

Modificaciones que efectúa la ley 19.889 al Código Civil en materia de prescripción y sus repercusiones en la actividad notarial

por Roque Molla y Juan Pablo Villar

Sumario

I. Introducción. II. Modificaciones que introduce la LUC al Código Civil en materia de prescripción. A. Modificaciones relativas a la prescripción adquisitiva. B. Modificaciones relativas a la prescripción extintiva. C. Derecho transitorio. III. Repercusiones de estas modificaciones en la actividad notarial. A. Mientras transcurren los dos años desde que la ley es obligatoria, el estudio de títulos inmobiliarios debe continuar realizándose hasta el título anterior a los treinta años. B. Una vez transcurridos los dos años desde que la ley es obligatoria, el estudio de títulos inmobiliarios puede realizarse hasta el título anterior a los veinte años. C. Conflictos que se pueden generar una vez que transcurra el plazo de dos años.

I. INTRODUCCIÓN

La ley 19.889 (en adelante, *LUC*) fue promulgada el 9.7.2020 y publicada el 14.7.2020. En la sección X, efectúa diversas modificaciones al Código Civil, así como una sustitución de un artículo del Código de Comercio y un agregado a un artículo del Código General del Proceso.

A modo de síntesis, las modificaciones que introduce la sección X de la LUC son las siguientes:

- El artículo 461 deroga el numeral 9 del artículo 809 del Código Civil.
- El artículo 462 sustituye el artículo 1075 del Código Civil.
- El artículo 463 sustituye los artículos 1150, 1194, 1204, 1206, 1211, 1215, 1216, 1217, 1243, 1244, 1561 y 1569 del Código Civil.
- El artículo 464 sustituye el artículo 1018 del Código de Comercio.
- El artículo 465 agrega un numeral 5 al artículo 349 del Código General del Proceso.
- El artículo 466 deroga los artículos 1205 y 1231 del Código Civil.
- El artículo 467 es una disposición transitoria vinculada a las modificaciones efectuadas en materia de prescripción.

A continuación, analizaremos las modificaciones que introduce la LUC al Código Civil en materia de prescripción.

II. MODIFICACIONES QUE INTRODUCE LA LUC AL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN

El Código Civil regula el instituto de la prescripción en el título VII del libro tercero, que comprende los artículos 1188 a 1244 y se divide en cuatro capítulos: el capítulo I, «De la prescripción en general»; el capítulo II, «De la prescripción considerada como medio de adquirir»; el capítulo III, «De la prescripción considerada como medio de extinguir los derechos», y el capítulo IV, «De las causas que interrumpen la prescripción o suspenden su curso».

En el capítulo I, el artículo 463 de la LUC sustituye el artículo 1194 del Código Civil.

El capítulo II, «De la prescripción considerada como medio de adquirir», se subdivide en la sección I, «De la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles», y la sección II, «De la prescripción adquisitiva de bienes muebles». A su vez, la sección I mencionada, relativa a bienes inmuebles, se subdivide en dos partes: «De la prescripción de diez y veinte años» y «De la prescripción de treinta años».

En este capítulo, la LUC introduce modificaciones a las disposiciones relativas a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Por una parte, en lo que refiere a la prescripción de diez y veinte años (prescripción abreviada), el artículo 463 sustituye los artículos 1204 y 1206 del Código Civil, mientras que el 466 deroga el 1205 del Código Civil. Por otra parte, en lo que refiere a la prescripción de treinta años (prescripción prolongada), el 463 sustituye el 1211 del Código Civil.

El capítulo III, «De la prescripción considerada como medio de extinguir los derechos», se subdivide en tres secciones: la sección I, «De las prescripciones de treinta, veinte y diez años»; la sección II, «De algunas prescripciones más cortas», y la sección III, «Disposiciones generales». En relación con este capítulo, la LUC introduce modificaciones en la sección I y III mencionadas. En lo que refiere a la sección I, el artículo 463

sustituye los artículos 1215, 1216 y 1217 del Código Civil y, respecto a la sección III, el 466 deroga el 1231 del Código Civil.

El capítulo IV, «De las causas que interrumpen la prescripción o suspenden su curso», se subdivide en la sección I, «De las causas que interrumpen la prescripción», y la sección II, «De las causas que suspenden el curso de la prescripción». En esta última sección, el artículo 463 sustituye los artículos 1243 y 1244 del Código Civil.

Además de lo expuesto, el artículo 463 sustituye tres artículos que se encuentran fuera del título correspondiente a la prescripción, pero que se vinculan con ella por las razones que se expresarán. Estos tres artículos son el 1150 del Código Civil, ubicado en el libro tercero («De los modos de adquirir el dominio»), título VI, capítulo V, sección II, que refiere a la partición, y los artículos 1561 y 1569 del Código Civil, ubicados en el libro cuarto («De las obligaciones»), título III, capítulo VII, relativos a la anulación o declaración de nulidad.

Comenzaremos por analizar las modificaciones introducidas en materia de prescripción adquisitiva (usucapión) y, luego, continuaremos con las de la prescripción extintiva.

a. Modificaciones relativas a la prescripción adquisitiva

En materia de prescripción adquisitiva, se producen modificaciones que pueden sintetizarse en cuatro tópicos: 1) reducción del plazo de prescripción prolongada de inmuebles de treinta a veinte años; 2) eliminación de la diferenciación entre *presentes* y *ausentes* en la prescripción abreviada de inmuebles; 3) aclaración de un tema vinculado a la accesión de posesiones; 4) la prescripción con relación al fisco y los gobiernos departamentales.

A continuación, desarrollaremos cada uno de estos tópicos.

1. Reducción del plazo de prescripción prolongada de inmuebles de treinta a veinte años

Con relación a la prescripción adquisitiva prolongada de inmuebles, el artículo 1211 del Código Civil establecía:

La propiedad de los bienes inmuebles y los demás derechos reales se prescribe también por la posesión de treinta años, bien sea entre presentes o entre ausentes, sin necesidad, de parte del poseedor, de presentar título y sin que pueda oponérsele la mala fe, salvo la excepción establecida por el artículo 633.

El artículo 463 de la LUC sustituyó este artículo por el siguiente:

La propiedad de los bienes inmuebles y los demás derechos reales se prescribe también por la posesión de *veinte* [la cursiva es nuestra] años, sin necesidad, de parte del poseedor, de presentar título y sin que pueda oponérsele la mala fe, salvo la excepción establecida por el artículo 633.

La sustitución consiste, por una parte, en que se reduce el plazo de treinta a veinte años y, por otra, en que se suprime la referencia «bien sea entre presentes o entre ausentes», producto de que, como veremos, la diferencia entre presentes y ausentes que existía en materia de prescripción abreviada de inmuebles fue eliminada.

De manera correlativa a la reducción mencionada del artículo 1211 del Código Civil, se disminuye el plazo de prescripción extintiva de toda acción real, establecido en el artículo 1215 del mismo código, de treinta a veinte años. Consideramos acertada esa reducción correlativa porque la adquisición de la propiedad de un bien inmueble o de otro derecho real por prescripción tiene como efecto la pérdida de ese derecho por el anterior titular y, como consecuencia de esa pérdida, la extinción de la acción para reclamarlo. Sobre el artículo 1215, nos detendremos al analizar las modificaciones en la prescripción extintiva.

En la reducción del plazo de treinta a veinte años de la prescripción prolongada, a que refiere el artículo 1211 del Código Civil, y del de la prescripción extintiva de las acciones reales (C. Civil, art. 1215), consideramos que se encuentra la razón de las modificaciones introducidas a los artículos 1150; 1244, inciso final, y 1569 del Código Civil, los cuales también reducen sus respectivos plazos de treinta a veinte años.

El artículo 1150 del Código Civil establecía:

La acción para pedir la partición de la herencia expira a los treinta años contra el coheredero que ha poseído el todo o parte de ella en nombre propio o como único dueño.

Si todos los coherederos poseyeron en común la herencia o alguno de ellos en nombre y como cosa de todos, no tiene lugar la prescripción.

El artículo 463 de la LUC sustituyó el artículo mencionado por el siguiente:

La acción para pedir la partición de la herencia expira a los *veinte* años contra el coheredero que ha poseído el todo o parte de ella en nombre propio o como único dueño.

Si todos los coherederos poseyeran en común la herencia o alguno de ellos en nombre y como cosa de todos, no tiene lugar la prescripción.

Con relación a este artículo, vale mencionar que la doctrina mayoritaria¹ sostiene que la acción de partición es imprescriptible. El significado de esta disposición consiste en que, si un coheredero ha poseído un bien hereditario como único dueño, puede adquirirlo por usucapión y, si ello

1 A vía de ejemplo: VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de las sucesiones*, tomo VI, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1991, pp. 137 y ss.; AREZO PÍRIZ, Enrique. *Tratado de las particiones*, tomo II, Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1997, p. 444; RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *Prescripción extintiva y caducidad en el derecho civil*, 1.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2010, pp. 157 y ss.

sucede, el bien ya no estará en indivisión. Como consecuencia, no será posible solicitar la partición. En otros términos, no se trata de que la acción de partición prescriba extintivamente, sino que, si un coheredero adquiere por usucapión un bien hereditario, los restantes indivisarios pierden su cuota parte en el bien y, como consecuencia de ello, carecen de la facultad de solicitar la partición de ese bien.

El artículo 1244 del Código Civil, en su inciso final relativo a la suspensión del curso de la prescripción, establecía: «Transcurridos treinta años, no se tomarán en cuenta las suspensiones determinadas en el artículo anterior». Hoy dispone: «Transcurridos *veinte* años no se tomarán en cuenta las suspensiones determinadas en el artículo anterior».

El artículo 1569 del Código Civil refiere al plazo para pedir la anulación de un acto cuando la persona que podía alegarla fallece. El texto establecía:

Los herederos mayores de edad gozarán del cuadrienio íntegro, si no hubiere principiado a correr en vida de su antecesor y del residuo en caso contrario.

Los herederos menores empezarán a gozar del cuadrienio o su residuo desde que hubieren llegado a su mayor edad.

Sin embargo, en este caso no se podrá pedir la declaración de nulidad pasados treinta años desde la celebración del acto o contrato.

Aquí se redujo de treinta a veinte años el plazo máximo que establece el último inciso. El artículo quedó redactado de la siguiente manera:

Los herederos mayores de edad gozarán del cuadrienio íntegro, si no hubiere principiado a correr en vida de su antecesor y del residuo en caso contrario.

Los herederos menores empezarán a gozar del cuadrienio o su residuo desde que hubieren llegado a su mayor edad.

Sin embargo, en este caso, no se podrá pedir la declaración de nulidad pasados *veinte* años desde la celebración del acto o contrato.

Por último, se elimina la parte final del artículo 1561 del Código Civil, que establecía:

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez de oficio, cuando aparece de manifiesto; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral y de la ley, y no puede subsanarse por la ratificación de las partes ni por un lapso que no pase de treinta años.

La parte final de este artículo fue criticada por diversos autores, que sostenían que la nulidad absoluta no se subsana y que lo que puede ocurrir, por el paso del tiempo, es que quien pretendió adquirir un derecho y no lo hizo por la ineficacia del acto absolutamente nulo lo adquiera por

prescripción adquisitiva. La LUC toma esa crítica y elimina la última parte del artículo 1561 del Código Civil, el cual pasó a establecer:

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez de oficio, cuando aparece de manifiesto; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalida; asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral y de la ley, y no puede subsanarse.

2. *Eliminación de la diferenciación entre presentes y ausentes en la prescripción abreviada de inmuebles*

El artículo 463 de la LUC sustituye el artículo 1204 del Código Civil y elimina la diferenciación de la prescripción abreviada de inmuebles, según sea entre *presentes* o *ausentes*. Establece un plazo único de diez años.

El artículo 1204 del Código Civil establecía:

La propiedad de bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título (artículo 693).

Dicho artículo se sustituyó por el siguiente:

La propiedad de los bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años, con buena fe y justo título (artículo 693).

Como consecuencia de la eliminación de la diferenciación entre presentes y ausentes para prescribir, de manera abreviada, inmuebles (y al tener presente que dicha distinción no existía en materia de bienes muebles, de acuerdo con el artículo 1212 del Código Civil), el artículo 1205 del Código Civil perdió sentido y fue derogado por el artículo 466 de la LUC.

El derogado artículo 1205 establecía:

Repútase ausente, para los efectos de la prescripción, el propietario que reside en país extranjero. Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se contarán por uno solo para completar los diez de presente.

La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no será tomada en cuenta para el cómputo del anterior período.

A su vez, la eliminación del plazo de veinte años para prescribir de manera abreviada inmuebles cuando el dueño se encuentra ausente, junto a la reducción de veinte a diez años del plazo de prescripción extintiva establecido en el artículo 1216 para las acciones personales, condujo a la necesidad de adaptar el artículo 1243 del Código Civil.

El artículo 1243 establecía:

Se suspende el curso de las prescripciones de tres, diez y veinte años (artículos 1204, 1212 y 1216) a favor:

1.º De los menores, de los dementes, de los sordomudos y de todos los que están bajo patria potestad o bajo tutela o curaduría (Artículo 405).

2.º De la herencia yacente, mientras no tenga curador.

Con relación a este artículo, se elimina la referencia a los *veinte años*, pues ella aludía a la prescripción abreviada de inmuebles, cuando el dueño se encontraba ausente (C. Civil, art. 1204), y a la prescripción de las acciones personales (art. 1216). Ambas se reducen a diez años. A su vez, se sustituye la enumeración de situaciones referidas en el inciso primero por «los incapaces absolutos o relativos».

El artículo 1243 quedó redactado así:

Se suspende el curso de las prescripciones de tres y diez años (artículos 1204, 1212 y 1216) a favor:

1.º De los incapaces absolutos o relativos.

2.º De la herencia yacente, mientras no tenga curador.

3. *Aclaración de un tema vinculado a la accesión de posesiones*

El artículo 1206 del Código Civil se encuentra dentro del numeral 1 de la sección I, en el capítulo II, y regula la posibilidad de que un poseedor sume el tiempo de posesión de su antecesor para completar el plazo de prescripción, lo cual se conoce como *accesión de posesiones*.

Hasta la vigencia de la LUC, el artículo 1206 se componía de los siguientes dos incisos:

El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, añadiendo a su posesión la de aquel de quien hubo la cosa, bien sea por título universal o particular, oneroso o lucrativo, con tal que uno y otro hayan principiado a poseer de buena fe (artículos 646 y 647).

Cuando, por falta de buena fe o justo título en el autor, no pueda el sucesor aprovecharse de la posesión de aquél, podrá, sin embargo, prescribir, siempre que posea por sí, durante todo el tiempo señalado por la ley.

De acuerdo con dicho artículo, el poseedor puede completar el tiempo necesario para prescribir, mediante la adición del tiempo de la persona de quien hubo la cosa, con tal de que ambos hayan empezado a poseerla de buena fe. Si falta la buena fe o el justo título en el autor, no podrá el sucesor aprovecharse del tiempo de posesión del primero, pero podrá prescribir siempre que la posea por sí durante todo el tiempo señalado por la ley.

Hace unos años, el artículo 1206 fue fuente de una discusión doctrinaria. Parte de la doctrina² interpretó que este artículo se refería ex-

2 WONSIK, María. En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic. 1987), pp. 91 y ss.; YGLESIAS, Arturo. «Sobre accesión de posesiones». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XVII, p. 272 y ss.; YGLESIAS, Arturo. *Derecho*

clusivamente a la prescripción abreviada con justo título y buena fe, no a la prescripción prolongada. Entre los argumentos para sostener esta postura, se encontraba el de que la prescripción prolongada no requiere justo título ni buena fe; por lo tanto, la accesión de posesiones procede con prescindencia de la buena fe, sin perjuicio de la necesidad de un título hábil para transferir el derecho posesorio. En posición contraria, Enrique AREZO³ sostenía que esta disposición era aplicable también a la prescripción prolongada y, por lo tanto, en esta no se podía anexar el tiempo de posesión del poseedor precedente, salvo que existieran buena fe en el autor y el sucesor y justo título.

Desde nuestro punto de vista, la primera posición mencionada era la correcta y prueba clara de ello es que, en la cesión de derechos posesorios, típico negocio que tiene por finalidad la accesión de posesiones a los efectos de lograr completar el plazo de prescripción prolongada, cedente y cesionario carecen de buena fe. Si fuera correcta la segunda posición mencionada, la cesión de derechos posesorios carecería de utilidad.

El artículo 463 de la LUC agrega un inciso al artículo 1206 que disipa cualquier duda al respecto. Dicho inciso final es el siguiente:

Este artículo no es aplicable a los supuestos de los artículos 1211 y 1214 de este Código. En los casos de estos artículos, el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción añadiendo la de aquel o aquellos que le precedieron en la posesión, si la obtuviera de ellos por título universal o particular, oneroso o lucrativo.

Por lo tanto, la exigencia de buena fe para que un poseedor pueda anexar el tiempo de posesión del anterior poseedor no rige en las prescripciones prolongadas de inmuebles (C. Civil, art. 1211) ni de muebles (art. 1214). Dicha exigencia rige para la prescripción abreviada de inmuebles por aplicación directa (art. 1206) y, a nuestro entender, compartiendo la opinión de Walter HOWARD,⁴ para la prescripción abreviada de muebles por aplicación analógica.

Vale señalar, también, que el artículo 463 de la LUC eliminó la referencia que hacía el primer inciso del artículo 1206 a los artículos 646 y 647, la cual era innecesaria.

de las cosas, tomo II: «La posesión y sus circunstancias», vol. 2. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2008, p. 124; HOWARD, Walter, *Modos de adquirir*, 3.ª ed., Montevideo: Universidad de Montevideo, 2015, pp. 556 y 557.

3 AREZO PÍRIZ, Enrique. En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic. 1987), pp. 91 y ss.

4 HOWARD. Ob. cit., p. 553.

4. *La prescripción con relación al fisco y los gobiernos departamentales*

El artículo 1194, en su inciso primero, establecía: «El Estado, respecto de los bienes susceptibles de propiedad privada, los establecimientos públicos y corporaciones, quedan sujetos a las mismas prescripciones que los particulares y pueden oponerlas como ellos».

El artículo 463 de la LUC sustituye el mencionado inciso por el siguiente: «El Estado y los Gobiernos Departamentales respecto de los bienes de propiedad privada, con excepción de las tierras públicas, los establecimientos públicos y corporaciones, quedan sujetos a las mismas prescripciones que los particulares y pueden oponerlas como ellos».

La nueva redacción agrega «y los Gobiernos Departamentales», con lo que se establece de modo expreso que estos también quedan sujetos a las mismas prescripciones que los particulares y pueden oponerlas como ellos.

También se agrega «con excepción de las tierras públicas». Consideramos que dicha expresión peca de imprecisa y técnicamente inapropiada, aunque entendemos que el contexto normativo logra precisar su significado por las razones que se exponen a continuación.

Los bienes del Estado se dividen en *bienes públicos del Estado*, que son aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes y *bienes privados del Estado*, que son aquellos cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes (C. Civil, art. 477). Con relación al tema en estudio, existe una diferencia muy importante entre estos bienes, porque los bienes públicos del Estado son imprescriptibles, pues su uso pertenece a todos los habitantes y no es posible justificar una posesión individual. En cambio, los bienes privados del Estado están sometidos a prescripción.

Al ubicar la disposición dentro de la regulación (C. Civil, art. 20), interpretamos que la expresión *tierras públicas* refiere a los inmuebles privados y no a los inmuebles públicos del Estado, ya que estos no son pasibles de prescripción. Corrobora dicha interpretación el hecho de que, cuando la disposición se refiere a *tierras públicas*, lo hace como una excepción a los bienes de propiedad privada, es decir, que el inciso primero regula la situación de los bienes privados del Estado y los gobiernos departamentales, con excepción de los inmuebles privados de estos.

El sentido lógico y coherente del artículo 1194 del Código Civil, con su nueva redacción, consiste en que:

- a) el inciso primero se refiere a la prescripción de los bienes privados del Estado y los gobiernos departamentales, con excepción de los inmuebles privados de estos, y establece que, con relación a ellos, rige el mismo régimen que para los particulares;
- b) el inciso segundo se refiere a la excepción, esto es, a los inmuebles privados del Estado y los gobiernos departamentales, para los cuales se determina que deberán cumplir con los requisitos que establezca la legislación especial.

El inciso segundo del artículo 1194 del Código Civil regula la situación excepcional.

Dicho artículo, antes de la sustitución establecida por la LUC, disponía:

El poseedor de un campo u otro terreno que ha poseído por sí o por sus causantes, a título universal o singular, por espacio de treinta años, estará en todos los casos al abrigo de las pretensiones del fisco, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley especial.

El artículo 463 de la LUC sustituyó el segundo inciso del artículo 1194 del Código Civil por el siguiente:

Con respecto a las tierras públicas que un poseedor hubiere poseído por sí o por sus causantes a título universal o singular por espacio de veinte años, estarán en todos los casos al abrigo de las pretensiones del Fisco, cumpliendo con los requisitos establecidos en la legislación especial.

Como se puede apreciar, la nueva redacción, en primer lugar, sustituye «El poseedor de un campo u otro terreno que ha [...]» por «Con respecto a las tierras públicas que un poseedor hubiere [...]». Por las razones expresadas, interpretamos que, por *tierras públicas*, deben entenderse los inmuebles privados y no los inmuebles públicos del Estado. En segundo lugar, la nueva redacción sustituye *treinta años* por *veinte años*, en armonía con la reducción del plazo de prescripción prolongada de inmuebles ya analizada.

Por último, con relación a los inmuebles privados de los gobiernos departamentales, la ley 13.892 dispone un plazo de cuarenta y cinco años para la salida municipal. Con relación a ello, estimamos pertinente realizar las siguientes consideraciones.

El texto del artículo 1194 del Código Civil establecido por la LUC es el mismo⁵ que el del proyecto de ley presentado el 14.8.2012 por el entonces representante de Durazno, Carmelo José VIDALÍN AGUIRRE. De la exposición de motivos de dicho proyecto de ley, surge que se «establece la prescripción de los bienes de propiedad privada del Estado, incluyendo a los Municipios en el régimen de la salida fiscal, estableciendo el mismo plazo, unificando el régimen».

También, de dicha exposición de motivos, puede inducirse que la intención o el espíritu de la ley manifestado en la historia fidedigna de su sanción (C. Civil, art. 17) fue unificar el plazo necesario para que los particulares pudieran prescribir inmuebles privados del Estado y de los gobiernos departamentales. Sin embargo, el inciso segundo solo menciona al fisco y no a los gobiernos departamentales, por lo cual dicha intención no se reflejó en el texto.

5 Con la excepción de que se refería a *municipios* en lugar de a *gobiernos departamentales*.

Si bien entendemos que, a través de la consulta al espíritu de la ley, es posible sostener que la intención fue reducir a veinte años también el plazo para prescribir inmuebles privados de los gobiernos departamentales y, con base en una interpretación teleológica, podría concluirse que el plazo también se redujo a veinte años en este caso, al no haberse establecido de manera expresa, consideramos recomendable que se modifique la redacción de este artículo y se agregue en el inciso segundo «frente al fisco o, en su caso, frente a los gobiernos departamentales».

b. Modificaciones relativas a la prescripción extintiva

En lo que refiere a la prescripción extintiva, la LUC reduce el plazo de las acciones reales reguladas por el artículo 1215 del Código Civil de treinta a veinte años; el de las acciones personales reguladas por el artículo 1216 del Código Civil de veinte a diez años, y el plazo de la del derecho de ejecutar por acción personal a que refiere el artículo 1217 del Código Civil de diez a cinco años.

El artículo 1215 del Código Civil establecía:

Toda acción real se prescribe por treinta años, sin distinción entre presentes y ausentes; salvo la excepción determinada en el artículo 643, numeral 5, y lo que se dispone en los artículos 1204, 1212 y 1214.

En cuanto a la hipoteca se estará a lo dispuesto en el Título respectivo del Libro Cuarto.

Este artículo fue modificado por el siguiente: «Toda acción real se prescribe por *veinte* años, sin distinción entre presentes y ausentes; salvo la excepción determinada en el numeral 5 del artículo 643, y lo que se dispone en los artículos 1204, 1212 y 1214».

Se suprimió el inciso segundo y, con relación a ello, vale cuestionarse qué significa esa supresión. ¿Significa que la acción real de la hipoteca también se redujo a veinte años? Entendemos que esta modificación no es suficiente para derogar el artículo 2348 del Código Civil, que continúa vigente y establece: «La prescripción para que se extinga la hipoteca ha de ser de treinta años, en cualquiera mano que estén los bienes hipotecados».

El artículo 1216 del Código Civil establecía:

Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por veinte años, sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las leyes especiales.

El tiempo comienza a correr desde que la deuda sea exigible.

El artículo 1216, en su nueva redacción, establece:

Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por *diez* años, sin perjuicio de lo que al respecto dispongan leyes especiales.

El tiempo comenzará a correr desde que la deuda es exigible.

El artículo 1217 del Código Civil establecía:

El derecho de ejecutar por acción personal se prescribe por diez años contados como expresa el artículo anterior.

Transcurridos los diez años, la acción no adquiere el carácter ejecutivo por la confesión judicial del deudor ni por el reconocimiento que haga del documento privado.

El artículo 1217, en su nueva redacción, establece:

El derecho de ejecutar por acción personal se prescribe por *cinco* años contados como expresa el inciso segundo del artículo anterior.

Transcurridos los *cinco* años, la acción no adquiere el carácter ejecutivo por la confesión judicial del deudor, ni por el reconocimiento que haga del documento privado.

c. Derecho transitorio

1. Consideraciones generales

La entrada en vigor de una ley que modifica un régimen anterior plantea, entre otros, el problema del conflicto de las normas en el tiempo. De ahí, la importancia de una decisión legislativa expresa que dirima la cuestión por medio de disposiciones transitorias.

Nicola COVIELLO⁶ enseña:

Si en el momento mismo en que entra en vigor una nueva ley cesa la anterior, derogada por aquélla, no cesan igualmente en la vida las relaciones jurídicas nacidas bajo el imperio de la ley precedente, no solo en cuanto son hechos realizados, y que han producido ya sus efectos, sino también en cuanto tienen la capacidad de producir otros, que por la necesidad misma de las cosas vienen a verificarse cuando ya impera la nueva ley. Surge de aquí la cuestión de saber cuál es la ley que debe aplicarse. El legislador por fortuna provee a ello frecuentemente mediante las llamadas disposiciones transitorias, que tienen por objeto establecer con respecto a las distintas relaciones los límites de aplicación de la nueva ley y de la antigua.

Las disposiciones transitorias, como expresa Federico DE CASTRO Y BRAVO, citado por Beatriz VERDERA IZQUIERDO,⁷ son «las normas determinadoras de las disposiciones que han de regir las relaciones jurídicas existentes al producirse un cambio legislativo». Esta autora sostiene⁸ que: «el fin de las disposiciones transitorias es procurar que el tránsito de la antigua ley a la nueva ley se realice de la forma más sutil posible».

6 COVIELLO, Nicola. *Doctrina general del derecho civil*. México: UTEHA, 1938, pp. 107 y ss.

7 VERDERA IZQUIERDO, Beatriz. *La irretroactividad: problemática general*, Dykinson, 2006, p. 116.

8 VERDERA IZQUIERDO. Ob. cit., p. 124.

No están en juego los principios de irretroactividad ni de ultractividad de la ley. El Código Civil establece como regla general, en su artículo 7, que las leyes no tienen efecto retroactivo, pero ello no enerva la potestad del legislador a disponer la aplicación retroactiva de una ley.

COVIELLO⁹ expresa:

El principio de la no retroactividad es una regla que mira a la aplicación de la ley, y que, por lo tanto, concierne al juez, no al legislador. A éste siempre le es lícito querer lo contrario. De ahí la posibilidad de dos excepciones en sentido inverso: a saber, la retroactividad, que importa eficacia de la nueva ley sobre los hechos pasados; y la supervivencia del derecho abolido, por la cual algunas relaciones jurídicas que no caen bajo el dominio de la regla de la irretroactividad se disciplinan, sin embargo, por la legislación anterior [...]. Retroactivas por voluntad del legislador son las llamadas leyes interpretativas y retroactivas por la propia razón son también las leyes penales más benignas (art. 2 del Código Penal) [...]. La otra excepción es la supervivencia del derecho abolido. Este hecho no debe considerarse como la consecuencia necesaria de la irretroactividad y confundirse con ella. Ciertamente, aquellas relaciones que no pueden ser gobernadas por la nueva ley sobre la base del principio de no retroactividad son disciplinadas por la ley anterior, pero esto no importa una prolongación de la eficacia de la ley abolida, sino solo un reconocimiento de la eficacia ya por ella desplegada al infundir vida jurídica a una relación de hecho realizada mientras la ley regía, y una deducción de las consecuencias que necesariamente derivan de la misma.

El profesor Juan Pablo CAJARVILLE¹⁰ manifiesta al respecto:

Existe retroactividad de una norma jurídica cuando la vigencia del supuesto normativo tiene establecido expresamente un momento inicial anterior al perfeccionamiento del acto creador de dicha norma de que se trata, o así se aplica, o cuando esa norma imputa a su supuesto (cualquiera sea su ubicación en el tiempo) una consecuencia que ubica en el tiempo con anterioridad a dicho perfeccionamiento, o así se aplica. Se entiende aquí por vigencia del supuesto la dimensión temporal del supuesto normativo, vale decir, el lapso o período en que debe ocurrir el acontecimiento a que la norma se refiere, para que le sea imputable la consecuencia dispuesta por ella; y por vigencia de la consecuencia la dimensión temporal de la consecuencia imputada, vale decir la ubicación en el tiempo que la norma le atribuye. En todo caso, la retroactividad de una norma infraconstitucional solo será legítima en nuestro derecho si está habilitada por ley formal adecuada a la Constitución. Así, la aplicación en el tiempo de una norma, retroactiva o no, se rige por el mismo principio: se aplica a los supuestos o a las consecuencias incluidos en los respectivos lapsos de vigencia establecidos expresa o implícitamente en la propia norma.

9 COVIELLO. Ob. cit., pp. 126 y ss.

10 CAJARVILLE PELUFFO, Juan Pablo. «Retroactividad de las normas jurídicas: reflexiones provisionales». *Revista de Derecho Público*, año 23, n.º 46, diciembre de 2014, pp. 7-35.

Un ejemplo de ley retroactiva lo constituye el artículo 2 de la ley 19.044,¹¹ que declaró válidos determinados fraccionamientos y actos realizados con anterioridad a su entrada en vigor, los cuales, según el artículo 11 de la ley 10.723, en la redacción dada por el artículo 83 de la ley 18.308 (norma vigente al momento en que fueron realizados), eran absolutamente nulos.

De otra parte, un ejemplo de ultractividad se da en materia de usura con respecto a las obligaciones contraídas con anterioridad a la vigencia de la ley n.º 18.212, que regula actualmente la materia, salvo lo previsto en el artículo 20.¹² Esas obligaciones anteriores se regulan por la normativa anterior.

En particular, con relación a la diferencia entre retroactividad y derecho transitorio, HERNÁNDEZ GIL¹³ expresa:

Cuando se habla de la retroactividad o irretroactividad de una norma se parte de la certeza de la norma, que será la norma vigente al tiempo de cuestionarse sobre su aplicación; cuando se acude al derecho transitorio se parte de la certeza de la situación pero de la incertidumbre de cuál será el derecho aplicable, que es lo que las disposiciones transitorias determinan.

Acerca de la pertinencia de la actividad legislativa en materia de derecho transitorio, Paul ROUBIER¹⁴ se manifiesta afirmativamente: «Es evidente que el derecho transitorio debe brindar un conjunto de reglas que permitan resolver en las mejores condiciones los diferentes conflictos».

En otros términos, la relevancia del derecho transitorio radica en que elimina la incertidumbre de cuál será el derecho aplicable, es decir, determina cuál será el límite entre la aplicación de la antigua ley y la de la nueva, y esto dependerá de los efectos que se le adjudiquen a la nueva ley.

Con relación a ello, corresponde, en primer lugar, referir a la distinción que efectúa ROUBIER¹⁵ entre el efecto retroactivo y el efecto inmediato de las leyes. De acuerdo a dicha distinción, las normas con efecto retroactivo se aplican a los hechos consumados bajo el imperio de una ley anterior (*facta*

11 Artículo 2 de la ley 19.044: «Declárense válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los Gobiernos Departamentales con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008, y con anterioridad a la promulgación de la presente ley, así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, cuando estos o aquellos hayan sido realizados en infracción de lo dispuesto por los artículos 2, 15 y 16 de la Ley 10.723 de 21 de abril de 1946 y sus modificativas. En dichos casos no serán aplicables las sanciones previstas en la Ley N° 10.723».

12 Artículo 30 de la ley 18.212: «(Vigencia). Las disposiciones de esta ley se aplicarán a las obligaciones contraídas con posterioridad a su entrada en vigencia, salvo lo previsto en el artículo 20 de la presente ley».

13 Citado por VERDERA IZQUIERDO. Ob. cit., p. 115.

14 ROUBIER, Paul. *Les conflits de lois dans le temps*, tomo I. París: Recueil Sirey, 1929, p. 634 (traducción libre).

15 ROUBIER. Ob. cit., pp. 377 y ss., bajo el título *Criterio de la distinción del efecto retroactivo y del efecto inmediato* (traducción libre). Véase también al respecto: GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo. *Introducción al estudio del derecho*, 39.ª ed. México: Porrúa, 1988, pp. 392-393.

praeterita) o a situaciones en curso respecto a los efectos realizados antes de la iniciación de la vigencia de la nueva ley (*facta pendentia*), mientras que las normas con efecto inmediato se aplican a las situaciones jurídicas en curso respecto a los efectos que se realicen a partir de la vigencia de la nueva ley (además, claro está, de aplicarse a las situaciones jurídicas que se constituyan a partir de ese momento).

A su vez, las normas de aplicación inmediata se distinguen de las normas de aplicación diferida, pues estas se aplican solo a las situaciones jurídicas que se constituyan a partir de la vigencia de la nueva ley y no a las situaciones jurídicas en curso.

Si el derecho transitorio se compone de normas de aplicación inmediata, estas, al incluir en su regulación a las situaciones jurídicas en curso respecto a los efectos que se realicen a partir de la entrada en vigor de la nueva ley, impiden la ultractividad de la norma anterior. En cambio, si se compone de las llamadas normas de aplicación diferida, estas, al no incluir a las situaciones jurídicas en curso, generan el campo propicio para la ultractividad de la ley anterior.

2. *Análisis del artículo 467 de la LUC*

El artículo 466 de la LUC derogó el artículo 1231 del Código Civil, que era una norma de derecho transitorio que establecía:

Las prescripciones empezadas a la fecha en que este Código sea obligatorio se determinarán conforme a las leyes antiguas.

Sin embargo, las iniciadas para las que se necesitare todavía, según las leyes antiguas, más de treinta años, contados desde la fecha indicada en el inciso anterior, se consumarán por ese lapso.

A su vez, en el artículo 467 de la LUC se estableció una nueva norma de derecho transitorio, que no se incorporó al articulado del Código Civil.

De acuerdo con este artículo:

Las prescripciones empezadas a la fecha en que esta ley sea obligatoria se determinarán conforme a las disposiciones de esta.

Sin embargo, las prescripciones en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por esta ley, se hubieren consumado o se consumaren antes del plazo de dos años a partir de la fecha indicada en el inciso anterior, se consumarán recién al finalizar dicho lapso.

Para comprender esta disposición transitoria, es apropiado analizar de manera conjunta el artículo 1231 derogado y el 467 de la LUC porque ambos tienen una misma base.

El artículo 1231 del Código Civil, en su primer inciso, establecía: «Las prescripciones empezadas a la fecha en que *este Código* sea obligatorio, se determinarán conforme a *las leyes antiguas*». El artículo 467 de la LUC, en cambio, establece: «Las prescripciones empezadas a la fecha en que *esta ley* sea obligatoria se determinarán conforme a *las disposiciones de esta*».

Ambos artículos tienen una misma base de redacción, pero cambian el criterio de aplicación de la ley en el tiempo.

En el artículo 1231 del Código Civil, la expresión *prescripciones empezadas* refiere a aquellas situaciones en que el plazo de prescripción comenzó a correr con anterioridad al Código Civil. Este artículo dispuso que ellas se determinarían por las leyes antiguas. En otros términos, reguló la eficacia de la ley en el tiempo y dispuso que las prescripciones que comiencen a partir del Código Civil se regirán por este, mientras que las prescripciones empezadas se regirán por la ley antigua, consagrando así la ultractividad de la ley antigua y no la aplicación inmediata del Código Civil.

En el artículo 467 de la LUC, la expresión *prescripciones empezadas*, al igual que en el artículo 1231 del Código Civil, refiere a aquellas prescripciones en curso, cuyo plazo comenzó a correr con anterioridad a la LUC, pero en las que cambia el criterio de aplicación de la ley en el tiempo. En este caso, la LUC se aplica a las prescripciones que comienzan a partir de la nueva ley y, además, se aplica a las prescripciones en curso. En otros términos, a diferencia de lo que establecía el artículo 1231 del Código Civil, las modificaciones introducidas por la LUC en materia de prescripción son de aplicación inmediata y la antigua ley carece de ultractividad.

Por lo tanto, el inciso primero del artículo 467 de la LUC dispone que las prescripciones que se encuentren en curso a la fecha en que la LUC sea obligatoria se regirán por los plazos establecidos en la LUC y no por los plazos que establecía el Código Civil en su anterior redacción.

Luego, el inciso segundo del artículo 467 regula dos situaciones que trata de manera específica y que podríamos considerar como excepciones a ese criterio de aplicación inmediata. Estas dos situaciones son:

- 1) las prescripciones en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por la LUC, se hubieren consumado. Para estos casos, la norma establece que el plazo de prescripción se consumará recién a los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria;
- 2) las prescripciones en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por la LUC, se consumaren antes del plazo de dos años a partir de que esta ley sea obligatoria. Para estos casos, la norma establece que el plazo de prescripción se consumará recién a los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria.

La finalidad de estas disposiciones (y así surge de la exposición de motivos del proyecto de ley presentado el día 14.8.2012 por el entonces representante de Durazno, Carmelo José VIDALÍN AGUIRRE) consiste en no cercenar «la posibilidad de algún propietario de defender su derecho».

Por último, es importante señalar que, tanto el derogado artículo 1231 del Código Civil como el artículo 467 de la LUC, cuando se refieren a las prescripciones empezadas a la fecha en que «este Código» o «esta ley» sean obligatorios, se refieren a la situación en que el plazo de prescripción comenzó a correr con anterioridad al código o a la ley, no al proceso judicial tendiente a declarar la prescripción operada.

3. Ejemplos

A efectos de que se pueda visualizar con mayor claridad el funcionamiento de lo dispuesto por el artículo 467 de la LUC, veamos algunos ejemplos.

A. *Un sujeto ha poseído un inmueble, al 24.7.2020, durante veintiún años. ¿Cuándo se consuma el plazo de prescripción adquisitiva prolongada del artículo 1211 del Código Civil?* Esta situación se rige por la primera excepción que establece el inciso 2 del artículo 467 de la LUC. Se trata de una prescripción en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por esta ley, se habría consumado, pero, para este tipo de casos, la ley dispuso que se consumará recién a los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria, o sea, el 24.7.2022.

Por lo tanto, el plazo de prescripción, en este caso, no operará a los veinte años, sino cuando transcurran los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria.

B. *Un sujeto ha poseído un inmueble, al 24.7.2020, durante diecinueve años. ¿Cuándo se consuma el plazo de prescripción adquisitiva prolongada del artículo 1211 del Código Civil?* Esta situación se rige por la segunda excepción que establece el inciso 2 del artículo 467 de la LUC. Se trata de una prescripción en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por esta ley, se consumaría antes del plazo de dos años a partir de que esta ley sea obligatoria, pero la ley dispone que, en ese caso, la prescripción se consumará recién a los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria, o sea el 24.7.2022.

Por lo tanto, el plazo de prescripción, en este caso, no operará a los veinte años, sino cuando transcurran los dos años a partir de que la LUC sea obligatoria.

C. *Un sujeto ha poseído un inmueble, al 24.7.2020, durante diecisiete años. ¿Cuándo se consuma el plazo de prescripción adquisitiva prolongada del artículo 1211 del Código Civil?* Esta situación no se encuentra regulada por ninguna de las dos excepciones previstas; por lo tanto, se regula por el criterio general establecido en el inciso 1 del artículo 467, que indica que, al tratarse de una prescripción que se encuentra en curso a la fecha en que la LUC es obligatoria y no encontrarse en ninguna de las dos excepciones previstas, rige la nueva ley y no la antigua, es decir, rige el plazo reducido.

Por lo tanto, el plazo de prescripción, en este caso, operará a los veinte años.

D. *Un sujeto ha poseído un inmueble, al 24.7.2020, durante veintinueve años. ¿Cuándo se consuma el plazo de prescripción adquisitiva prolongada del artículo 1211 del Código Civil?* De una interpretación literal, podría

considerarse que esta situación está regulada por la primera excepción que prevé el inciso 2 del artículo 467 de la LUC, ya que se trataría de una prescripción en curso que, por efecto de las reducciones de plazo establecidas por esta ley, se habría consumado, pero que, en realidad, como consecuencia de la excepción prevista, se consumaría recién a los dos años a partir de la obligatoriedad de la ley. De ser dicha afirmación correcta, el sujeto debería ser poseedor del bien durante treinta y un años para prescribir.

Consideramos que esa no es la interpretación correcta.

Entendemos que, en este caso, existe una laguna axiológica, esto es, la que se produce cuando una regla regula de manera genérica determinadas situaciones y, para un caso concreto, es contraria a los valores y principios del ordenamiento o contraria a la propia finalidad de la ley. Ante dicha situación, las necesarias correspondencia y armonía entre las disposiciones normativas que deben procurarse al interpretar las leyes (C. Civil, art. 20) conducen a admitir que la regulación excepciona, de manera implícita, a ese caso de la regla general y que esa laguna o vacío se colma a través de los principios que rigen la regulación.

La finalidad de la disposición transitoria que consagra el artículo 467 de la LUC es brindar a aquella persona que, como consecuencia de la reducción de plazos, se vio perjudicada (porque se le consumó o se le va a consumir el plazo dentro de los dos años a partir de la vigencia de la ley), un plazo de dos años para interrumpir la prescripción. Pero la intención de la ley no es beneficiar a los titulares de los derechos con un plazo mayor que el que tendrían si no hubiera existido la reducción.

En el caso planteado, consideramos que existe una laguna axiológica porque si se le concedieran al propietario dos años para interrumpir la prescripción, este se beneficiaría con un plazo mayor que el que tenía con anterioridad, lo cual excede a la finalidad de la norma.

Dicha laguna se colma mediante la regla implícita que surge de la regulación, la cual, entendemos, consiste en que el propietario tendrá un plazo para interrumpir la prescripción porque se vio perjudicado por la reducción, pero dicho plazo no se extenderá más allá del perjuicio que la reducción le generó, es decir, el plazo para interrumpir la prescripción finalizará al cumplirse los treinta años y no a los dos años desde que la ley sea obligatoria.

E. Ejemplos en materia de prescripción extintiva de acciones personales.

Las mismas consideraciones ya vistas respecto a la prescripción adquisitiva prolongada del artículo 1211 del Código Civil pueden efectuarse en materia de prescripción extintiva, pero adecuando los plazos. Así, con relación a la reducción del artículo 1216 del Código Civil de veinte a diez años, cada uno de los razonamientos expuestos en los ejemplos mencionados en sede de prescripción adquisitiva prolongada de inmuebles es trasladable para la prescripción extintiva de acciones personales si un acreedor ha perma-

recido inactivo por once, nueve, siete o diecinueve años, respectivamente, desde que la deuda es exigible.

Mención a las modificaciones vinculadas a la prescripción fuera del Código Civil, que fueron introducidas por la LUC. Por último, corresponde mencionar dos modificaciones relativas a la prescripción fuera del Código Civil.

- 1) El artículo 464 de la LUC sustituye el texto del artículo 1018 del Código de Comercio por el siguiente: «Todas las acciones provenientes de obligaciones comerciales, ya sean contraídas por escritura pública o privada, quedan prescriptas, no siendo intentadas dentro de diez años».
- 2) El artículo 465 de la LUC incorpora un cambio en el artículo 349 del Código General del Proceso, que ahora dispone que se «tramitarán por el proceso extraordinario» los casos incluidos en el siguiente numeral: «5) Los procesos de prescripción adquisitiva de cualquier clase de bienes».

III. REPERCUSIONES DE ESTAS MODIFICACIONES EN LA ACTUACIÓN NOTARIAL

a. Mientras transcurren los dos años desde que la ley es obligatoria, el estudio de títulos inmobiliarios debe continuar realizándose hasta el título anterior a los treinta años

El plazo de prescripción repercute de manera indirecta en el plazo por el cual el escribano debe realizar el estudio de títulos. La razón se encuentra en que, si existiera un vicio anterior a dicho plazo en la titulación, habría un grado de probabilidad razonable¹⁶ de que el actual titular estuviera en condiciones de oponer la prescripción.

Así, en materia de estudio de títulos de inmuebles, hasta la vigencia de la ley 19.899, el estudio se efectuaba, yendo hacia atrás en el tiempo, hasta el título anterior a los treinta años porque, si hubiera existido un vicio o un sujeto pretendiera un derecho anteriores a ese plazo, el actual titular estaría en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva del inmueble (C. Civil, art. 1211) o, eventualmente, la prescripción extintiva de las acciones reales anteriores (C. Civil, art. 1215).

El escribano, al estudiar la titulación, no sabe si el primer enajenante (supongamos que se trata de una persona que enajenó un inmueble en el

¹⁶ Nos referimos a *un grado de probabilidad razonable* de que el último titular pueda oponer con éxito la prescripción y no a la certeza de que ello ocurra, debido a que determinados elementos probatorios necesarios para prescribir, como el hecho material de la posesión, pueden no surgir de la documentación.

año 1990) era propietario o no del inmueble porque podría existir un vicio anterior en la titulación, que demostrara que el enajenante no era propietario. Ante esa situación, el escribano razona con base en la siguiente alternativa:

- a) si el primer enajenante era propietario y la cadena de negocios, hasta el día de hoy, ha sido eficaz, el actual titular del inmueble sería propietario por modo derivado, no por modo originario de prescripción;
- b) si el primer enajenante no fuera propietario, situación que el escribano desconoce, el actual titular no habrá adquirido la propiedad por modo derivado, pero existe un grado de probabilidad razonable (no la certeza absoluta) de que el actual titular adquirió el inmueble por prescripción prolongada y, ante un eventual reclamo basado en un derecho anterior, tendrá éxito si opone la prescripción.

La reducción del plazo de prescripción prolongada de inmuebles (C. Civil, art. 1211) y de las acciones reales (C. Civil, art. 1215), provoca que, una vez que transcurra el período de dos años que prevé la norma de derecho transitorio ya analizada (LUC, art. 467), el escribano podrá efectuar el estudio de títulos de inmuebles hasta el título anterior a los últimos veinte años, basado en el mismo fundamento ya expuesto, sin perjuicio de lo que se dirá sobre eventuales hipotecas y promesas inscriptas.

La cuestión es ¿qué ocurre mientras transcurre el plazo de dos años? ¿Es suficiente con que el escribano estudie hasta el título anterior a los veinte años o debe estudiar hasta el título anterior a los treinta años?

Imaginemos la siguiente situación: en 1990, A vende a B el inmueble 1; en 1995, B vende a C el inmueble 1; en 2000, C vende a D el inmueble 1; en 2020, D proyecta enajenarlo.

Antes de la vigencia de la ley 19.899, en este caso, el escribano habría estudiado los títulos hasta la compraventa del año 1990 inclusive.

Mientras no transcurra el plazo de dos años establecido en la norma de derecho transitorio, el estudio de títulos de inmuebles debe continuar efectuándose hasta el título anterior a los últimos treinta años. ¿Cuál es la razón?

En el caso planteado, si el escribano estudiara solo veinte años, lo haría hasta la compraventa del año 2000 y no tomaría en cuenta los demás antecedentes dominiales. Si la compraventa del año 1995 hubiera sido absolutamente nula, B no le habría transferido la propiedad del inmueble 1 a C y, por lo tanto, tampoco C a D. Esto significa que D no sería propietario por modo derivado.

A su vez, D tampoco estaría en condiciones de oponer a B la prescripción adquisitiva prolongada porque, como consecuencia de la reducción del plazo de prescripción, a B se le habría consumido el plazo para interrumpir la prescripción y, de acuerdo con el artículo 467 de la LUC, en esa situación la prescripción recién se consumiría al finalizar el plazo de dos años desde que la ley sea obligatoria, es decir, el 24.7.2022.

Como se puede observar a través de este caso, mientras no transcurra el plazo de dos años establecido en la norma de derecho transitorio, el estudio de títulos de inmuebles debe continuar efectuándose hasta el título anterior a los últimos treinta años.

b. Una vez transcurridos los dos años desde que la ley es obligatoria, el estudio de títulos inmobiliarios puede realizarse hasta el título anterior a los veinte años

Una vez que transcurra el período de dos años que prevé la norma de derecho transitorio ya analizada (LUC, art. 467), el escribano podrá efectuar el estudio de títulos de inmuebles hasta el título anterior a los últimos veinte años, basado en el mismo fundamento ya expuesto, por el que se consideran las siguientes alternativas: *a)* si el primer enajenante anterior a los últimos veinte años era propietario, el último titular será propietario por modo derivado; *b)* en caso de que el primer enajenante no lo fuera, existirá un grado de probabilidad razonable de que el último titular se encuentre en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva o extintiva ante cualquier acción real anterior.

Sin embargo, junto a la reducción del plazo de prescripción prolongada de inmuebles y de las acciones reales, la ley no estableció la reducción de los plazos de otras situaciones, que pueden exceder a los veinte años. Estos casos son, al menos, los siguientes: 1) reinscripciones de embargos; 2) hipotecas; 3) reinscripciones de prendas de derechos hereditarios; 4) promesas inscriptas con anterioridad.

Consideramos que sería muy conveniente que, antes de que transcurra el período de dos años previsto en la norma de derecho transitorio, se modifique la normativa relativa a las situaciones mencionadas a efectos de unificar el criterio de los veinte años para todos los plazos.

Si dicha adaptación no se efectúa, existirá un desfasaje entre: *a)* por una parte, los plazos de prescripción prolongada de inmuebles y de las acciones reales previstas en el Código Civil, y *b)* por otra, los plazos establecidos en las situaciones mencionadas. A continuación, se analizará cómo va a repercutir en el estudio de títulos inmobiliarios ese desfasaje si no se modifica la normativa actual.

c. Conflictos que se pueden generar una vez que transcurra el plazo de dos años

1. *Una persona no fue titular del inmueble en los últimos veinte años, pero sí lo fue dentro de los treinta años y se encuentra embargada genéricamente. ¿Dicho embargo afecta a la titulación?* De acuerdo con el artículo 79 de la ley 16.871, las inscripciones de los embargos genéricos caducan a los cinco años, sin perjuicio de que pueden ser reinscriptos, según el artículo 80 de dicha ley, hasta por treinta años contados desde la primera inscripción.

Es por tal razón que vale preguntarse, si una persona que no fue titular del inmueble en los últimos veinte años, pero sí fue titular dentro de los treinta se encontraba embargada al momento de enajenar, ¿dicho embargo afecta a la titulación?

Para contestar esta pregunta, es importante distinguir entre la *reipersecutoriedad* que produce la hipoteca y la *inoponibilidad* que genera el embargo.

La hipoteca es un derecho real con función de garantía, ya que tiende a asegurar la satisfacción de un crédito. Entre sus características, encontramos la inherencia propia del derecho real (C. Civil, art. 472) y la reipersecutoriedad, la cual surge del inciso 1 del artículo 2340 del Código Civil, que establece: «La hipoteca da derecho al acreedor de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuese que la posea y a cualquier título que la haya adquirido».

Según el inciso 1 del artículo 2328 del Código Civil, «el dueño de los bienes hipotecados podrá siempre enajenarlos, haya o no pacto en contrario». La enajenación por el dueño del bien hipotecado es válida y eficaz a pesar de la hipoteca, sin perjuicio de que el bien sigue afectado a asegurar la satisfacción del crédito, en virtud de la inherencia que caracteriza al derecho real de hipoteca. La enajenación es eficaz, ya que produce la transmisión del derecho, pero el bien se transfiere con el gravamen que lo afecta.

Esa enajenación, una vez inscrita en el Registro correspondiente, es oponible al acreedor hipotecario,¹⁷ de manera que, al ejecutar la hipoteca, el acreedor debe agredir el patrimonio del adquirente y no el del enajenante. La reipersecutoriedad que confiere el derecho real de hipoteca frente a una enajenación consiste, justamente, en la posibilidad que tiene el acreedor hipotecario de perseguir el bien, ya sea que este se encuentre en el patrimonio del deudor o en el de un tercero «a cualquier título que la haya adquirido».

El embargo es una medida procesal que tiene por finalidad ligar determinados bienes a un proceso específico y produce dos efectos principales: la inoponibilidad de determinados actos (CGP, art. 380.6) y la prioridad en el cobro para el caso de que se llegue a la ejecución, salvo preferencia o privilegio (CGP, art. 380.7).

El efecto de la inoponibilidad se vincula a la propia etimología de la palabra *embargo* que, según COUTURE,¹⁸ deriva del verbo *embargar* y este del latín vulgar *imbarricare*, que probablemente procede, a su vez, de barra 'tranca' y significa 'cerrar una puerta con tranças o barras'.

17 Salvo que el acreedor haya embargado al deudor o al bien.

18 COUTURE, Eduardo Juan. *Vocabulario jurídico*, 4.^a ed. corregida, actualizada y ampliada por Ángel LANDONI SOSA. Montevideo: BDEF, 2010, p. 300. Véase también BIURRUN BERNERÓN, Rafael. «Vía de apremio: embargo, tasación y preparación del remate». En *Estudios sobre el proceso de ejecución en homenaje a Enrique E. Tarigo*, 2.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2009, p. 122.

La inoponibilidad¹⁹ consiste en que todo acto de disposición o gravamen sobre el bien embargado, que sea posterior a la efectividad del embargo, es ineficaz con respecto al embargante (inoponible) y no produce alteración alguna en el orden del proceso ni en sus resultados (CGP, art. 380.6). A través del embargo, el acreedor no adquiere un derecho real sobre el bien, pero logra que el embargado no pueda, mediante su voluntad, transmitir ese bien a otro patrimonio o afectarlo con un gravamen.

La inscripción del embargo no genera un derecho a perseguir el bien en cualquier patrimonio (reipersecutoriedad), sino la inoponibilidad del acto de disposición o gravamen posterior. En virtud de la inoponibilidad, para el acreedor embargante la cosa continúa en el patrimonio del embargado y, por tal motivo, el acreedor embargante puede ejecutar el bien.

Desde nuestro punto de vista, la diferencia señalada entre reipersecutoriedad e inoponibilidad es clave para responder la pregunta planteada. Nos ubicamos en un hipotético estudio de títulos realizado a partir del 24.7.2022 (ya que, en la actualidad, como vimos, corresponde realizar el estudio de títulos hasta el título anterior a los últimos treinta años), en el que una persona, que fue titular de un inmueble hace más de veinte años y menos de treinta, al momento de enajenar, se encontraba embargada genéricamente. Dicho embargo continúa vigente, reinscripciones mediante.

Entendemos que, en dicho caso, el acreedor embargante podrá invocar la inoponibilidad de la enajenación efectuada durante la vigencia del embargo y que, por lo tanto, el actual titular no es propietario por modo derivado. Sin embargo, dicho acreedor no puede impedir que el actual titular le oponga la prescripción adquisitiva como modo originario de adquirir porque dicha adquisición originaria se justifica por la posesión continuada en el tiempo con los requisitos que establece la ley, sin necesidad de presentar título ni tener buena fe. La inoponibilidad alcanza a los modos derivados de adquirir efectuados por el deudor, pero no al modo originario de adquirir, el cual se produce con prescindencia de un vínculo con el anterior propietario. El hecho de que el título sea inoponible al acreedor embargante es irrelevante, desde que quien opone la prescripción prolongada puede hacerlo sin necesidad de presentar título.

El actual titular, frente a ese acreedor embargante, que alega que la enajenación le fue inoponible y que, por lo tanto, frente a él *se considera*

19 BLENGIO, Juan E. «Eficacia de las enajenaciones realizadas por el heredero aparente». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XX, p. 279. Con relación a la inoponibilidad, expresa: «La inoponibilidad significa que ciertos terceros pueden desconocer la existencia de una situación jurídica y actuar como si la misma nunca hubiera tenido lugar en el mundo de los hechos jurídicos. Entre las partes, el negocio produce sus efectos normalmente. En cambio, para los terceros en cuyo beneficio se estableció la inoponibilidad, el negocio es ineficaz, tal como si no hubiera ocurrido en la realidad. En síntesis: para esos terceros, el acto que les es inoponible no existe y, por consiguiente, frente a ellos no se puede hacer valer».

inexistente, podrá oponer la prescripción. No se trata de una situación de *título sobre título* ni de *modo sobre modo*; se trata de que, en virtud de la inoponibilidad frente a ese acreedor, se actúa *como si no existiera* el título anterior. Esa ficción de inexistencia relativa subjetiva es lo que permite que el actual titular, que ha poseído el bien con los requisitos que establece la ley durante más de veinte años, pueda oponer, frente a ese acreedor, la prescripción adquisitiva como modo originario.

En la doctrina española, RAGEL SÁNCHEZ²⁰ señala que la utilizabilidad es siempre una alternativa a la inoponibilidad, pero que ambas no son acumulables; el tercero tendrá la elección entre aceptar la estipulación o rechazarla. Si ejercita una de las dos vías, se entiende que ha renunciado a la otra. Agrega el mencionado autor que el tercero protegido por la inoponibilidad puede renunciar a ella y optar voluntariamente por tener en cuenta la actuación ajena (utilizabilidad). Lo que nunca puede suceder es que se le imponga al tercero la nueva realidad por los actuantes (oponibilidad).

Destacamos que el acreedor embargante tiene la opción de alegar la inoponibilidad del negocio o utilizar el negocio, una u otra. No puede considerar, a determinados efectos, que la enajenación no existió (inoponibilidad) y, a otros efectos, que sí lo hizo (utilizabilidad). De manera más específica, si el acreedor embargante invoca la inoponibilidad de la enajenación, no puede utilizar esa enajenación para alegar que el titular posterior no adquirió el bien por prescripción, basado en que ya lo había adquirido por el título y modo que consideró inoponible.

Si el acreedor embargante invoca la inoponibilidad de la enajenación, entonces, el actual titular podrá oponerle la adquisición originaria producida por la usucapión. En cambio, si el acreedor embargante renuncia a la inoponibilidad, el actual titular podrá oponerle la adquisición derivada a través de la enajenación.

Como se puede apreciar, el argumento de la imposibilidad de alegar la prescripción por no admitirse el *título sobre título* o el *modo sobre modo* se refuta completamente.

Por último, ORDOQUI CASTILLA²¹ ha escrito que el derecho real de hipoteca o prenda es oponible *erga omnes*, mientras que el embargo no es oponible frente al adquirente de la propiedad de la cosa de modo originario, lo cual compartimos. Consideramos que la razón se encuentra en que el embargo genérico alcanza solo a actos de disposición o gravamen, lo cual presupone la derivación del derecho, y no a adquisiciones originarias, como la prescripción, las cuales operan al margen de ese acto de disposición o gravamen.

20 RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe. *Protección del tercero frente a la actuación jurídica ajena: la inoponibilidad*. Valencia: Tirant lo Blanch, 1994, pp. 74-75.

21 ORDOQUI CASTILLA, Gustavo. *Derecho de los contratos*, tomo I: *Contratos civiles*. Montevideo: La Ley Uruguay, 2020, p. 525.

En conclusión, consideramos que, en la situación analizada, el titular del bien estaría en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva al acreedor que embargó genéricamente a un titular anterior a los veinte años. Sin perjuicio de eso, entendemos que es recomendable que se modifique el plazo de reinscripción de los embargos hasta un máximo de veinte años contados desde la primera inscripción para armonizar la normativa.

2. *Una persona que no fue titular del inmueble en los últimos veinte años, pero sí fue titular de este dentro de los treinta hipotecó el inmueble y la hipoteca no se ha cancelado. ¿Dicha hipoteca afecta a la titulación?* Vimos que, entre las características de la hipoteca, se encuentra la inherencia propia del derecho real y la reipersecutoriedad, la cual surge del inciso 1 del art. 2340 del Código Civil, que establece: «La hipoteca da derecho al acreedor de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuese que la posea y a cualquier título que la haya adquirido». También vimos que, según el inciso 1 del artículo 2328, «el dueño de los bienes hipotecados podrá siempre enajenarlos haya o no pacto en contrario». En consecuencia, el dueño del bien hipotecado puede enajenar el bien válida y eficazmente, sin perjuicio de que este siga afectado a asegurar la satisfacción del crédito, en virtud de la inherencia que caracteriza al derecho real de hipoteca y de que el acreedor puede ejecutar el bien, aunque este se encuentre en el patrimonio del adquirente (*reipersecutoriedad*).

De acuerdo con el artículo 2348 del Código Civil, «la prescripción para que se extinga la hipoteca ha de ser de treinta años, en cualquier mano que estén los bienes hipotecados». Asimismo, el numeral 5 del artículo 79 de la ley 16.871 establece que las inscripciones de las hipotecas caducan a los treinta años, como criterio general.

Si bien la eliminación del inciso tercero del artículo 1215 del Código Civil, que establecía: «En cuanto a la hipoteca, se estará a lo dispuesto en el Título respectivo del Libro Cuarto», puede ser una señal de que la intención de la ley era la de que el plazo de la hipoteca se redujera a veinte años, consideramos que no es suficiente para considerar derogado el artículo 2348 del Código Civil ni el numeral 5 del artículo 79 de la ley 16.871.

La cuestión radica en determinar (insistimos, una vez que transcurran los dos años previstos en la norma de derecho transitorio) si, ante la situación en la cual una persona que no fue titular del bien en los últimos veinte años, pero sí lo fue dentro de los treinta, hipotecó el inmueble y la hipoteca está vigente, el actuar titular puede o no oponer la prescripción adquisitiva frente a ese acreedor hipotecario.

Consideramos que la respuesta depende de la posición que se siga con relación a cuál es el efecto de la prescripción. Si se sigue la posición tradicional, que sostiene que la prescripción tiene efecto retroactivo hasta el primer acto posesorio y nuestro derecho no siguió la llamada *usucapio libertatis*, que implica que quien posee un bien como libre lo adquiere

como tal,²² consideramos que debería sostenerse que, en virtud de que el derecho real de hipoteca es anterior al primer acto posesorio del actual titular (o sus predecesores), continúa afectando al inmueble aun si está en manos de quien lo haya adquirido por prescripción. En cambio, si se sigue la posición que sostiene que el efecto de la prescripción no es retroactivo y es liberatorio,²³ consideramos que debería sostenerse que el usucapiente adquiere la propiedad libre de gravámenes y que la hipoteca no lo afectaría.

En conclusión, estamos frente a un tema opinable, pero de seguirse la posición tradicional, que sostiene que el efecto de la prescripción es retroactivo al primer acto posesorio y no liberatorio de anteriores gravámenes, la hipoteca anterior a dicho acto afectaría a la titulación.

Dicha conclusión tendría como consecuencia práctica que, si bien el estudio de títulos (en el sentido de la actividad tendiente a controlar la existencia, validez y eficacia de los actos) se podría realizar hasta el título anterior a los últimos veinte años, sería necesario solicitar información registral por los padrones existentes en los últimos treinta a efectos de conocer si existe o no una hipoteca vigente²⁴ (pero no a efectos de estudiar los títulos anteriores a los últimos veinte años).

Entendemos recomendable que se modifiquen el artículo 2348 del Código Civil y el numeral 5 del artículo 79 de la ley 16.871 mediante la reducción de los plazos allí establecidos a veinte años y que, de ese modo, se pueda armonizar la normativa.

3. Una persona que no fue titular del inmueble en los últimos veinte años, pero sí fue titular dentro de los treinta, en calidad de heredero, prendó los derechos hereditarios. ¿Dicha prenda afecta a la titulación? El artículo 1767 del Código Civil menciona al «que vende o cede a título oneroso un derecho de herencia», y el artículo 1065 del Código Civil, al «que, por cualquier título, enajena su derecho hereditario», de lo cual resulta que la ley admite la posibilidad de enajenar el derecho hereditario.

La cesión de derechos hereditarios se produce a través de un título y un modo. Es habitual que el título sea compraventa, y el modo, tradición, pero también es posible que el título sea, a vía de ejemplo, una donación,

22 Véase, a vía de ejemplo sobre retroactividad de los efectos de la usucapión: HOWARD. Ob. cit., pp. 654 y ss.

23 Véase, al respecto: ANIDO BONILLA, Raúl. «De la prescripción y la irrevindicabilidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83, n.º 1-12 (ene.-dic. 1997), pp. 24 y ss.

24 Vale destacar que, según el artículo 13 de la ley 17.596: «Las hipotecas que garanticen obligaciones constituidas o titulizadas a favor del Banco Hipotecario del Uruguay o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no quedarán comprendidas por lo dispuesto en el artículo 2348 del Código Civil, concordantes y modificativas, y las inscripciones registrales de las mismas no caducarán».

una permuta o, incluso, una disposición testamentaria, como ocurre si el titular de derechos hereditarios dispone de ellos a través de un legado.²⁵

Se ha cuestionado si el derecho hereditario es un derecho real diferente de los bienes que lo componen o solo una consideración unitaria de un conjunto de elementos que tienen un origen común (*sub specie universitatis*) para determinados efectos, como ocurre en la sucesión por causa de muerte, la petición de herencia, la partición hereditaria o la cesión de derechos hereditarios.

Una parte de la doctrina ha sostenido la primera posición y otra parte se ha inclinado por la segunda.²⁶ Consideramos que esta segunda opinión se ajusta más a la realidad y, al ubicar a los derechos hereditarios en su contexto funcional, explica mejor la regulación. En especial, porque se visualiza que los componentes del *derecho hereditario* pueden ser diversos. Así, en la sucesión hereditaria, la consideración unitaria comprende el activo y el pasivo; lo mismo ocurre en la petición de herencia; en cambio, en la partición hereditaria, el tratamiento unitario se refiere solo al activo, ya que el pasivo se dividió de pleno derecho entre los herederos²⁷ (C. Civil, art. 1168), mientras que, en la cesión de derechos hereditarios, la cesión no libera al heredero cedente de las deudas hereditarias.

De acuerdo con el artículo 3 de la ley 17.228, podrá ser objeto de prenda sin desplazamiento «todo bien o derecho concretamente identificable». Entendemos que la determinación de si el derecho hereditario es un derecho diferente a los bienes que lo componen es relevante para concluir si es prendable o no. Si se entiende que el derecho hereditario es un bien diferente a los bienes que lo componen, entonces es un derecho prendable; en cambio, si se sostiene que no lo es, la admisibilidad de la prenda es, al menos, cuestionable.

Al margen de dichas disquisiciones, lo cierto es que, en los hechos, se otorgan prendas de derecho hereditario y el sistema registral las recibe. Por lo tanto, cuando de los antecedentes dominiales resulta una sucesión hereditaria, corresponde que el escribano solicite información al Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento a efectos de conocer si alguno de los herederos prendó el derecho hereditario.

25 En este último caso, el modo será la sucesión por causa de muerte o la tradición, según se considere que se trata de un legado de eficacia real o personal. En doctrina nacional, VAZ FERREIRA ha sostenido que se trata de un legado de eficacia personal y, por lo tanto, los derechos hereditarios pasan por modo sucesión al heredero y, luego, por modo tradición al legatario (VAZ FERREIRA, Eduardo, *Tratado de las sucesiones*, tomo III. Montevideo: Martín Bianchi Altuna, 1975, p. 84).

26 Sobre el tema puede leerse a vía de ejemplo: GAMARRA, Jorge, *et al. Tratado de derecho civil uruguayo*, 5.ª ed., tomo IV. Montevideo: 2006, Fundación de Cultura Universitaria, pp. 439 y ss. o ANIDO BONILLA, Raúl, «Del beneficio de emolumento y la comunidad postganancial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, n.º 1-6 (ene.-jun. 2002), pp. 35 y ss.

27 Salvo excepciones, como cuando se tratara de una obligación indivisible.

De acuerdo con el artículo 79 de la ley 16.871, las inscripciones de las prendas sin desplazamiento caducan a los cinco años, sin perjuicio de que pueden reinscribirse, según el artículo 80 de dicha ley, hasta por treinta años contados desde la primera inscripción. Es por tal razón que vale preguntarse si, en el caso de una persona que no fue titular del inmueble en los últimos veinte años, pero sí lo fue dentro de los treinta en calidad de heredero y prendó los derechos hereditarios, ¿dicha prenda afecta a la titulación?

El inciso 1 del artículo 1150 del Código Civil establece que «la acción para pedir la partición de la herencia expira a los veinte años [sin perjuicio de la disposición de derecho transitorio ya referida] contra el coheredero que ha poseído el todo o parte de ella en nombre propio o como único dueño».

Con relación a este artículo, como vimos, la doctrina mayoritaria²⁸ sostiene que la acción de partición es imprescriptible. El significado de esta disposición consiste en que si un coheredero ha poseído un bien hereditario como único dueño, puede adquirirlo por usucapión. Si ello sucede, el bien ya no estará en indivisión y, como consecuencia, no será posible solicitar la partición. En otros términos, no se trata de que la acción de partición prescriba extintivamente, sino de que, si un coheredero adquiere por usucapión un bien hereditario, los restantes indivisarios pierden su cuota parte en el bien y, como consecuencia de ello, carecen de la facultad de solicitar la partición de ese bien.

Compartimos la opinión doctrinaria citada y, a través de un argumento *a fortiori*, consideramos que, si un coheredero puede prescribir frente a los demás titulares de los derechos hereditarios un bien hereditario, con mayor razón puede hacerlo un tercero. En el caso planteado, ante la eventual ejecución de la prenda sobre los derechos hereditarios, que concluiría en una cesión judicial de estos, entendemos que la norma implícita, que resulta de la interpretación coherente de la regulación y, en especial, de la integración analógica del artículo 1150 del Código Civil, consiste en permitir al actual titular del inmueble, que lo haya poseído por sí o por sus predecesores durante más de veinte años con los requisitos que indica la ley, oponer la prescripción adquisitiva como excepción, ante una eventual acción reivindicatoria que intente el cesionario de los derechos hereditarios.

La diferencia entre el caso de la hipoteca y este consiste en que el derecho real de hipoteca recae sobre el bien. En cambio, la prenda de derecho hereditario, si se la considera admisible (admisibilidad que no compartimos,

28 A vía de ejemplo: VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de las sucesiones*, tomo VI, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1991, pp. 137 y ss.; AREZO PÍRIZ, Enrique. *Tratado de las particiones*, tomo II. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1997, p. 444; RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *Prescripción extintiva y caducidad en el derecho civil*, 1.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2010, pp. 157 y ss.

pero reconocemos como aceptada en la práctica jurídica), recaería sobre un derecho global diferente a los bienes que la componen, inidóneo para impedir que un tercero pueda adquirir uno de los bienes que lo componen a través de un modo originario, como lo es la prescripción.

En conclusión, consideramos que, en la situación analizada, el titular del bien estaría en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva frente al acreedor prendario de los derechos hereditarios o contra quien los adquiriera como consecuencia de la ejecución prendaria. Sin perjuicio de eso, entendemos que es recomendable que se modifique el plazo de reinscripción de las prendas sin desplazamiento hasta un máximo de veinte años contados desde la primera inscripción para armonizar la normativa.

4. De la información registral resulta una promesa inscripta con anterioridad a los últimos veinte años. ¿Dicha promesa afecta a la titulación? Imaginemos que, luego de transcurridos los dos años que establece la norma de derecho transitorio ya estudiada, el escribano estudia los títulos hasta el último título anterior a los veinte años, pero resulta de la información registral que un titular anterior había prometido en venta el inmueble de acuerdo con la ley 8.733 y la inscripción está vigente. ¿Dicha promesa afecta a la titulación?

Para responder a esta pregunta es necesario considerar, en primer lugar, que de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.3 del artículo 79, las promesas de enajenación inscriptas a partir de la entrada en vigor de la ley 16.871 caducan a los treinta años, sin perjuicio de su reinscripción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de dicha ley, y las anteriores a la entrada en vigor de la ley referida caducan a los treinta y cinco años, según lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 8.733. Por lo tanto, puede existir una inscripción de una promesa anterior a los veinte años que se encuentre vigente.

El inciso primero del artículo 17 de la ley 8.733 establece: «En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa». De acuerdo con esta disposición, el promitente enajenante puede enajenar el inmueble prometido en venta, pero con dicha enajenación se producirá, por imperio de la ley, la cesión del contrato de promesa.

En el caso analizado, la derivación del derecho de propiedad desde el promitente enajenante hasta el actual titular produjo la cesión legal del contrato y, por lo tanto, de estar vigente la promesa y la inscripción, el actual titular deberá cumplir con ella y dicha promesa afectará a la titulación.²⁹

29 Diferente sería la situación si una persona comienza a poseer el bien con posterioridad a la promesa, pero sin vínculo derivativo alguno con el promitente enajenante ni con sus

Lo dicho, sin perjuicio de que, eventualmente, en sede judicial, el actual titular podrá pretender oponer la prescripción extintiva del derecho personal del promitente adquirente a adquirir el bien, lo cual excede al análisis notarial.

También en este caso, consideramos recomendable reducir el plazo de caducidad de la inscripción registral a veinte años a efectos de armonizar la normativa.

sucesores. En ese caso, la prevalencia del derecho del poseedor que pretende prescribir sobre el promitente comprador dependerá de la posición que se siga con relación a la naturaleza del derecho que confiere la inscripción de la promesa, análisis que excede el objeto de este trabajo.