

COMPRAVENTA. COMPRAVENTA DE CUOTA INDIVISA. COMPRAVENTA DE COSA AJENA. HIPOTECA. CONSENTIMIENTO

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

- **1928.** *Venta.* EP (viuda de BT) y MT (casada con UP) adquieren por partes iguales el solar 41, con una superficie de 332,91 metros cuadrados.
- **1968.** *Compraventa de mitad indivisa.* EP (en igual estado civil) vende su mitad indivisa a RPM (casado con DGG). A dicha fecha, el inmueble ya se tenía como número de padrón el 0000 del departamento de Cerro Largo.
- **2006.** *Compraventa de mitad indivisa.* RPM y DGG (cónyuges entre sí en únicas nupcias) venden su mitad indivisa a RNPG (casado con DMC y separado judicialmente de bienes).
- **2014.** LES (casado en segundas nupcias con LDLA) comenzó el trámite de prescripción. Superficie a prescribir: 171,88 metros cuadrados. Sentencia del 24.3.2014, inscripta. El plano definitivo fue inscripto el 30.4.2014. En antecedentes del plano se deja constancia del plano anterior, de la inscripción del plano provisorio y de que el resto del padrón n.º 0000 quedó sin plano y con una superficie de continua de 161,12 metros cuadrados. La parte del inmueble que se prescribió pasó a tener como número de padrón el 1111.
- **2014.** RNPG (divorciado) vende a YOB (soltero). Se levanta un nuevo plano (mismo agrimensor) respecto a la parte que había quedado sin plano. Se inscribe. Mantiene como número de padrón el original (0000), y su superficie es de 159,88 metros cuadrados. En dicha compraventa se consigna que se vende el 100 % del padrón n.º 0000.
- **2025.** YOB quiso hipotecar el inmueble padrón n.º 0000.

II. OBSERVACIONES

- El padrón seguía en indivisión con MT, casada con UP, compradores de la mitad indivisa en 1928.
- Dichos compradores siguen siendo propietarios de la mitad del padrón n.º 0000 (o sea, 166,55 metros cuadrados) y, a su vez, dueños de la mitad del padrón que adquirió YOB y de la otra mitad del padrón original en mayor área que se prescribió.
- No reconocen la prescripción como válida ni la superficie prescripta (no es la mitad del padrón original).
- No se emplazó a MT y UP (adquirentes en 1928) de la prescripción en forma correcta.
- Tampoco se considera correcta la superficie (la suma de ambas no coincide con la mitad de la superficie del padrón n.º 0000).

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

- Las publicaciones se realizaron en forma legal.
- De la información registral solo surgió la venta de la mitad indivisa del año 2006 y no la anterior, por razones obvias: el Registro informa a partir de 1947.
- Si no se emplazó en formar correcta a MT y UP, se solicitó información registral y queda subsanado con las publicaciones mediante edictos.
- Elementos lógicos y jurídicos indican que el juez, el Ministerio Público y la Defensoría de Oficio no tenían cómo citar en forma especial a quien no tenía parte en el bien o en la posesión.
- Resulta aplicable el artículo 221 del Código General del Proceso. En caso de que MT y UP (o sus sucesores) hicieran un reclamo, tendría que ser contra el prescribiente, no contra el bien ni terceros adquirentes de buena fe.
- Si bien no se otorgó partición en forma expresa para terminar la indivisión, la presentada es la situación actual. Al dividirse el padrón original en mayor área junto con la prescripción, se dividió y reconoció a RNPG como propietario de la otra mitad indivisa, según escritura de compraventa, cesando así el condominio y adjudicándosele al actor su parte judicialmente.
- En el informe también se hace la descripción del inmueble padrón n.º 1111.

La escribana que observa le da dos posibles soluciones:

- Que firmen conjuntamente la hipoteca del padrón n.º 0000 MT, UP y quien adquirió en 2014 (o sus sucesores).
- Que YOB prescriba todo el padrón n.º 0000.

La escribana consultante entiende que firmar la hipoteca MT y UP es imposible, porque ambos fallecieron, y que incluir la mitad indivisa de todo el padrón n.º 0000 en mayor área tampoco es posible, pues ese padrón ya no existe como tal.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

La *prescripción adquisitiva* o *usucapión* es un modo originario de adquirir el dominio u otros derechos reales mediante la posesión durante un tiempo determinado y cumpliendo los requisitos legales. Entre sus efectos podemos señalar que el poseedor adquiere el dominio, y que el antiguo lo pierde, sin tener voluntad ni conocimiento.

En el caso en consulta, existiendo una sentencia de prescripción firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, el análisis debe efectuarse tomando como punto de partida lo allí resuelto.

II. ÁREA PRESCRIPTA

En relación con el área prescripta, corresponde señalar que la ley 19.044, de 28 de diciembre de 2012, dio nueva redacción al artículo 16 de la ley 10.723 (Ley de Centros Poblados, de 21 de abril de 1946) y estableció que quedan prohibidos —con las mismas sanciones previstas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la ley 18.308 (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio de 2008)— los fraccionamientos que impliquen la creación de padrones independientes con una superficie menor a 300 metros cuadrados en suelo urbano o suburbano, salvo las excepciones legalmente contempladas. Esta restricción impide, en principio, la prescripción de áreas inferiores a dicho metraje (salvo la hipótesis de prescripción entre linderos).

Por su parte, el artículo 2.º de la misma norma declara válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los gobiernos departamentales con fecha posterior a la entrada en vigencia de la ley 18.083 (junio de 2008) o anterior a la promulgación de la ley 19.044 (diciembre de 2012), así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, aun cuando hubieren sido realizados en infracción.

De la normativa reseñada se desprende que no es posible prescribir áreas menores a 300 metros cuadrados —salvo entre linderos— a menos que: *a*) la prescripción se hubiera consumado con anterioridad al año 2012, o *b*) el prescribiente ya contara con treinta años de posesión continua, pacífica y pública, supuesto en el que puede adquirir el dominio aun cuando el proceso judicial se hubiera iniciado con posterioridad a la vigencia de la ley.

En el caso, de la documentación que aporta la consultante surge que la demanda de prescripción fue recibida por el juzgado el 7.2.2013. Asimismo, de su contenido consta que LESR, desde la adquisición de los derechos posesorios en 1970, ejerció la posesión con todas las características exigidas por la ley para adquirir el dominio por prescripción hasta la fecha de presentación de la acción.

En función de lo expuesto, LES podría solicitar la prescripción de 171,88 metros cuadrados, puesto que si bien comenzó el proceso de prescripción en fecha posterior al año 2012, tiene la posesión desde 1970, según lo declarado, por lo que han transcurrido ampliamente los treinta años —requeridos en dicho momento— de posesión del bien por parte del prescribiente.

III. CESACIÓN DE CONDOMINIO

La *indivisión* constituye el presupuesto esencial del condominio, cualquiera sea su origen, y termina mediante la *partición*, la que puede ser voluntaria o judicial. Mediante la partición se distribuye un bien —o un conjunto de bienes—, adjudicándole a cada condómino o coheredero su parte.

En el caso planteado, se trataba de un solo bien, adquirido en condominio. Para finalizar dicho condominio pudo haberse otorgado partición, la compra de la mitad indivisa por parte uno de los condóminos o la venta del 100 % del bien a un tercero. Ninguna de estas circunstancias acaeció; por tanto, el hecho de que se haya prescrito una parte del padrón y se haya vendido otra no implica, por sí mismo, que el condominio haya cesado.

IV. ASPECTOS PROCESALES

Con relación a los aspectos procesales, objeto de observación vinculados al proceso, nos remitimos a la opinión que sobre ellos emita la Comisión de Técnica Notarial Procesal.

V. CONCLUSIONES

- El padrón n.º 1111 pertenece a LES, por haberlo adquirido por prescripción y no encontrarse dentro de la prohibición de la norma. El resto del área, actual padrón n.º 0000 —antes, padrón en mayor área n.º 0000—, continuó perteneciendo a quienes eran copropietarios de la totalidad del inmueble: la mitad, a RNPG, y la otra mitad, a los herederos de MT y UP.
- En la venta de 2014, en la que se establece que se enajena la totalidad del padrón n.º 0000 a YOB, se vende una mitad indivisa propia y una mitad indivisa ajena. Esta última pertenecía a los herederos de MT y UP.
- El hecho de que hubiera prescripto una parte del padrón y luego se hubiera levantado un nuevo plano respecto al padrón n.º 0000 no disuelve *per se* la indivisión respecto al bien.
- En consecuencia, en la venta de RNPG a YOB, el primero transmitió al segundo solo su mitad indivisa; la otra mitad indivisa corresponde a los sucesores de MT y UP, y fue objeto de venta de cosa ajena (C. Civil, art. 1681), la que es válida pero requiere ratificación. Por lo tanto, a partir de dicha fecha, YOB es propietario de la mitad indivisa del padrón n.º 0000 y poseedor exclusivo de la otra mitad.
- Para poder hipotecar el inmueble padrón n.º 0000 se requiere el consentimiento de YOB y de los herederos de MT y UP.
- De no contarse con el consentimiento de los herederos de MT y UP, es imposible hipotecar hoy la totalidad del padrón n.º 0000.

Esc. Adriana Amado
Redactora

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Valentina Almirón, Adriana Amado, Romina Anhalt, Natali Bustelo, M.^a Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Pedro Illia, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 16.12.2025, expediente 3306/2025.*