Ficha de antecedentes

Usucapión (prescripción adquisitiva) de un inmueble. Se completa antes de la consulta o se envía ya completada al estudio para ir adelantando el análisis. Completá lo que sepas; lo que falte lo vemos juntos.

Cómo completarla

- En pantalla: hacé clic en cada casillero, escribí y guardá el archivo. Funciona en Adobe Reader, Chrome y Edge.
- Por correo: enviá el PDF completado a mfabogadospos@gmail.com, con la documentación que tengas escaneada o en fotos.
- En papel: imprimila y completala a mano. En las preguntas de Sí / No marcá una sola casilla.
- Los datos que no recuerdes con exactitud, ponelos aproximados y aclaralo con la sigla "aprox.".

Qué tener en cuenta antes de empezar

- La usucapión no opera sola: hace falta iniciar un juicio y obtener una sentencia que la declare. Recién con esa sentencia, inscripta en el Registro de la Propiedad, el inmueble figura a nombre de quien lo poseyó (art. 1905 CCyC).
- El plazo es de 10 años si hay justo título y buena fe, y de 20 años si no los hay (art. 1899 CCyC). Cuál corresponde se define en la consulta; no hace falta que lo sepas.
- La posesión tiene que ser ostensible y continua: ocupar el inmueble como dueño, a la vista de todos y sin interrupciones (art. 1898 CCyC).
- El pago de impuestos y servicios ayuda, pero por sí solo suele no alcanzar, y los testigos solos tampoco. Conviene juntar varios tipos de prueba.
- En general se necesita un plano de mensura para usucapión y un informe de dominio. El estudio te indica cómo tramitarlos y confirma los requisitos de cada caso.
- Si el titular registral falleció o no sabés dónde está, igual se puede iniciar el juicio: cambia a quién se cita, no el derecho.
- Un boleto de compraventa es una prueba valiosa del origen de la posesión, pero por sí solo no resuelve qué plazo corresponde.

A. Tus datos

Nombre y apellido

DNI

Domicilio actual (calle, número, localidad)

Teléfono / WhatsApp

Correo electrónico

¿Quién más ocupa o ocupó el inmueble con vos?

B. El inmueble

Domicilio o ubicación del inmueble

Localidad / municipio

Nº de partida inmobiliaria

Matrícula o folio real (si lo conocés)

Superficie aprox. (m²)

¿La posesión abarca todo el inmueble inscripto? ☐ Sí ☐ No

Descripción (casa, lote, chacra, etc.)

Linderos y nombre de los vecinos colindantes

¿Hay plano de mensura para usucapión?

- [ ] No hay plano
- [ ] Hay plano sin visar por Catastro
- [ ] Hay plano visado por Catastro

C. La posesión

Fecha aprox. en que empezaste a ocupar el inmueble

Años de posesión

¿Desde cuándo vivís o trabajás ahí?

Cómo empezó la posesión

- [ ] Boleto de compraventa
- [ ] Cesión o herencia sin escritura inscripta
- [ ] Compra a quien no era titular
- [ ] Ocupación sin título
- [ ] Otro

¿Se suma la posesión de un antecesor (herencia, cesión)? [ ] Sí [ ] No

Cómo ejercés la posesión (mejoras, cercado, construcciones, pago de impuestos)

¿Ocupás el inmueble de forma pública y pacífica? [ ] Sí [ ] No

¿Fue ininterrumpida durante todo el plazo? [ ] Sí [ ] No

¿Hubo reclamos, intimaciones o juicios del titular o de terceros? [ ] Sí [ ] No

Si hubo reclamos, ¿cuáles y cuándo?

D. El titular registral

Nombre o razón social del titular

DNI o CUIT

¿Conocés su paradero? [ ] Sí [ ] No

¿Hay una sucesión iniciada del titular? [ ] Sí [ ] No

Situación del titular (fallecido, desaparecido, extranjero, otra)

Gravámenes o terceros con derechos (hipoteca, embargo, condominio)

E. Prueba que tenés o podés conseguir

Marcá lo que tengas. Si lo tenés, enviá una copia o una foto con la ficha.

Documentos

- ☐ Pago del impuesto inmobiliario y tasas municipales
- ☐ Facturas de luz, agua o gas a mi nombre
- ☐ Permisos de obra o planos de mejoras
- ☐ Boleto de compraventa original
- ☐ Correspondencia o resúmenes dirigidos al inmueble
- ☐ Plano de mensura para usucapión
- ☐ Informe de dominio del Registro de la Propiedad
- ☐ Certificado catastral o de valuación fiscal
- ☐ Fotos del inmueble, con fecha si es posible
- ☐ Testigos de la posesión

Testigos posibles (nombre, domicilio y desde cuándo te conocen)

Otra prueba

F. Estado de la consulta

¿Hay un juicio de usucapión ya iniciado? ☐ Sí ☐ No

Nº de expediente

Juzgado

Motivo de la consulta y urgencias (por ejemplo, venta, herencia, conflicto con un vecino, intimación del titular)

Esta ficha es información de partida para la consulta y no implica aceptación del caso. Cada consulta se evalúa antes de aceptarla, para descartar conflictos de interés. Lo que completes queda sujeto a secreto profesional.