

Viedma, 25 de marzo de 2026.

EXPEDIENTE: "MARTIN, JORGE ANIBAL C/ LANFRE, JOSE S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN" N° VI-00025-C-2026.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 04/02/2026 se presenta Jorge Aníbal Martín, por derecho propio, y promueve demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto del inmueble individualizado catastralmente como 18-1-A-382-14, sito en calle Alberdi N° 861 de esta ciudad contra José Lanfre.

Refiere que comparece en su carácter de heredero del Sr. Héctor Julio Martín conforme declaratoria dictada en Expte. N° VI-16689-C-0000 "Martin Héctor Julio S/ Sucesión Ab Intestato" y manifiesta que goza del beneficio de litigar sin gastos.

Expone que el titular registral del inmueble es el Sr. José Lanfré, quien no ha sido habido, razón por la que refiere que ha sido declarado persona ausente en otro proceso vinculado, encontrándose su defensa a cargo de la Defensora de Pobres y Ausentes N° 3, Dra. Mariana Inés Drago, por lo que solicita que se proceda a su notificación en tales términos.

Manifiesta que no se encuentra actualmente en posesión material del inmueble, lo que le impide acompañar un nuevo plano de mensura e indica que dicho instrumento ya obra agregado en el expediente VI-02615-C-2024 Heredera de Martin, Omar Julio C/ Lanfre, Jose S/ Ordinario - Usucapión, el que considera suficiente a los fines de tener por cumplidos los requisitos legales, al igual que el informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

Solicita la integración de la litis con los restantes herederos del causante, denunciando como tales a Mirta Edith Martín, Néstor Fabián Martín y Omar Julio Martín -este último fallecido-, y que se los notifique en los respectivos procesos sucesorios, subsidiariamente, denuncia domicilios.

Relata que su abuela Felicia Gutiérrez trabajó con José Lanfre y cuando se fue a España le dejó la propiedad aproximadamente en el año 1925. Indica que la familia de su padre siempre vivió allí, luego él se casó con su madre María Trinidad López, por lo que tanto él como sus hermanos nacieron y habitaron esa casa.

Describe las características originarias del inmueble y refiere que, con el transcurso del tiempo, su padre introdujo mejoras sustanciales, incorporando servicios públicos y realizando construcciones con su propio esfuerzo y recursos, continuando luego los hijos con dichas tareas, a excepción de Omar que no contaba con trabajo ni ingresos

suficientes.

Indica que, tras el fallecimiento de su padre en el año 1996, permaneció viviendo en el inmueble con su familia en el departamento 3, mientras que su hermano Omar vivía en la casa de su abuela, en el mismo predio de la vivienda N° 861, realizando mejoras en la construcción.

Relata conflictos familiares con su hermano Omar Martín, quien habitaba el inmueble, señalando que se fue del inmueble en el año 2010, aunque mantuvo llaves de acceso a la propiedad e ingresaba esporádicamente.

Expone que, con posterioridad, tomó conocimiento de que su hermano había iniciado acciones tendientes a usucapir el inmueble en forma individual, lo que cuestiona por entender que siempre se mantuvo en carácter de coheredero.

Sostiene que la posesión ejercida por su padre y continuada por los herederos reúne los requisitos de ley, esto es, pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años, sin oposición del titular registral.

Afirma que la causa de la posesión radica en la sucesión de los derechos del causante, y que el uso exclusivo del inmueble por parte de uno de los coherederos no implica interversión del título ni exclusión de los demás, citando doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postura.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita como medida cautelar la prohibición de innovar respecto del inmueble, a fin de evitar modificaciones en su estado actual, así como la restricción de ingreso de terceros, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda, declarando operada la prescripción adquisitiva a favor de los herederos del causante.

2.- En fecha 06/02/2026 se tiene por presentado, parte y por constituido domicilio. Se agrega la documental acompañada y se concede el beneficio de gratuidad al actor. Asimismo, previo a todo, se le hace saber que debe acompañar el informe de dominio y plano de mensura del inmueble en cuestión conforme al art. 692 incs. 2 y 3 del CPCC. Además, se solicita aclaración respecto de la posesión del inmueble objeto de autos, toda vez que resulta requisito esencial para el tipo de proceso de acuerdo con los arts. 1897 y 1901 del CCyC.

3.- En fecha 13/02/2026, se presenta Jorge Aníbal Martín, a fin de realizar las aclaraciones requeridas y se ordene la continuidad del proceso. A su vez, deja planteado recurso de reposición con apelación en subsidio.

Refiere que en cuanto al cumplimiento de los requisitos formales exigidos, en relación

con el informe de dominio y plano de mensura del inmueble en cuestión, solicita que se contemple las razones que expone.

Afirma que no desconoce que la exigencia del art. 692 del CPCC tiene como objeto delimitar el bien inmueble sujeto a usucapir, ni niega que la norma busque que haya coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resulte, como así también, que se de la efectividad y exactitud a las medidas, linderos, superficie del título, en un reflejo cierto de la condición jurídica del bien. Indica que es por ello que se remite al expediente VI-02615-C-2024 “Heredera de Martín, Omar Julio C/ Lanfre José S/ Ordinario - Usucapión” en trámite ante esta unidad, el que ofrece como prueba instrumental.

Sostiene que el objeto de pretensión es el mismo que en el expediente ofrecido, en cuanto a la identificación catastral, linderos, medidas y condiciones de dominio.

Expresa que no fue su voluntad omitir el cumplimiento de una exigencia legal, sino satisfacer la carga a través de la remisión a la documentación obrante en las actuaciones judiciales como prueba instrumental que ofrece en la demanda, además de considerar que la realización de una nueva mensura generaría un dispendio de tiempo y costos que pueden evitarse, teniendo en cuenta que le resulta materialmente imposible acceder al inmueble en virtud que la posesión que invoca no es ejercida por derecho propio, sino en calidad de heredero del Sr. Héctor Julio Martín.

Por lo expuesto, solicita que se tenga por acreditadas las condiciones del dominio y delimitado el bien inmueble sujeto a prescripción adquisitiva con la remisión efectuada a la prueba instrumental ofrecida y por cumplido el art. 692 del CPCC.

Con relación a su situación frente al inmueble, señala que la posesión invocada es ejercida en carácter de heredero del Sr. Héctor Julio Martín, afirmando que la posesión originaria del causante se transmite a todos sus herederos a partir de su muerte y que es continuada en la misma calidad por ellos, por lo que la continuidad de esa posesión de uno aprovecha a todos.

Indica que el inmueble se encuentra actualmente ocupado por los supuestos herederos del Sr. Omar Martín, cuyo uso ha sido tolerado por los restantes coherederos. Sostiene que, en consecuencia, corresponderá dilucidar en el proceso iniciado por su hermano en el Expte N° VI-02615-C-2024, si ha realizado actos exteriores suficientes para intervertir el título que como herederos del Sr. Héctor Julio Martín les pertenece a todos sus hijos.

Finalmente, solicita la acumulación de las presentes actuaciones con las tramitadas bajo

expediente VI-02615-C-2024 “Herederas de Martín, Omar Julio C/ Lanfre José S/ Ordinario - Usucapión”, en atención a la conexidad existente entre ambos procesos, tanto en su objeto como en los sujetos intervinientes.

4.- En fecha 03/03/2026 se llama a autos para resolver, providencia que -firme-, motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LOS PLANTEOS:

1.- Expuestos los antecedentes, corresponde expedirse sobre el cumplimiento de los recaudos formales de la demanda, la suficiencia de las aclaraciones efectuadas, la procedencia de la acumulación solicitada y del recurso de revocatoria con apelación en subsidio deducido.

2.- La parte actora, al evacuar la intimación cursada, solicita tener por cumplido el art. 692 incs. 2 y 3 del CPCC mediante la remisión a constancias obrantes en otro proceso judicial.

Sin embargo, tal postura no puede ser admitida. En efecto, el cumplimiento de los recaudos previstos en la norma citada -esto es, el acompañamiento del informe de dominio actualizado y del plano de mensura aprobado- constituye una carga procesal propia e ineludible en el marco del presente proceso, no resultando suficiente la mera remisión a actuaciones tramitadas en otro expediente, aun cuando exista identidad respecto del bien involucrado.

Ello así, por cuanto tales instrumentos resultan indispensables para la correcta delimitación del objeto litigioso y el adecuado ejercicio del derecho de defensa, debiendo encontrarse incorporados en autos en forma directa. En consecuencia, corresponde intimar a la parte actora a su cumplimiento bajo el apercibimiento previsto por el art. 32 inc. 5° del CPCC y en tanto las razones esgrimidas por la corresponde rechazar el recurso de reposición en este punto, debiendo estarse a lo oportunamente ordenado.

2.- Por otra parte, en cuanto a la condición posesoria invocada por el actor, ténganse presentes las aclaraciones formuladas.

Hágase saber que dicha cuestión será objeto de análisis en la etapa procesal pertinente, siempre que se encuentren cumplidos los recaudos formales exigidos para la procedencia de la acción.

Sin perjuicio de ello, hácese saber al peticionante que en tanto los planteos vinculados a la situación posesoria ya han sido introducidos en el proceso caratulado “Herederas de Martín, Omar Julio C/ Lanfre, José S/ Ordinario – Usucapión”, VI-02615-C-2024 en el

que ya interviene como tercero, en ese expediente se tratarán las defensas planteadas en esos autos.

3.- Con respecto a la acumulación de procesos solicitada, atento al estado de autos y al incumplimiento de los recaudos formales previstos en el art. 692 del CPCC, corresponde diferir su tratamiento para el momento en que se encuentren debidamente cumplidas dichas exigencias.

4.- En cuanto al recurso de apelación interpuesto en subsidio, teniendo en cuenta la naturaleza de la providencia recurrida y que no causa gravamen irreparable, no corresponde su concesión.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar el recurso de reposición interpuesto por la parte actora, con los alcances indicados en el punto 2 del acápite “Análisis y solución de los planteos”, estar a lo oportunamente ordenado en relación con el cumplimiento de los recaudos previstos en el art. 692 del CPCC.

II.- Tener presentes las aclaraciones formuladas en cuanto a la condición posesoria invocada. Hacer saber al presentante que la cuestión relativa a la posesión alegada será materia de análisis y prueba en la etapa procesal oportuna, en tanto se encuentren cumplidos los recaudos de procedencia de la presente acción y que ha de estarse al tratamiento de las defensas planteadas en autos “Herederas de Martín, Omar Julio C/ Lanfre, José S/ Ordinario - Usucapión”, VI-02615-C-2024 en los ya interviene, evitando la duplicación de pretensiones sustancialmente análogas.

III.- Diferir el tratamiento de la acumulación de procesos solicitada hasta tanto se encuentren debidamente cumplidos los recaudos formales exigidos por el art. 692 del CPCC.

IV.- No conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio, en atención a que la providencia recurrida no causa gravamen irreparable.

V.- Notificar de conformidad con las previsiones de los artículos 120 y 135 del CPCC.

Leandro Javier Oyola

Juez