

LA PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO CIVIL: ¿LA INJUSTICIA HECHA NORMA O UNA HERRAMIENTA PARA GENERAR JUSTICIA?

STATUTE OF LIMITATIONS IN CIVIL LAW:
INJUSTICE MADE INTO LAW OR A TOOL TO GENERATE JUSTICE?

PRESCRIÇÃO NO DIREITO CIVIL: INJUSTIÇA COMO NORMA
OU INSTRUMENTO DE GERAÇÃO DE JUSTIÇA?

PAOLO PELLEGRINO PIÑEYRO (*)

RESUMEN. En este artículo se buscará exponer sobre qué es la prescripción, haciendo un breve recorrido histórico sobre este instituto, su razón de existir, observando tanto la prescripción extintiva como la adquisitiva, incluyendo la prescripción brevísima del art 65 de la LOT. Se busca que sea una lectura sencilla, útil para informarse para todo aquel que no conoce la temática, tocando incluso muy escuetamente temas del derecho procesal como la preclusión.

PALABRAS CLAVES. Prescripción Extintiva. Prescripción Adquisitiva. Derecho Civil. Fundamentos.

ABSTRACT. This paper seeks to expose what statute of limitations are, making a brief historical review of this institute, its reason for existence, observing both the extinguishment of rights or obligations due to the passage of time and adverse possession, including the very brief statute of limitations under section 65 of the LOT. This paper is intended to be a simple read, useful for information for anyone who does not know the subject. Procedural law issues such as preclusion are also briefly explored.

KEYWORDS. Extinguishment of rights or obligations due to the passage of time. Adverse possession. Civil Law. Foundations.

RESUMO. Este artigo tentará explicar o que é a prescrição, fornecendo um breve panorama histórico dessa instituição e sua razão de existir, examinando tanto a prescrição extintiva quanto a aquisitiva, incluindo a prescrição

(*) Estudiante de Abogacía y Notariado de la Universidad de la República (UdelaR), Uruguay. Correo Electrónico: paolopellegrinopineyro@gmail.com

brevíssima do Artigo 65 da LOT. O objetivo é torná-lo uma leitura fácil, útil para quem não está familiarizado com o assunto, e até mesmo abordar brevemente tópicos de direito processual, como a preclusão.

PALAVRAS CHAVES. Prescrição Extintiva. Prescrição Aquisitiva. Direito Civil. Fundamentos.

Fecha de presentación: 15 de julio 2025.

Fecha de aceptación: 30 agosto 2025.

I. Introducción: ¿Qué es la Prescripción?

En este artículo se buscará entender cuál es la razón de existencia de la prescripción, que normalmente, al primer golpe de vista se lo ve como un instituto sumamente injusto ¿cómo puede ser posible el perder el derecho real sobre tu propiedad o el derecho de poder cobrar una deuda? Buscando explicar y desarrollar en este artículo, también es importante destacar que se centrará pura y exclusivamente en materia de derecho civil, pero antes ¿Qué es la prescripción?

Para explicar este instituto se debe traer otro a colación, que es la caducidad y diferenciarlos, cuando nosotros decimos que algo prescribió no es que no pueda hacer valer su derecho, ni que su derecho murió o se extinguió, cuando decimos que prescribió lo que se extinguió es la vía y no el derecho, el derecho sigue existiendo ¿Qué es la vía? La vía es la acción, es el derecho a ir a juicio.

Por eso que cuando se está ante un juicio y el objeto del proceso prescribió se tiene que argumentar antes, siendo esta una excepción previa establecida en el artículo 133 numeral 1 inciso 6 del Código General del Proceso, de no hacerlo el juicio continuará y no se podrá alegar posteriormente esto por el principio de preclusión el cual plantea que una vez que una etapa del proceso ha concluido no puede volver atrás. Si eventualmente gana el juicio tendrá que pagar y estará bien realizado el pago, esto porque el derecho sigue existiendo, lo que había prescripto es la vía y se puede entender que la contraparte renunció de forma tácita a la prescripción.

Sin embargo, esto no pasa con la caducidad, porque en esos casos caduca el Derecho, actúa de *Ipsa Jure* (de pleno Derecho) esto es la extinción automática del derecho como plantea Berdaguer (2014), para el caso de continuar el juicio y eventualmente ser condenado a pagar, estando el derecho caducado, este pago estaría mal realizado y debe devolverse.

La prescripción se encuentra regulada en los artículos 1188 al 1244 del Código Civil Uruguayo y la prescripción brevísima se ubica en el artículo 65

de la Ley de Ordenamiento Territorial (LOT). En el Código Civil comentado por Miguel Tomé (2023) en el comentario del artículo 1188 da la definición que le daba Couture (1960) a la prescripción

1) Modo de extinguirse los derechos y las obligaciones, derivado del no uso o ejercicio de los mismos durante el plazo señalado en la ley. 2) modo de adquirir el derecho, derivado de la actividad y diligencia del adquirente, durante el periodo de tiempo establecido en la ley, coincidente con el abandono o desinterés del titular legítimo del mismo. (p. 414)

Otro punto importante a tener presente ¿Qué derechos prescriben? No son posibles de prescripción todos los derechos, como por ejemplo los Derechos Humanos, que todos los tenemos por el simple hecho de pertenecer a la raza humana o Derechos personalísimos que es básicamente lo mismo, pero si son posibles de prescripción los derechos personales que estos son los derechos que existen entre personas, como puede ser una relación obligacional y los derechos reales que son aquellos que son entre personas y los bienes, es importante tener presente que estos no prescriben como tal por el paso del tiempo sino, por el no ejercicio de estos.

La prescripción extintiva como dice Berdaguer (2014) es que la regla general “es que con el correr del tiempo todo derecho se extingue por prescripción si su titular no lo ejercita dentro del término fijado por la ley” (p. 353), más adelante agrega

el transcurso del tiempo y su influencia sobre las situaciones jurídicas: cuando al decurso del tiempo va unido la inercia del titular de un derecho, la falta de ejercicio del derecho por su titular tiende a consolidar, con el correr del tiempo, una situación de hecho. (p. 354)

Cestau (1985) plantea en relación al paso del tiempo, cita a Modica (s.f.) clasificándolo en dos categorías: “a) según sean eficaces por el mero transcurso del tiempo; b) según lo sean por el tiempo unido a algún otro factor” (p.14), continua Cestau (1985) “Por regla general el mero transcurso del tiempo no es causa eficiente de efectos jurídicos. Lo común es que en todo fenómeno jurídico intervenga factores distintos del tiempo.” (p. 14)

Más adelante Cestau (1985) cita a Grawein (s.f.) el cual dice que

los casos en que un derecho se extingue por el decurso de un plazo fijado por la ley no representan un fenómeno jurídico unitario, sino fenómenos esencialmente diversos. Ellos son: 1°) la temporalidad del derecho o termino legal. El tiempo sirve en este caso de medida para la duración de los efectos de un hecho generador de derechos. Tratase de un derecho que nace ya con vida limitada, un derecho que no tiene fuerza para continuar más allá de un plazo fatal que se le señala de

antemano; 2º) La prescripción y fenómenos similares. En este caso el derecho estaba destinado a una vida ilimitada. Un hecho exterior lo extingue. Este hecho no es instantáneo, sino continuado. El tiempo mide, pues, la extensión de un hecho destructor de derechos; 3º) la usucapión y fenómenos análogos. La prolongación de un estado de hecho durante un cierto plazo no produce directamente la extinción de un derecho, sino lo contrario; crea un derecho. Mas esta creación de un derecho trae una consecuencia la anulación de otro con el cual está en colisión. El tiempo sirve de medida de la duración de un hecho creador de derechos, que al nacer suplantán a otros anteriores. (p. 15)

Grawein (s.f.) continúa con dos clasificaciones más que no interesan para este artículo, en estas tres clasificaciones vemos primero la caducidad, luego la prescripción extintiva y finalmente la prescripción adquisitiva también denominada usucapión.

Cestau (1985) citando a Alas, De Buen y Ramos (s.f.), nos trae la siguiente clasificación “1º) prescripción adquisitiva o usucapión; 2º) prescripción extintiva; 3º) Prescripción presuntiva; 4º) decadencia o caducidad y, 5º) tiempo inmemorial” (p. 15), en este artículo me voy a centrar en las dos primeras, pero antes una reducida historia de la prescripción.

II. Breve Historia de la Prescripción, de Regreso a los Orígenes, el Derecho Romano

Jorge Rodríguez Russo (2025) nos plantea que “la palabra praescriptio tiene dos aplicaciones en el derecho romano: o es una parte accidental de la fórmula, o da el nombre a la *actio praescriptis verbis*” (p.25), sobre la primera aplicación nos dice que es “una especie de preámbulo, cuyo contenido debía ser examinado por el juez antes de entrar en la cuestión de fondo” (p.25), por otro lado, la segunda aplicación

se encuentra en la *actio praescriptis verbis*, sancionadora en la época de Justiniano para todos los contratos innominados. (...) Lo característico aquí es que la *actio* toma su nombre de un elemento formal, de las palabras, y no de la finalidad, del origen o de un hecho, como sucedía generalmente. Probablemente, dice Schlossmann, las palabras escritas de antemano expresaban el contenido del acuerdo de las partes, que era necesario fijar previamente *in iure*, dada la variedad de materias y de asuntos que se cubrían con esta acción. (p. 26)

La prescripción nace en el derecho romano, pero no en su origen, como plantea Berdaguer (2014) “Originariamente, en el derecho romano antiguo, las acciones civiles eran *perpetuas*” (p. 355), posteriormente con la ley *Aebutia* es que

el pretor, basado en los poderes con que contaba para organizar los procesos, estableció que las acciones pretorianas solo podían promoverse dentro del curso de un año. Una parte de la doctrina sostiene que el origen de la prescripción extintiva estaría en esas acciones temporales que concedían los pretores. (p. 355)

Continua Berdaguer (2014) que en el bajo imperio en el año 424 de nuestra era, “estableció que todas las acciones que hasta ese momento no se extinguían en un lapso menor a 30 años, se extinguirían, en adelante, a los 30 años, los cuales empezaban a correr desde que el crédito se hacía exigible” (p. 355), los requisitos de aquel momento son los mismos que en la actualidad la “exigibilidad de la obligación y transcurso del tiempo” (p. 355), en aquella época la prescripción “se suspendían si el titular del crédito era un incapaz, o en tiempo de guerra o semejantes” (p. 355), esta “era una institución de orden público, en el derecho romano no era posible renunciar de antemano a la prescripción” (p. 356), pero al igual que en la actualidad “si valía la renuncia si se efectuaba luego de que la prescripción había quedado consumada” (p. 356).

Posteriormente Berdaguer (2014) cuenta que el derecho canónico y la Escuela de Derecho Natural exigía el requisito de buena fe esta se exigía “para toda clase de acciones y durante todo el plazo de prescripción” (p. 356), todos los pros y los contras se discutieron cuando se estaba creando el código napoleónico, finalizando en rechazarlo por completo

pues se estimó que si para la prescripción extintiva se reclamara la buena fe (del deudor) la prescripción liberatoria jamás podría cumplir con la finalidad por la cual se creó (seguridad, paz jurídica) razón por la cual el Código Civil Frances no exigió la buena fe. (p. 356),

La misma línea siguió el Código Civil Uruguayo.

Por otro lado, Cestau (1985) sobre la prescripción adquisitiva dice lo siguiente

la referencia más antigua que tenemos de la prescripción adquisitiva romana es la contenida en la ley de las XII tablas. Se cumplía en un plazo brevísimo: un año para los muebles, dos para los inmuebles. (...) la posesión debía ser pacífica y no interrumpida. Con el tiempo, en opinión de algunos autores, no basto con que la posesión fuera pacífica y no interrumpida, se le exigió, además, que reposara sobre una justa causa y que hubiera habido buena fe en el poseedor. (p. 18)

Cestau (1985) expresa que la usucapión operaba para

las cosas *mancipi* y para las *nec mancipi*. Primer caso. Cuando una cosa *mancipi* era recibida por el adquirente del propietario verdadero, pero por un modo inhábil para transferir la propiedad quiritaria. Segundo

caso. Cuando una cosa nec mancipi había sido enajenada por quien no era propietario verdadero. En ambos casos una vez cumplidos los plazos de la usucapio se cambiaba la adquisición de hecho en legítima y válida. (p. 19)

Ahora ¿Qué es una cosa mancipi y nec mancipi? Luis Argüello (s.f.) explica

El vocablo cosa (res); de diversos significados en el lenguaje vulgar, tiene también en el léxico jurídico una flexibilidad idiomática (...) Algunos comprenden bajo la palabra res todo lo que forma el haber de los particulares, al paso que otros entienden que para que un objeto sea cosa en el sentido del derecho, es necesario que sea útil, es decir, accesible y deseable para el individuo. Por nuestra parte, (...), la palabra res se usa para indicar aquello que puede ser objeto de derechos, es decir todo cuanto tenga entidad corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta, y sea susceptible de apreciación económica. (p. 167)

Las res mancipi y nec mancipi son clasificaciones que existían en la antigua Roma sobre las cosas, estas antes ingresaban en la clasificación de “res in commercio” estas como expresa Luis Argüello (s.f.) “Dentro de esta clase se comprendía la mayoría de los objetos corporales de que podía disponer el hombre para satisfacer sus necesidades” (p. 169), sobre la clasificación en res mancipi y nec mancipi cuenta que “tiene gran importancia histórica, porque habría sido la primera clasificación a la que los romanos reconocieron un interés práctico, desde la Ley de las XII Tablas” (p. 169). Las Mancipi eran “las cosas cuya propiedad (en cierto modo privilegiada) se transmitía por un modo del derecho civil formal y solemne” (p. 169) las res nec mancipi explica Di Pietro y Lapieza Elli (s.f.) que son las que “se transmitían por la simple tradición, es decir, entregar” (p. 89), sobre las cosas que eran “mancipables” explica Argüello (s.f.)

las de mayor valor en la primitiva economía agrícola, como los fundos o las heredades y las cosas situadas en el suelo de Italia, las servidumbres rurales de paso (via, iter, actus) y de acueducto (aquae ductus), los esclavos y los animales de tiro y de carga. Todas las demás cosas se agrupaban dentro de las res nec mancipi. (p.170)

Finalmente Di Pietro y Lapieza Elli (s.f.) explican el origen de esta división “a la mayor importancia de lo que en esa sociedad constituían los únicos bienes de producción”. (p. 89)

III. ¿Qué es la Prescripción Extintiva?

En el código civil comentado de Miguel Tomé (2023) en el comentario del artículo 1188 citando a Rodríguez Russo (2010) define la prescripción

extintiva “como un modo de extinción de los derechos resultante del silencio de la relación jurídica de que emanan durante el plazo marcado por la ley”. (p. 414)

Berdaguer (2014) es sumamente crítico en la ubicación de la prescripción dentro del Código Civil, esta se ubica en el título VII del Libro Tercero, tratando conjuntamente la usucapión y la prescripción extintiva (o prescripción liberatoria) Berdaguer (2014) cuenta que

Dicho Título VII se divide, a su vez, en cuatro capítulos, a saber. El primero trata de las reglas aplicables a ambas prescripciones. El capítulo segundo trata de la prescripción como modo de adquirir. El capítulo tercero refiere a la prescripción como modo de extinguir derechos. Y el cuarto capítulo regula las causas de interrupción y de suspensión de ambas clases de prescripción. (p. 356)

Sobre la ubicación de la prescripción dice

es posible criticar al legislador por haber tratado conjuntamente ambos tipos de prescripción, porque lo correcto, desde el punto de vista lógico, hubiera sido limitarse a regular la prescripción adquisitiva en el Libro Tercero (que es el que regula los Modos de Adquirir) en tanto que la prescripción extintiva hubiera sido conveniente tratarla dentro del “Libro Cuarto referente a las Obligaciones y los Contratos” o, mejor aún, en una “Parte General” regulada al comienzo o al final del código. (p. 357)

En lo personal, con todo el respeto que le tengo a este gran doctrino, estoy en desacuerdo con este punto de vista, esto a causa que comprendo a la prescripción, no como dos institutos diferentes por un lado la adquisitiva y por otro la extintiva, sino que lo veo como un solo instituto, esto se desarrollara no en esta sección ni la siguiente, sino en la siguiente de la siguiente explicando esta idea, con lo que concuerdo es que debería ir al inicio o al final la regulación de la prescripción, pero siempre unidas a causa de que a mi forma de ver es un solo instituto.

Berdaguer (2014) trae una diferenciación muy importante respecto de la caducidad, esta “es de estricto interés público, en la prescripción liberatoria, por el contrario se encuentran combinados el interés público con el interés privado” (p. 365), esto quiere decir es que la caducidad opera ipso iure, de pleno derecho, si el interesado no la opone el juez puede (y debe) hacerlo de oficio, la prescripción no, el interesado puede renunciar o no.

Sobre la renuncia de la prescripción Berdaguer (2014) plantea que

en atención al fundamento de orden público que tiene la prescripción, sus plazos no pueden renunciarse de antemano, ya que si ello fuera permitido, existiría toda una contratación paralela (...) que estipularía a su

entera conveniencia los plazo de prescripción. Ello colidiría con el valor consagrado por la prescripción que es el que toda la sociedad puede saber, con la sola lectura del ordenamiento si, en principio, una deuda, puede estar, o no, prescripta. (p. 365)

Concuerdo enormemente con Berdaguer, pero agregaría algo más, entiendo a la prescripción de cierta forma como un derecho, se puede renunciar al plazo y es lógico, ya que a mi entender el plazo ya seria una muestra de la existencia de dicho derecho, además que la persona ya “adquirió” dicho plazo, sin embargo, no puedo renunciar a un derecho que no tengo, además no hay que olvidar que la prescripción opera con el plazo del tiempo y la inacción del acreedor, tenemos que partir de la idea que el deudor va a cumplir con sus obligaciones y no que va con la intención de prescribir, eso quiere decir que el derecho a prescribir no es seguro que se llegue a adquirir.

Continua Berdaguer (2014) explicando que si es legalmente posible renunciar en los casos

en que nuestra ley califica como un acto de “reconocimiento” y que puede producirse, si así lo desea el deudor, cuando (estando aun en curso el plazo de prescripción) el deudor efectúa unilateralmente, en cualquier momento, un acto de reconocimiento de la deuda, ya sea de forma expresa o tacita (art. 1189, inc 3). Pero en este caso, ello queda siempre librado a la exclusiva voluntad unilateral del deudor y tendrá por consecuencia la interrupción del plazo de la prescripción que venía corriendo. (p.365)

No hay que olvidar que se puede renunciar a la prescripción ya consumada como con cualquier derecho o ganancia patrimonial como bien plantea Berdaguer.

El tema plazo y estipulación contractual Berdaguer (2014) relata de una forma esplendida lo siguiente

(los plazos legales de prescripción son de orden publico pues interesan a toda la sociedad) es la que también fundamenta la imposibilidad jurídica de alargar dichos plazos por medio de una estipulación contractual, dado que su “extensión convencional” equivaldría a una renuncia indirecta anticipada y afectaría de lleno a la “seguridad jurídica”. En ello esta de acuerdo toda la doctrina. (p. 366)

En este tema estoy totalmente de acuerdo, sin embargo, Berdaguer (2014) plante más adelante lo siguiente

la doctrina admite, en cambio, que por contrato se estipule un acortamiento de los plazos de prescripción, porque ello mejora la seguridad y a la paz jurídica, valor jurídico cuya concreción anticipan, los referidos pactos de abreviación de los plazos. (p. 366)

Con esta postura estoy sumamente en desacuerdo, pero Berdaguer (2014) cita autores argumentando sus posturas, veamos estas antes de presentar la mía.

Primero cita a Von Tuhr (s.f.) que dice “el acortamiento de los plazos de prescripción en principio vale, pero siempre que no se dificulte de tal modo la acción judicial que con ello se afecte la buena fe” (p. 366), más adelante y en la misma línea nombra a Mazeaud (s.f.) “quien admite su validez siempre que no exista abuso” (p. 366). Continúa citando a Gamarra “la validez de las cláusulas que acortan los plazos de prescripción no se discute, pero ello no significa que no haya nulidad cuando la brevedad del plazo fijado le quita al acreedor la posibilidad práctica de accionar” (p. 366-367). Finalmente cuenta la postura de la jurisprudencia, que esta en general sigue

los lineamientos precedentemente expuestos: acepta la validez de la cláusula contractual que abrevia los plazos de prescripción, pero siempre que no coloque al acreedor en una situación de indefensión, es decir, en una imposibilidad de accionar por contar para hacerlo con un plazo demasiado breve. (p. 366-367)

Rodríguez Russo (2025) tiene la siguiente postura

en general se considera posible que los particulares (prescribiente y prescrito) reduzcan la extensión de los plazos legales sobre la base de que ello no conspira contra la finalidad de la institución sino que, por el contrario, la refuerza, al eliminar más rápidamente el estado de incertidumbre, por lo que mejora la situación del deudor. (p. 316)

En lo personal considero que los plazos de prescripción son de orden público, porque como la extensión del plazo de prescripción perjudica al deudor generando indirectamente una renuncia anticipada de este, sin embargo, un acortamiento de los plazos perjudica al acreedor, cuando ya de por sí tiene un perjuicio no solo con la prescripción, sino que esta se ve interrumpida con la notificación y no con la presentación de la demanda, además que indirectamente puede generar una indefensión o como plantea Gamarra una nulidad, en lo que a mi concierne no vería el sentido de esto.

Rodríguez Russo (2025) plantea la idea de que esto logra eliminar más rápidamente el estado de incertidumbre, que es la finalidad de la institución, en lo personal estoy de acuerdo en parte con la finalidad de la institución, sin embargo, en desacuerdo que el acortamiento de plazos refuerza el sentido de la institución, ya que perjudicaría al acreedor como antes explique. Sin embargo, plantea una idea muy interesante más adelante: “se dice que al no ser posible que la ley establezca el plazo de prescripción que convenga a las diversas situaciones particulares, se ha concretado a fijar un

plazo máximo, dejando a los interesados el derecho de abreviarlo, si así lo consideren conveniente” (p. 316), esto me llama la atención porque si podría ser fruto de una futura regulación, establecer un plazo mínimo y uno máximo, el plazo máximo operaría en casos de silencio entre las partes en relación a la prescripción, el plazo mínimo operaría como el límite, menos de eso el acreedor cae en indefensión contrario al orden público, sería nulo, se podría acordar desde el punto mínimo hasta el máximo.

Al no existir hoy en día ninguna regulación similar no me parece conveniente el reducir los plazos de prescripción ¿En qué momentos hay indefensión y cuando no? Me parece que hay una zona muy gris que en un punto es hasta peligroso por lo anteriormente expresado.

IV. ¿Qué es la Prescripción Adquisitiva (Usucapión)?

Nuevamente citando al código comentado por Miguel Tomé (2023), este citando a Howard (2002) en el comentario del artículo 1188 define la prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, como

un modo de adquisición del dominio o ciertos derechos reales a través de la posesión durante el tiempo y con los requisitos estatuidos legalmente. Conforme el autor, este transcurso del tiempo sumado a otros requisitos conduce a la mutación de las relaciones jurídicas; por lo que, merced a los fenómenos en los cuales influye dicho transcurso, quien tenía la titularidad de un derecho puede perderlo en favor de quien haya poseído un bien... entre otras situaciones de posible ocurrencia”. (p. 414)

Howard (2024) cuenta que la prescripción adquisitiva denominada usucapión “adquirir por el uso, es un modo de adquisición del dominio o ciertos derechos reales a través de la posesión durante el tiempo y con los requisitos estatuidos legalmente” (p. 389), Howard (2024) expresa que algunos creen que este instituto es inmoral e incluso infernal, sin embargo, “tiende a conferir seguridad a la relación jurídica a través de la transformación en situación de derecho de una situación de hecho prolongada durante el tiempo” (p. 391), Howard (2024) también trae a Del Campo (1990) el cual

considera que el instituto opera una verdadera suplantación de derechos, tiende a dar seguridad jurídica y carta de ciudadanía a situaciones que se han prolongado en el tiempo. Y sanciona, por otra parte, a quienes teniendo derechos no los ejercen. (p. 391)

Howard (2024) expresa que la usucapión

produce un doble efecto simultáneo respecto al derecho real de dominio: a la vez que una persona adquiere el derecho usucapido, su adquisición apareja la pérdida para su titular anterior, el cual no tiene volun-

tad, ni normalmente conocimiento, de ese menoscabo patrimonial. (...)
El instituto actúa positivamente para el adquiriente, desde que, a través de él, incorpora al patrimonio un nuevo derecho del que carecía; pero, simultáneamente, interviene negativamente en la orbita patrimonial, de manera que, al desaparecer su titularidad, el ex-dominus pasa a integrar la comunidad pasiva universal que se sitúa enfrente de aquel (p. 391-392)

Es fundamental tener presente que los derechos reales no están atados a la prescripción, sino que empieza a correr el plazo de prescripción cuando un tercero con animo de dominio, empieza a hacer actitudes de dominus, de esa forma adquiere la posesión, al cabo de un año, prescribe la acción posesoria y dependiendo del caso al cabo de diez o veinte años logra prescribir la acción reivindicatoria, pero el derecho real por el simple paso del tiempo jamás prescribe.

V. Prescripción extintiva y adquisitiva: dos caras de una misma moneda

Cestau (1985) plantea lo siguiente

1º) El derecho romano distinguía entre usucapión y la prescripción extintiva; 2º) los glosadores se esforzaron en el concepto único de prescripción las dos instituciones: la de la usucapión y la de la prescripción extintiva; 3º) la doctrina moderna, estudiando las diferencias que distinguen a la usucapión y a la prescripción extintiva, logro apartarse del punto de vista de los glosadores; 4º) llega un momento en que se observa que no basta separar la usucapión o prescripción adquisitiva de la prescripción extintiva, y de ahí que un grupo de juristas trata de distinguir, cuidadosamente, la prescripción de aquellas instituciones que erróneamente se confundían con ella. (p. 14)

En lo personal entiendo que no existen dos tipos de prescripciones (extintiva y usucapión), sino que la prescripción es siempre una sola, que tiene diferentes requisitos y plazos según los derechos.

Berdaguer (2014) plantea ciertas similitudes entre las dos prescripciones en primer lugar, porque hay algunas reglas generales que son aplicables a ambas prescripciones y el hecho de tratarlas juntas permite evitar ciertas repeticiones. En segundo término, al margen de sus diferencias, en ambos tipos de prescripciones existen dos elementos comunes: el transcurso del tiempo y la inacción del titular de un derecho. Sobre todo el transcurso del tiempo es la nota esencial de ambas clases de prescripción: en la adquisitiva, el poseedor adquiere un derecho del que no era titular, por el transcurso del tiempo; en la liberatoria, el acreedor pierde la facultad de imponer forzosamente el crédito debido

a su propia inactividad durante el plazo legal. Finalmente, sin perjuicio de sus peculiaridades, ambas clases de prescripción tienden a realizar el mismo valor jurídico: garantizar la estabilidad de las situaciones largamente establecidas y los derechos consagrados por el ordenamiento (“paz jurídica, seguridad jurídica”). (p. 358)

Entonces vemos que Berdaguer plantea que “ambas” prescripciones tienen reglas en común, que dichas reglas son el transcurso del tiempo y la inacción del titular de un derecho y finalmente las dos tienen la misma finalidad: estabilidad de las situaciones largamente establecidas, como plantea Howard (2024) “tiende a conferir seguridad a la relación jurídica a través de la transformación en situación de derecho de una situación de hecho prolongada durante el tiempo” (p. 391). Entonces en las dos prescripciones se necesitan el transcurso del tiempo y la inacción del titular del derecho, la única diferencia es que en la usucapión se necesita la acción de un tercero adquiriendo la posesión, sumado a los requisitos anteriormente expuestos, todo esto con la finalidad de conferir seguridad jurídica convirtiendo una situación de hecho en una de derecho por el paso del tiempo.

No, advierto entre las dos prescripciones una diferencia tan grande como considerarlas diferentes institutos, creo que es el mismo instituto que se dan diferentes requisitos dependiendo el derecho. En esa relación de prescripción sea extintiva o adquisitiva, siempre uno adquiere un derecho, Berdaguer (2014) plantea que

tras haberse cumplido el término de prescripción, lo que hace el ordenamiento es dejar librado el cumplimiento a la voluntad unilateral del deudor, confiriéndole el derecho potestativo a paralizar el ejercicio de la pretensión interponiéndole al acreedor, la excepción de prescripción. (p. 378)

Entonces en el caso de la prescripción extintiva el deudor adquiere “el derecho potestativo a paralizar el ejercicio de la pretensión” y en la usucapión adquiere el derecho real en otras palabras adquiere el dominio, el que no ejerce la acción en la extintiva, pierde la acción, convirtiéndose la obligación civil en una obligación natural (el acreedor no está obligado a pagar) y en la adquisitiva pierde la vía y en consecuencia el derecho real. En los dos casos uno pierde un derecho y el otro lo adquiere, la única diferencia es que en uno si cumple la obligación posterior a la prescripción está bien y en la usucapión no, sin embargo, en los dos casos si no se interpone la excepción previa de prescripción el juicio continúa sea usucapión o prescripción extintiva.

Rodríguez Russo (2025) citando a Fadda y Bensa (1926) cuenta que

la unidad conceptual entre una y otra está dada porque en toda prescripción hay un patrimonio que pierde y otro que, correlativamente,

adquiere o consigue ventajas. Así, el propietario que es negligente en reivindicar el bien poseído por otro, pierde la propiedad que el usucapiente adquiere, como también el acreedor que no entabla la acción pierde su crédito. (...) Hay una conexión necesaria entre adquisición y pérdida que conforma la unidad sustancial del concepto de prescripción. (p. 32)

Rodríguez Russo (2025) dice más adelante

a pesar de esta pretendida regulación unitaria, existen profundas diferencias que las separan; la prescripción extintiva afecta a toda clase de derechos subjetivos, mientras que la usucapición atañe a los derechos subjetivos patrimoniales que implican posesión (propiedad y demás derechos reales de goce) (p. 34)

Esto que plantea Rodríguez Russo es totalmente cierto, sin embargo, no me parece del todo suficiente como para considerarlo dos institutos diferentes, que tienen sus diferencias es totalmente cierto e innegable, pero como planteé anteriormente son el mismo instituto con diferentes regulaciones para derechos reales y personales, con un efecto diferente para cada caso, como anteriormente exprese.

Rodríguez Russo (2025) cita a Pugliase (s.f.), el cual expresa

si tienen un punto de contacto en su base y alguna afinidad por la uniformidad de su disciplina legislativa, son separadas la una de la otra por diferencias orgánicas. Mientras el factum de la usucapición es dinámico en el poseedor, por constituir un modo de adquisición de un derecho, en la prescripción extintiva es estático, por caracterizarlo la inercia de aquel contra el cual se prescribe y la pasividad del prescribiente durante el tiempo de la prescripción. (p. 34)

Concuero parcialmente con dicha postura, sin embargo, en las dos prescripciones se caracteriza por la inacción del titular del derecho, la principal diferencia entre las dos prescripciones es que en la adquisitiva se interviene de forma activa, adquiriendo la posesión para eventualmente prescribir y adquirir el dominio, a diferencia de la extintiva que ya hay una relación pre establecida con un plazo de exigibilidad, pasado dicho plazo prescribe la acción generando la obligación natural.

Concluyendo para cerrar esta sección, existen diferencias entre las dos prescripciones pero a mi forma de ver (entiendo que mi postura es contraria a la mayoría de la doctrina) no son tantas ni suficientes para plantear las dos prescripciones como dos institutos totalmente distintos, sino que tienen muchos puntos en común y algunas diferencias puntuales, expresados a lo largo de la sección, algo que también veo es que es como una relación, el que pierde el derecho (exigibilidad del crédito o el dominio) el otro lo ad-

quiere de cierta forma (derecho a liberarse de la deuda o adquirir el derecho real de propiedad).

VI. Prescripción Brevísima ¿un acercamiento a la justicia?

La prescripción brevísima se encuentra regulado en el art 65 de la LOT, esta tiene ciertas particularidades, por un lado su plazo de cinco años, esto a causa de las características de quienes prescriben como dice la ley “Aque-llas personas cuyo núcleo familiar se encuentre en situación de precariedad habitacional, de acuerdo con los criterios establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, no siendo propietarias de inmuebles”, por otro lado esta prescripción solo se otorga una vez, “No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor”, Arturo Yglesias plantea que esto es más con fines prácticos “busca evitar situacio-nes de reclamos reiterados que suelen darse en estos casos”.

Yglesias (2014) plantea que la finalidad de esta prescripción es

regularizar la situación de ocupantes irregulares en predios privados, trata situaciones individuales y colectivas. (...) Se procura por esta vía asegurar el derecho a la vivienda del núcleo familiar en esa situación, hay aquí una clara vinculación con el derecho a la vivienda del núcleo familiar. Al mismo tiempo, se procura integrar al tejido urbano dichos predios, en forma adecuada y entonces acá aparece esa combinación de temas que es común a la generalidad de las normas en esta materia. (p. 50)

El artículo dice “podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios con una superficie habitable necesaria para cumplir el fin habitacional básico” además Yglesias (2014) afirma que

no se adquiere lo que posee, sino lo que se necesita. Aquí el fundamen-to de la prescripción no es tanto la posesión como la necesidad y más específicamente: la necesidad de vivienda. Adquiere porque necesita la vivienda y en ese caso, su derecho se determina en parte por lo que esta ocupando y en parte por lo que necesita. Resulta entonces una forma indirecta de satisfacer, en alguna medida, el derecho a la vivienda a tra-vés de una prescripción. (p. 52)

VII. ¿Por qué existe la Prescripción?

Ahora explicado que es la prescripción, ¿Cuál es su razón de existir? Ber-daguer (2014) plantea que “es una de las instituciones mas necesarias para el logro de la paz jurídica y social, asentada a su vez en la antigua máxima de no modificar lo que el largo tiempo a consolidado” (p. 361) más adelante

menciona Berdaguer (2014) que los autores del Código Civil Frances señalaban

que de todas las instituciones la prescripción es la mas necesaria para el orden social. Pues constituye, sin dudas, una institución que se apoya en una convivencia social general que busca liquidar las situaciones inestables y mantener la “paz de las familias. (p. 361)

La doctrina se divide en dos subgrupos para fundamentar la prescripción:

Doctrina Subjetiva: como plantea Berdaguer (2014) “ponen el acento en la idea de sanción al acreedor o titular del derecho que dejo pasar demasiado tiempo sin ejercerlo” (p. 361).

Doctrina Objetiva: como expresa Berdaguer (2014) fundamentan la prescripción “en razones generales que afectan a toda la sociedad: la necesidad de la paz jurídica y social, la importancia de la certeza jurídica, la trascendencia de la seguridad jurídica sobre todo respecto de las situaciones establecidas durante largo tiempo”. (p. 362)

VIII. Conclusión

En conclusión, entiendo la prescripción como un instituto unitario con mas similitudes que diferencias, que dichas diferencias surgen cuando opera en derechos reales o personales. También se ha visto que es un instituto con una vocación de justicia, liberando al deudor de una situación de inseguridad, pero teniendo la libertad de pagar si lo desea y en los casos de los derechos reales opera como un “premio” para quien cuida una propiedad por el plazo de 10 a 20 años (dependiendo la situación) a diferencia del propietario real el cual no le interesa ni siquiera accionar. Además de existir la prescripción brevísima con una finalidad de satisfacer un derecho a la vivienda, otorgándola una vez, a ciertas personas con determinadas características en un plazo de menor tiempo.

Referencias bibliográficas

- Argüello. L. (Fecha y Lugar Desconocida) *Manual de Derecho Romano*. Tercera edición. Editorial Astrea
- Berdaguer. J. (2014) *Fundamentos del Derecho Civil Tomo IV*. Primera Edición. Montevideo. Editorial Fundación de Cultura Universitaria
- Cestau. S. (1985) *De la prescripción*. Rev. A.E.U, 71 (1-6): 13-64,
- Di Pietro. A, Lapieza. A. (Fecha y Lugar Desconocida) *Manual de Derecho Romano*, Cuarta Edición. Editorial Buenos Aires

Howard. W. (2024) *Modos de Adquirir*. Quinta Edición. Montevideo. Editorial Fundación de Cultura Universitaria

Rodríguez Russo. J. (2025) *Prescripción extintiva y Caducidad en el Derecho Civil*. Cuarta Edición. Montevideo. Editorial Fundación de Cultura Universitaria.

Tomé. M. (2023) *Código Civil Comentado*, quinta edición, Montevideo, Editorial de Fundación de Cultura Universitaria.

Yglesias, A. J. (2014). De la prescripción en la Ley de Ordenamiento Territorial. *Revista De La Facultad De Derecho*, (27), 47-56. Recuperado a partir de <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/143>