

Viedma, 14 de mayo de 2026.

**EXPEDIENTE: “HEREDERA DE MARTIN, OMAR JULIO C/  
LANFRE, JOSÉ S/ ORDINARIO – USUCAPIÓN” - EXPTE. N°  
VI-02615-C-2024.**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 11/05/2026 comparece Jorge Aníbal Martín, por su propio derecho y solicita el dictado de una medida cautelar de no innovar respecto del inmueble objeto de autos. Denuncia en sustento la existencia de circunstancias vinculadas con eventuales daños, deterioro, modificaciones materiales y alteraciones en la situación actual del bien, las que -según afirma- podrían comprometer la eficacia de la eventual sentencia definitiva. Sostiene asimismo que el inmueble habría sido ocupado y utilizado históricamente por integrantes del grupo familiar, cuestionando el uso y goce exclusivo ejercido por Omar Julio Martín y actualmente por su heredera testamentaria.

Refiere además que personas vinculadas a quienes detentan actualmente la tenencia del inmueble habrían protagonizado hechos de violencia y ocasionado daños materiales en la propiedad, denunciando asimismo faltantes de bienes muebles, deterioro edilicio y posibles modificaciones futuras sobre el inmueble.

En virtud de ello solicita se disponga medida cautelar de no innovar respecto del inmueble sito en calle Alberdi N° 861 de esta ciudad, ordenándose la prohibición de realizar modificaciones, innovaciones, actos de disposición o alteración sobre el bien hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

2.- Cabe señalar que mediante resolución de fecha 28/07/2025 se admitió la intervención del nombrado en calidad de tercero excluyente, reconociéndose la existencia de un interés jurídico propio y directo en el resultado del proceso, en virtud de la controversia planteada respecto de la

situación posesoria del inmueble objeto de autos.

3.- Encontrándose la cuestión en estado de resolver, corresponde expedirse acerca de la tutela cautelar peticionada.

**ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL PLANTEO:**

1.- Sabido es que las medidas cautelares constituyen decisiones de carácter provisional destinadas a asegurar la eficacia práctica de la sentencia definitiva, bastando a tal efecto la acreditación prima facie de la verosimilitud del derecho invocado y del peligro en la demora.

En el caso, sin que ello implique adelantar opinión respecto de la cuestión de fondo debatida en autos, advierto que actualmente existe controversia concreta en torno a la situación posesoria y utilización del inmueble objeto del proceso, extremo que surge no sólo de las posturas asumidas por los intervinientes sino también de las denuncias formuladas en torno a eventuales alteraciones materiales del bien.

Ello así, mientras la heredera testamentaria del actor originario sostiene la existencia de una posesión exclusiva ejercida por Omar Julio Martín durante más de treinta y cinco años, Jorge Aníbal Martín afirma una utilización y ocupación compartida del inmueble junto a otros integrantes del grupo familiar, negando la existencia de actos de interversión del título y denunciando actualmente circunstancias susceptibles de alterar el estado material del bien.

En tal contexto, los hechos denunciados permiten tener configurado -con el grado de provisionalidad propio de este tipo de decisiones- un riesgo de modificación de la situación actual del inmueble, circunstancia que justifica el dictado de una medida conservatoria destinada a evitar innovaciones que pudieran comprometer la eficacia de la eventual sentencia definitiva.

2.- De este modo, encontrándose controvertida la situación posesoria y de utilización del inmueble, y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 177, 180, 181, 186, 212 y ccdtes. del CPCC, corresponde disponer la

prohibición de innovar respecto de la situación de hecho y de derecho del inmueble identificado como lote G de la manzana 20, sección C, ubicado en calle Alberdi N° 861 de la ciudad de Viedma, nomenclatura catastral D:18 C:1 S:A M:382 L:14 UF:000 UC:B, debiendo los intervinientes abstenerse de realizar cualquier acto material o jurídico que altere la situación actual del mencionado bien.

La tutela cautelar habrá de disponerse con alcance estrictamente conservatorio, teniendo especialmente en consideración las facultades conferidas al juzgador por el art. 186 del CPCC a fin de evitar gravámenes innecesarios y preservar adecuadamente el objeto litigioso.

En consecuencia, la presente medida no altera la actual situación de tenencia fáctica del inmueble ni importa reconocimiento de derecho posesorio, hereditario o de coposesión alguno respecto de las cuestiones debatidas en autos.

3.- Costas: Atento a que no hubo sustanciación, no corresponde imponer costas (art. 62 del CPCC).

### **RESOLUCIÓN:**

I.- Disponer la prohibición de innovar respecto de la situación de hecho y de derecho del inmueble identificado como lote G de la manzana 20, sección C, ubicado en calle Alberdi N° 861 de la ciudad de Viedma, nomenclatura catastral D:18 C:1 S:A M:382 L:14 UF:000 UC:B, debiendo los intervinientes abstenerse de realizar cualquier acto material o jurídico que altere la situación actual del mencionado bien.

II.- Hacer saber que la presente medida se dispone con carácter estrictamente conservatorio, sin alterar la actual situación de tenencia fáctica del inmueble ni importar reconocimiento de derecho posesorio, hereditario o de coposesión alguno respecto de las cuestiones debatidas en autos.

III.- Previa caución juratoria - la que se tiene por prestada en este acto-

líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble con los recaudos de ley.

IV.- Sin costas atento la falta de sustanciación (art. 62 del CPCC).

V.- Notificar de conformidad con los art. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez