de Potrero de los Funes, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis**, con una superficie total de **8.833,94 m²**, afectando los padrones catastrales correspondientes, conforme surge de los informes catastrales y registrales agregados a la causa.

Que en el caso de autos, se trata de justificar la posesión por el instituto de unión de posesiones (accesión de posesiones), establecido en el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación, a fin del dictado de sentencia que declare judicialmente la adquisición del dominio por el modo de prescripción larga y

ordene la inscripción del inmueble a nombre del actor ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

II.- Como es sabido, quien solicita en un proceso de usucapión una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y concordantes y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Tratándose la usucapión de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.

En todos los casos la prueba está a cargo de quien pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal, la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles.

III.- Que en el caso sub examine se plantea la aplicación del instituto de “accesión de posesiones”, debiendo aclarar que dicho instituto se encontraba regulado por el Código de Vélez en los arts. 2474 a 2476 y concordantes, y que actualmente es admitido como “Unión de Posesiones” (art. 1901 CCyC), debiendo

Poder Judicial San Luis

subrayarse que con respecto a su reconocimiento, debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente.

Art. 1901 CCyC: (Unión de posesiones). “El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”.

Para que la unión o accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa.

En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad, ya sea por sucesión universal o singular, o, como dice la ley, que procedan la una de la otra.

Probada la posesión antigua y la actual, existe una presunción de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

En el caso de autos, el actor invoca haber adquirido la posesión mediante cesión de derechos y acciones posesorias instrumentada por escritura pública de fecha 13/03/2014,

proveniente de sus antecesores, quienes a su vez habrían continuado la posesión originada en la familia Funes, lo que impone analizar en forma conjunta la prueba de la posesión de aquellos y la del propio actor, a fin de determinar si se configura la accesión de posesiones prevista por la normativa vigente.

IV.- En cuanto a la legitimación activa, la misma se encuentra acreditada de las constancias de autos y de las afirmaciones vertidas en la demanda, surgiendo la legitimación activa de la parte actora **CARLOS ARIEL LEGUIZAMÓN GÓMEZ**, en base a la conducta desplegada en la causa, el contenido de los documentos aportados, las declaraciones testimoniales, la inspección judicial, los informes técnicos y registrales y la ausencia de contradicción sustancial por parte de los demandados y/o del Ministerio Público.

V.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en la presente causa, conforme surge del informe del Actuario sobre la prueba rendida y de las constancias de autos:

A.- Prueba de la parte actora

1.- Documental:

Surge de autos la documental acompañada por la parte actora desde el inicio del proceso, consistente —entre otros elementos— en la **escritura pública de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 13/03/2014**, mediante la cual el actor adquiere la posesión del inmueble de sus antecesores; plano de mensura N° 1/419/15; informes catastrales; informes del Registro de la Propiedad Inmueble; antecedentes dominiales; constancias de titularidad registral; y comprobantes de pago de impuestos y tasas

correspondientes al inmueble objeto de autos, todo lo cual obra agregado en formato digital.

Dicha documental resulta relevante en tanto acredita no sólo la individualización del inmueble, sino también el vínculo jurídico invocado por el actor a los fines de la accesión de posesiones.

2.- Documental e instrumental obrante en autos:

Obran asimismo en autos los informes producidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Registro de la Propiedad Inmueble y Registro de Juicios Universales, de los cuales surge la correcta individualización del inmueble, su ubicación, superficie, antecedentes registrales y la inexistencia de restricciones impeditivas, lo cual se encuentra en consonancia con lo manifestado en la demanda.

3.- Testimonial:

De las constancias de autos surge que han prestado declaración testimonial los Sres. **DARÍO SERGIO MUÑOZ, OSCAR HÉCTOR BASTERRICA y ADOLFO SEBASTIÁN FUNES**, en fechas **01/09/2022 y 10/11/2022**, cuyas declaraciones resultan concordantes entre sí y coincidentes en aspectos sustanciales.

En efecto, los testigos refieren conocer el inmueble objeto de autos desde hace muchos años, identificando su ubicación en la localidad de Potrero de los Funes, y señalando que el mismo ha sido ocupado históricamente por integrantes de la familia Funes, y posteriormente por el actor.

Asimismo, manifiestan que la ocupación del

inmueble ha sido ejercida en forma continua a lo largo del tiempo, sin interrupciones ni oposiciones, destacando que en el mismo se han realizado mejoras, tareas de mantenimiento, delimitaciones y otros actos materiales propios del ejercicio de la posesión con ánimo de dueño.

En particular, los testigos coinciden en afirmar que el inmueble se encuentra delimitado, que ha sido utilizado de manera visible y permanente, y que el actor continúa ejerciendo actos posesorios sobre el mismo, todo lo cual da cuenta de una ocupación efectiva, pública y notoria.

Las declaraciones testimoniales, analizadas en su conjunto, presentan coherencia interna y concordancia entre sí, no advirtiéndose contradicciones relevantes, lo que les otorga fuerza convictiva en orden a la acreditación de la posesión invocada.

4.- Constatación / Inspección judicial:

Que mediante acta de constatación de fecha **01/11/2018**, practicada por autoridad competente, se procedió a la inspección del inmueble objeto de autos, dejándose constancia de su ubicación, características y estado de ocupación.

Que de la lectura del acta referida se verifica la existencia material del inmueble, su delimitación física, así como la presencia de mejoras y elementos que evidencian el ejercicio de actos posesorios, tales como construcciones, cerramientos, acondicionamiento del terreno y demás signos exteriores de ocupación.

Que asimismo surge de dicha constatación la inexistencia de ocupantes extraños o situaciones de conflicto posesorio, verificándose un estado de ocupación compatible con el

ejercicio pacífico y continuo de la posesión.

Que dicha constatación resulta de particular relevancia en tanto constituye una verificación directa e inmediata del estado del inmueble, aportando un elemento objetivo que corrobora los dichos de la parte actora y de los testigos.

5.- Informativa:

Obran en autos las contestaciones de los oficios remitidos a distintos organismos públicos, tales como Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Registro de la Propiedad Inmueble, Registro de Juicios Universales y autoridades municipales, de los cuales surgen datos concordantes con la individualización del inmueble, su situación registral y la inexistencia de oposiciones o conflictos relevantes respecto del mismo.

VII.- VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas producidas en autos, es posible advertir que se han acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, lo que permite concluir que se encuentran probados los extremos necesarios para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva a favor del actor.

Que ello es así, por cuanto de la prueba rendida surge que la ocupación del inmueble ha sido ejercida en forma **pública, pacífica e ininterrumpida**, exteriorizada mediante actos materiales visibles que dan cuenta del ejercicio del **corpus**, tales como la delimitación del inmueble, las mejoras introducidas, su mantenimiento y utilización efectiva.

Que el **animus domini** se encuentra acreditado a partir de la conducta desplegada por el actor y sus

antecesoros, quienes han ejercido actos propios del dueño, comportándose como tales frente a la comunidad, sin reconocimiento de dominio ajeno.

Que las declaraciones testimoniales de los Sres. **Muñoz, Basterrica y Funes**, analizadas en forma conjunta, resultan contestes en cuanto a la antigüedad de la ocupación, la continuidad de la misma y la realización de actos posesorios durante un lapso prolongado, lo cual se ve corroborado por la constatación judicial practicada en autos.

Que la prueba documental e informativa refuerza dicho cuadro de convicción, acreditando la individualización del inmueble, su situación registral y la vinculación jurídica invocada por el actor, en particular a través de la cesión de derechos posesorios instrumentada en el año 2014.

Que en el caso de autos se verifica la existencia de una **cadena posesoria continua**, que se inicia con los antecesores del actor —familia Funes—, continuada por sucesivos poseedores y finalmente por el actor, lo que permite aplicar el instituto de la **unión de posesiones** previsto por el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que en tal sentido, se encuentra acreditado tanto el hecho de la posesión de los antecesores como la del actor, así como el vínculo jurídico que las enlaza, configurándose la continuidad necesaria para computar el plazo legal de prescripción.

Que en consecuencia, de la valoración integral de la prueba producida, se concluye que el actor ha ejercido actos posesorios con las características exigidas por la ley, durante el tiempo necesario para la adquisición del dominio por prescripción.

“De todo lo cual resulta acreditado que la parte actora ha ejercido sobre el inmueble objeto de autos una posesión con corpus y animus domini, pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, superando el plazo exigido por la ley y reuniendo en su favor los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción”.

En base a lo expuesto, corresponde tener por acreditados los extremos requeridos por la normativa vigente para la procedencia de la prescripción adquisitiva pretendida.

VIII.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, el mismo debe determinarse a partir del comienzo de la posesión, conforme lo establece el art. 1914 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que en el caso de autos, el actor invoca la continuidad de la posesión a través de sus antecesores, remontando el inicio de la misma a principios del siglo XX, aproximadamente al año 1915, con la ocupación ejercida por miembros de la familia Funes, continuada posteriormente por sus sucesores y finalmente por el actor mediante cesión de derechos posesorios instrumentada en el año 2014.

Que en función de la prueba producida, corresponde tener por acreditada la continuidad de la posesión a través de dicha cadena posesoria, configurándose la accesión de posesiones prevista por el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación, lo que permite computar en forma conjunta el tiempo de posesión de los distintos sujetos intervinientes.

Que en consecuencia, el plazo legal de veinte años requerido por el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación se encuentra ampliamente cumplido en autos, debiendo tenerse por operada la prescripción adquisitiva a favor del actor.

Que corresponde asimismo destacar que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva tiene carácter **declarativo**, limitándose a reconocer una situación jurídica preexistente, sin efectos retroactivos al inicio de la posesión, conforme lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Por todo lo expuesto, normas legales citadas y lo dispuesto por los arts. 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1905 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 163, 164 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis, **FALLO**:

I.- **HACER LUGAR** a la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (POSESIÓN VEINTEAÑAL)** promovida por el **Sr. CARLOS ARIEL LEGUIZAMÓN GÓMEZ, D.N.I. N° 28.785.407**, y en consecuencia **DECLARAR** que ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva larga del inmueble que a continuación se describe:

INMUEBLE: Ubicado en **calle Los Membrillos s/n, localidad de Potrero de los Funes, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis**, individualizado como **Parcela “4” correspondiente al Plano de Mensura N° 1/419/15**, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, empadronado en dicha repartición conforme constancias de autos.-

SUPERFICIE: Con una superficie total de **OCHO MIL**

OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (8.833,94 m²).-

MEDIDAS Y LINDEROS: Según plano de mensura citado:

NORTE: según plano de mensura N° 1/419/15.-

SUR: según plano de mensura N° 1/419/15.-

ESTE: según plano de mensura N° 1/419/15.-

OESTE: según plano de mensura N° 1/419/15.-

OTROS DATOS IDENTIFICATORIOS:

Inmueble de carácter urbano

Con mejoras, construcciones y delimitación física conforme surge de autos Individualizado conforme plano aprobado y registrado

Objeto de posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años

Todo ello conforme surge de la documental acompañada, plano de mensura y constancias de autos, los que forman parte integrante de la presente sentencia.-

II.- ORDENAR la INSCRIPCIÓN del inmueble a nombre del Sr. **CARLOS ARIEL LEGUIZAMÓN GÓMEZ, D.N.I. N° 28.785.407**, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a cuyo fin líbrese oficio con copia certificada de la presente sentencia, debiendo previamente encontrarse firme la misma.-

III.- IMPONER las costas por su orden, atento a la naturaleza del proceso y la intervención del Sr. Defensor de Ausentes (arts. 68 y concordantes del C.P.C.).-

IV.- DIFERIR la regulación de honorarios

profesionales para su oportunidad, conforme ley arancelaria vigente.-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR
CEDULA REGISTRESE Y PROTOCOLÍCESE.-**

**LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN
SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO
SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N°
1.-**

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 302986/16 - LEGUIZAMON GOMEZ CARLOS ARIEL C/ FUNES HUMBERTO Y OTROS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 29953076/26 - SENTENCIA (FS)

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 17 páginas.

Fecha firma **01/04/2026 17:35**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



**FERNANDO ALBERTO
SPAGNUOLO**
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 1