

MENSURA. DIFERENCIA DE ÁREA. CERTIFICADO NOTARIAL. ERROR

Resumen

Desde que existió plano de mensura inscripto, la superficie del inmueble debió adecuarse en el título. La observación registral se levanta con un certificado notarial que rectifique el error aritmético padecido al establecer el área del padrón. La posesión está probada con las características exigidas por la ley para prescribir: la situación no amerita tramitar la prescripción por la vía judicial.

Informe: Civil

Consulta

La Sra. COA promete comprar al Sr. EASM el inmueble padrón 0000 de la ... sección catastral del departamento de Soriano, con una superficie, según plano, de 7 ha, 1.460 m² y 18 dm², y según título, de 3 ha, 5.176 m² y 143 cm². El Registro observa esa diferencia de área de más de tres hectáreas y media no tituladas y pide que el promitente vendedor justifique cómo las hubo.

I. HECHOS

La consultante realiza todo el proceso dominial. Comienza en el año 1919, cuando surge la «confusión» o el «error» en cuanto al área del padrón 0000; luego se sucedieron compraventas (en 1925 y 1929) y una sucesión (en 1960).

1963. En noviembre de 1963, el Ing. Agr. MB realiza un plano de fraccionamiento, inscripto en la oficina de Catastro de Soriano el 9.12.1970 con el número ..., del que surge que los propietarios son los sucesores de APM; que se trata de una fracción de campo, padrón 0000 de la ... sección judicial del departamento de Soriano, con una superficie, según plano, de 7 ha, 1.460 m² y 18 dm², y según títulos, de 3 ha, 5.176 m² y 1 dm². Surge así un excedente de 3 ha, 6.284 m² y 17 dm². Este es el primer y único plano durante toda la procedencia dominial de aquí en adelante.

1974. Se otorga otra compraventa, con descripción y deslinde del bien según el plano referido.

1980. Otra compraventa, misma descripción del bien.

2007. Otra compraventa. Aquí, el escribano autorizante es el primero que hace la descripción, en primer lugar, según el plano —o sea, el área total—, y, en segundo lugar, habla de la diferencia de área en el título: «[...] padrón 0000, que según plano del Agr. MB [...] se compone de una superficie de siete hectáreas, mil cuatrocientos sesenta metros, dieciocho decímetros, comprendida dentro de los siguientes límites: [...]. Según la titulación antecedente, el bien descrito consta de un área de tres hectáreas, cinco mil ciento setenta y seis metros».

Todas las escrituras relacionadas fueron inscriptas.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante entiende que el caso encuadra dentro de la hipótesis de error de medición e invasión de padrones linderos. Concluye que, como las hectáreas excedentes estuvieron en el patrimonio de cada uno de los compradores desde el año 1963 en adelante y fueron transmitidas como parte del todo, además de que en estos más de cuarenta y cinco años no hubo reclamación de ningún tipo ni elemento que indique que dicha propiedad y posesión exclusiva haya sido cuestionada o perturbada, parece innecesario gestionar la prescripción adquisitiva sobre el bien.

Refiere a diferentes consultas evacuadas por la ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1991, 1993) de casos similares y en los que se ha sostenido que no es necesario el trámite judicial, que tiene mera naturaleza declarativa y no constituye derecho alguno (solo declara la preexistencia de uno).

Además, desde 1974, todas las escrituras fueron inscriptas en el Registro y prueban suficientemente la posesión y sus sucesivas transmisiones en las condiciones legales requeridas para dar origen al modo usucapión. Todo ello, sostiene la consultante, según criterio de la AEU, ameritaría que, sin necesidad de trámite judicial alguno, se diera por suficientemente probada esa posesión; no es solo la transmisión de las posesiones de la diferencia de área, sino también el título y el tracto sucesivo titular durante casi cincuenta años. Estas escrituras, por sí mismas, constituyen título hábil de esas diferencias de áreas y no solo un medio de prueba de la transmisión de posesión. Además, agrega que obtuvo una cédula catastral informada a los efectos de conocer el origen del inmueble; de allí surge que el padrón 0000, con 7 ha y 1.460 m², mensurado en el plano del Agr. MB inscripto el 9.12.1970 (único plano durante todo el proceso dominial), es padrón original; no registra padrón anterior en mayor área desde 1912, a pesar de que en los títulos antecedentes surge como padrón 0000 recién en la escritura de 1925 y con una superficie de 3 ha y 5.176 m², cuando, según la cédula catastral, es padrón 0000 desde 1912 y tiene una superficie de 7 ha y 1.460 m².

Sin perjuicio de ello, la consultante entiende que la única forma de levantar la observación del Registro es que al momento de celebrarse la compraventa definitiva, en la que EASM le venda a COA la totalidad del padrón 0000, con 7 ha y 1.460 m², se tenga la sentencia que declara la prescripción adquisitiva a nombre del promitente vendedor.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. El error y su subsanación. El objeto de la consulta es un error aritmético o material en cuanto a la descripción del inmueble —más específicamente, su superficie—, aunque el tenor de la observación registral fue otro. Desde que existió plano inscripto, la superficie del bien debió haberse ajustado a él. En este sentido, el error material se subsana con un certificado notarial del escribano autorizante, ya que se encuentra fuera de las causas de error que vician el consentimiento de un contrato (C. Civil, art. 1271).

2. Prescripción. Normativa. De acuerdo con el artículo 1694 del Código Civil, las acciones que nacen de los artículos 1691 a 1693 —por suplemento de precio a favor del vendedor por el exceso de la superficie o viceversa, superficie aproximada— prescriben al año contado desde el día de la entrega.

3. Prueba que da origen a la prescripción. De la información brindada por la consultante se descarta un error de mensura o invasión de predios linderos y se infiere que no ha habido reclamos o cuestionamientos de ningún tipo a la posesión —continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietarios— por parte de los sucesivos titulares de la totalidad del área del padrón (esto es, la mensurada de 7 ha y 1.460 m²). Se comparte la opinión de la consultante en cuanto a que se cuenta con títulos desde 1974 y plano de mensura inscripto que prueban la posesión del área mensurada y las sucesivas transmisiones, las que dan origen a la prescripción con las características exigidas por la ley.

4. Innecesidad de la sentencia declarativa de prescripción. La sentencia declarativa de prescripción es necesaria como título justificativo del derecho solo en ausencia de prueba instrumental idónea. En el presente caso, la prueba documental existe, por lo que no procede exigir tal sentencia. Existen reiterados informes de esta comisión sobre el tema, publicados algunos en la revista de la ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987, 1992, 2010, 2013, 2017), así como trabajos doctrinarios (MOLLA, 1993).

5. Conclusiones. Según el plano inscripto relacionado, el inmueble de referencia tiene un área de 7 ha y 1.460 m². Los títulos, desde el año 1974, describen el inmueble en base a dicho plano, del que resulta que el inmueble tiene un área de 7 ha y 1.460 m². Por tanto, de los títulos otorgados a partir de esa fecha también surge que el inmueble tiene dicha área. Estos títulos exceden ampliamente el plazo de prescripción prolongada de inmuebles. De ello se extrae que el inmueble referido, según títulos y plano, tiene un área de 7 ha y 1.460 m², y su propietario es quien resulta como último titular. A entender de esta comisión, en la situación planteada no es necesario realizar un proceso judicial de prescripción: basta con un certificado notarial que acredite el área del inmueble.

Esc. Marynés Van Cranembrouck
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987). Comisión de Derecho Civil (posiciones de Enrique AREZO PÍRIZ, Roque MOLLA, María WONSIK y Arturo YGLESIAS). «Prescripción. Adhesión de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 91-121.
- (1991). Comisión de Derecho Civil (informante: Enrique AREZO PÍRIZ). «Posesión». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 77, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 376-381.
- (1992). Comisión de Derecho Civil (informante: Beatriz DI ROSARIO). «Adhesión de posesiones. Prescripción adquisitiva». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 324-327.
- (1993). Comisión de Derecho Civil (informante: Cristina SASCO LLANOS). «Prescripción adquisitiva. Cesión de derechos posesorios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 79, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 314-318.
- (2010). Comisión de Derecho Civil (informante: Fernando CABRERA COUGN). «Prescripción adquisitiva. Posesión. Certificado de resultancias de autos. Adhesión de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 96, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 270-281.

- (2013). Comisión de Derecho Civil (informantes: Mónica CURBELO y Adriana SILVA). «Error. Padrón. Diferencia de área. Prescripción adquisitiva». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 215-221.
 - (2017). Comisión de Derecho Civil (informante: Javier PARGA ZANELLI). «Prescripción adquisitiva. Posesión. Propiedad. Documento público». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 103, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 436-444.
- MOLLA, Roque (1993). «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, sección Doctrina. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, pp. 603-609.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Marcela Aldana, Valentina Caldeyro, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira Etchenique, Agustina Ferreira Vázquez, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, Natalia Hartmann, José Pedro Illia, M.^ª del Rosario Marchese, M.^ª Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Roque Molla, Paola Pólito, M.^ª Alejandra Portillo, M.^ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Adriana Silva, Carmen Taborda, M.^ª Paula Valentín, Marynés Van Cranembrouck y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 11.11.2025, expediente 3207/2025.*