

# UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

BIBLIOTECA



## PROCESO DE DIGITALIZACIÓN DEL FONDO BIBLIOGRÁFICO DE LA BIBLIOTECA DE DERECHO

GESTION 2017

Nota importante para el usuario:

“Todo tipo de reproducción del presente documento siempre hacer mención de la fuente del autor y del repositorio digital para evitar cuestiones legales sobre el delito de plagio y/o piratería”.

La dirección de la Biblioteca



**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**PETAENG**



**TRABAJO DIRIGIDO**

**“MANUAL PARA ELABORAR TESTIMONIOS DE BIENES INMUEBLES POR  
LOS NOTARIOS DE FE PÚBLICA”**

Postulante: Maritza Jenny Velasco Aguilar  
Tutor: Dr. Richard Osuna Ortega

**GESTIÓN 2016**

**DEDICATORIA:**

*Este trabajo se lo dedico a mi familia,  
a mis papás, tutor y a todos los que siempre me apoyaron y alentaron  
a seguir adelante, guiándome durante todo mi camino con sabiduría  
y amor.*

### **AGRADECIMIENTOS.**

- *A Dios por darme siempre su bendición en toda mi preparación profesional.*
- *A mi esposo, a mis hijos que siempre están colaborándome con su apoyo incondicional.*
- *A mis papás que nunca dudaron de mi capacidad y me apoyan constantemente.*
- *A las máximas autoridades de ésta casa de estudios que me acogieron para obtener un título profesional y optar a un mejor nivel de vida.*
- *Al Dr. Richard Osuna Ortega quien como mi Tutor me oriento para concluir está monografía de forma satisfactoria a través de consejos y apoyo.*
- *A todos aquellos docentes que impartieron sus conocimientos de la ciencia del Derecho, a través de su experiencia.*

# CONTENIDO

AGRADECIMIENTO

DEDICATORIA

## **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

1.1. Introducción.....	1
1.2 Antecedentes .....	3

## **CAPITULO II MARCO METODOLÓGICO**

2.1. Planteamiento del problema.....	5
2.2. Formulación del problema .....	5
2.3. Objetivos .....	5
2.3.1. Objetivo general .....	5
2.3.2. Objetivos específicos .....	6
2.4. Delimitación de la investigación .....	6
2.4.1. Delimitación temática .....	6
2.4.2. Delimitación temporal .....	7
2.5. Justificación.....	7
2.5.1. Justificación practica .....	7
2.5.2. Justificación social.....	7
2.5.3. Otras justificaciones.....	7
2.6. Diseño metodológico .....	8
2.6.1. Tipos de estudio .....	8
2.6.2. Métodos.....	8
2.6.3. Técnicas de investigación .....	9
2.6.3.1. Técnicas primarias .....	9
2.6.3.2. Técnicas secundarias.....	9

## **CAPITULO III MARCO LEGAL**

3.1. La Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia .....	10
3.2. Código Civil de Bolivia.....	10
3.3. Ley de Participación Popular N° 1551 .....	15

3.4. Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano N°2372 .....	16
3.5. Ley de Municipalidades N° 2028 .....	18
3.6. Ley de Registro de Derechos Reales .....	19
3.7. Decreto Supremo N° 25100 Sistema Nacional de Catastro .....	21
3.8. Decreto Supremo N° 27957, Boletín N° 6641 Reglamento a la Ley de Derechos Reales .....	23
3.9. Ley del Notario Plurinacional N° 483.....	27
<b>CAPÍTULO IV MARCO REFERENCIAL</b>	
4.1. Constitución Política de la República de Bolivia.....	29
4.2. Ley del Notario del 5 de Marzo de 1858.....	29
<b>CAPITULO V MARCO TEORICO</b>	
5.1. Derecho Notarial como Rama del Derecho Privado.....	31
5.1.1. Antecedentes Históricos Universales del Derecho Notarial .....	31
5.1.1.1. Los Hebreos .....	32
5.1.1.2. En Egipto .....	32
5.1.1.3. En Grecia.....	32
5.1.1.4. En Roma.....	32
5.1.1.5. Edad Media .....	33
5.1.1.6. En América .....	34
5.1.1.7. En la Colonia .....	34
5.1.1.8. En Bolivia .....	34
5.2. Conceptos Generales.....	35
5.2.1. La Ley.....	35
5.2.2. La Costumbre .....	35
5.2.3. La Doctrina .....	36
5.2.4. La Jurisprudencia .....	36
5.2.5. Notario .....	36
5.2.6. Derecho Notarial .....	37
5.2.7. Derecho Objetivo.....	38
5.2.8. Derecho Subjetivo .....	38

5.2.9. Registro .....	38
5.2.10. El Registrador.....	39
5.2.11. Registró Público .....	39
5.2.12. Fe Pública Registral .....	39
5.2.13. La Buena Fe.....	40
5.2.14. Instrumento Público.....	40
5.2.15.La Propiedad .....	41
5.2.16. Bienes.....	41
5.2.17. Sujeto .....	42
5.2.18. Objeto.....	42
5.2.19. Manual.....	43
5.2.20.Documento Público .....	43
5.2.21. Documento Administrativo.....	44
5.2.22. Protocolo Notarial .....	44
5.2.23. Archivo Notarial .....	44
5.2.24. Testimonio Protocolar .....	45
5.2.25. Contrato.....	45
5.2.26. Compra-Venta .....	46
5.2.27. Asesoramiento o Dirección .....	46
5.2.28. Reserva del Servicio Notarial .....	47
5.2.29. Eficacia del Instrumento Publico .....	47
5.2.30. De la Escritura.....	48
5.2.31. Matricidad.....	48
5.2.32. Notoriedad.....	49
5.2.33. Autoría y Redacción .....	49
5.3. Principios Notariales.....	50
5.3.1. Interculturalidad .....	51
5.3.2. Servicio a la Sociedad.....	51
5.3.3 Integridad .....	52
5.3.4. Neutralidad .....	53

5.3.5. Legalidad.....	53
5.3.6. Rogación .....	54
5.3.7. Inmediación .....	55
5.3.8. Cultura de Paz.....	55
<b>CAPÍTULO VI LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	
6.1. Análisis Por categoría del cuadro de legislación comparada .....	56
<b>CAPITULO VII PROPUESTA</b>	
7.1. Introducción.....	61
7.2. Objetivo del manual .....	62
7.3 Trámites Previos de Verificación .....	62
Art. 1. Información Rápida .....	63
Art. 2. Folio Real del Inmueble .....	63
Art. 3. La Matricula .....	64
Art. 4. Testimonio de la Escritura Pública de Transferencia Anterior .....	66
Art. 5. Certificado de Registro Catastral .....	66
Art. 6. Plano de Ubicación y de Construcción Aprobado por la Alcaldía .....	67
Art. 7. Formulario 1980 de pago de impuestos anuales a la propiedad .....	67
Art. 8. La Minuta .....	67
Art. 9. Definición de la Minuta .....	68
Art. 10. De los actos jurídicos .....	68
Art. 11. Partes de la Minuta .....	69
Art. 12. El contrato.....	70
Art. 13. Obligaciones del vendedor .....	70
Art. 14. Obligaciones del comprador .....	71
Art. 15. Buena Fe .....	71
Art. 16. En notario .....	72
Art. 17. La función notarial .....	72
Art. 18. Sistemas del Derecho Notarial .....	73
Art. 19. Principios .....	73
Art. 20. Finalidad .....	75

Art. 21. La fe Pública y la forma del Documento Publico .....	76
Art. 22. Formalidades .....	77
Art. 23. Clasificación de Documentos Protocolares .....	79
Art. 24. Partes de la Escritura Publica .....	81
Art. 25. El Protocolo .....	88
Art. 26. Registro .....	89
Art. 27. El Asiento Registral.....	89
<b>Capitulo VIII Conclusiones .....</b>	<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	

**“MANUAL PARA ELABORAR TESTIMONIOS DE BIENES INMUEBLES  
POR LOS NOTARIOS DE FE PÚBLICA”**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**1.1. INTRODUCCION**

Dentro la experiencia que se vive en el servicio notarial, es fácil descubrir la existencia de muchas personas que deben realizar actos y trámites notariales sin saber la manera eficaz de realizarlos, siendo a veces difícil de conseguir una guía práctica y fácil de entender que pueda prestarles la ayuda que necesitan.

Por consiguiente se propone un manual que está realizado para los Notarios de Fe Pública y para todos aquellos usuarios del servicio notarial que a pesar de la formación profesional en la rama del derecho, puedan entender los conceptos, principios y procedimientos para realizar las actuaciones que hoy por hoy se debe y pueden llevar a cabo en una notaría especialmente en una época marcada en diversos actos de interés particular y familiar.

No se trata de una monografía simple sino de un manual que llegue al alcance de todos, para responder a las inquietudes que cualquier persona interesada en la materia tenga sobre los actos que se realizan ante un notario.

El propósito se enmarca en la demostración de la parte adjetiva de la mayoría de los actos jurídicos que se realizan mediante la escritura pública y hacer un complemento de los diversos trámites que se requieren para que quede completamente perfeccionada la actuación. Especial énfasis se hace

en el planteamiento de los principios en razón a la notable influencia que ejerce este concepto en el desarrollo del derecho.

El servicio notarial es fundamental para el desarrollo de la sociedad y para la satisfacción de las diferentes necesidades que nos acompañan en el devenir de la existencia personal y de los seres humanos con quienes nos interrelacionamos para conseguir los objetivos que dan gozo, satisfacción y paz en la vida.

Se requiere a un Notario en diferentes actuaciones, una de ellas es la compra-venta de bienes inmuebles en la elaboración de la escritura pública y es por todo esto que nace la necesidad de un manual notarial que por lógica será una ayuda para los profesionales o personas en general.

Así mismo, el presente trabajo consta de las siguientes partes en una primera parte se encuentra las generalidades, por otro lado la temática particular del estudio, donde se problematiza el tema de investigación en el principio de la escritura en los actos notariales. Por otro lado, se plantea el objetivo general y los objetos específicos que guían el proceso de investigación.

Así mismo se realiza la justificación del trabajo de investigación, indicando la relevancia del tema y el aporte a la ciencia del Derecho. Enseguida se expone el marco teórico relacionado al tema, donde se hace referencia a los principios en general del derecho notarial y recién contextualizar al tema específico de investigación.

Por otra parte se propone el diseño metodológico para la investigación. Se plantea el tipo de investigación realizado y sus respectivas técnicas de investigación como ser la revisión bibliográfica y otras.

La fundamentación del principio de escritura en los actos notariales, que hace un análisis de la función notarial y todo el proceso notarial, donde el notario debe regirse a los principios notariales, entre ellos el principio de escritura, misma que se constituye en la pieza fundamental y final de la actuación del notario, previa función analizadora, calificadora, asesora y redactora. El principio de escritura desde dos perspectivas como ser la dimensión material y la dimensión gráfica.

Se realiza un análisis interpretativo de la norma notarial legal vigente, contextualizando los principios del Derecho Notarial, dentro del proceso notarial, como también en la Ley de Notariado.

Por otra parte se realiza también el análisis sobre las partes del instrumento público notarial como ser: comparecencia, parte expositiva, parte dispositiva, otorgamiento, autorización y firma. La fundamentación y la interpretación de la norma notarial vigente que realizan la propuesta en los puntos que se cree convenientes para el mejor desempeño de la función del Notario.

Por otra parte expone la necesidad de procedimientos notariales en la constitución de escrituras públicas notariales y sus respectivas partes constitutivas. Luego propone normar los requisitos formales en su redacción.

Finalmente presenta las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

De esta manera el presente trabajo aportará al derecho y particularmente al derecho notarial.

## 1.2. ANTECEDENTES

Todo comenzó en la civilización humana donde la sociedad se enmarcaba en la evolución del desarrollo de la vida, se ve también en distintas culturas como los Hebreos tenían a los Escribas donde ellos eran Secretarios donde ellos ejercían la función como los Notarios actuales. En Egipto se tenía consideración a los Escribas por su función primordial de la redacción de los documentos concernientes del Estado. En Grecia se los llamaba Singrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito.

En Roma una sociedad donde encontramos la función notarial como actividad pública aparece con el nombre de Tabelliones, cuya profesión consistía en redactar. La Edad Media donde la sociedad de esa época confronta un rápido impulso del desarrollo de las fuerzas sociales y económicas; con el rompimiento del Imperio Romano en el Bajo Imperio de Occidente aparece la fe notarial que se convierte en valor probatorio; con la llegada de Cristóbal Colón trajo consigo a un Escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo quien fue el primer escribano que pisó el nuevo mundo dando fe de la llegada de Cristóbal Colón a las Indias. Resurge el arte Notarial Español en el desarrollo paralelo con la influencia de la Escuela Notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia que se encontraba muy avanzada en el proceso legislativo de esta materia. La evolución histórica del notariado en Bolivia surge de la copia o recopilación de lo que dejaron los españoles en la conquista a nuestro continente dando curso a la promulgación de la Ley del 5 de marzo de 1858 y que al transcurrir el tiempo se da la posibilidad de analizar y modificar para ver su continuidad, con todo ese análisis se ve la necesidad de ampliar los horizontes de una nueva ley; es así de esta manera que se promulga la Ley del Notario Plurinacional N° 483 del 25 de enero de 2014 y posterior reglamentación para su legal funcionamiento en nuestro país.

## **CAPITULO II**

### **MARCO METODOLOGICO**

#### **2.1. PLANTAMIENTO DEL PROBLEMA**

Tras la falta de un manual que sirva de consulta a los Notarios de Fe Pública en la función notarial, para que contribuya a orientar a los Notarios sobre la ejecución de actividades de compra-venta de bienes inmuebles que se constituye en un contrato de carácter bilateral de obligaciones por medio del cual las partes reconocidas como el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble y el comprador se obliga a pagar un precio acordado en dinero, este acto debe cumplir con todas las formalidades previstas por la ley, la inobservancia de los documentos y formalidades causan contratiempos y gastos económicos innecesarios.

#### **2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

Por lo tanto para efectivizar nuestra investigación nos hacemos la siguiente pregunta de investigación.

¿Será que el incumplimiento de los pasos, formalidades, celebración de contratos bilaterales causan contratiempos, perjuicios y daños económicos a las partes o requirentes?

#### **2.3. OBJETIVOS**

##### **2.3.1. Objetivo General**

Establecer lineamientos a seguir para que sirvan de referencia a los Notarios de Fe Pública y la sociedad en general, para concretar en forma eficiente y oportuna la actividad de compra-venta de bienes inmuebles.

### **2.3.2. Objetivos Específicos**

- 1) Analizar la normativa vigente referente respecto al tema.
- 2) Revisar la legislación comparada de Ecuador, Perú y Chile.
- 3) Determinar la necesidad de la norma propuesta.
- 6) Redactar el manual propuesto.

## **2.4. DELIMITACION DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.4.1. Delimitación Temática**

El presente trabajo de investigación se encuentra delimitado en el campo jurídico del Derecho Notarial, específicamente relacionado a las escrituras públicas de testimonios de bienes inmuebles, en base a las normas previstas en Ley del Notario Plurinacional y su Reglamento, por lo tanto se delimitará su estudio a las siguientes normas: La Constitución Política del Estado, Ley del Notario Plurinacional N°483, Reglamento de la ley Decreto Supremo N° 2189; Código Civil de Bolivia, LEY N° 1551 Ley de Participación Popular, LEY N° 2372 Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, Ley de Registro de Derechos Reales; Decreto Supremo N° 25100 Sistema Nacional de Catastro; Decreto Supremo N° 27957 Boletín N° 6641 Reglamento a La Ley de Inscripción de Derechos Reales.

### **2.4.2. Delimitación Espacial**

La presente investigación se realizará en la Dirección Departamental de la Ciudad de La Paz, sin embargo su aplicación será de manera general, en todo el territorio nacional.

### **2.4.3. Delimitación Temporal**

La delimitación del tiempo, en la presente investigación se tomará como parámetro una duración de 12 meses, desde el mes de Enero del año 2015, hasta el mes de Diciembre del mismo año, empero el período de la investigación relativo a la revisión de los protocolos notariales y de testimonios de bienes inmuebles, estará comprendido durante la gestión judicial del 2012 al 2015.

## **2.5. JUSTIFICACIÓN**

### **2.5.1. Justificación Práctica**

La elaboración de un manual que sirva de consulta para los Notarios de Fe Pública y la sociedad en general, para celebrar los contratos de compra-venta de un bien inmueble.

### **2.5.2. Justificación Social**

El presente trabajo de investigación servirá de guía para la sociedad en general, llegando a enfocar los pasos, los documentos y los trámites que se viene realizando para un contrato de compra-venta de un bien inmueble.

### **2.5.3. Otras Justificaciones**

El Estado en su función de tutelar el Derecho acorde a la Constitución Política del Estado Plurinacional; tiene la potestad de impartir Justicia que emana de la sociedad, la función notarial por su importancia en un Estado de Derecho, en el ámbito judicial y las relaciones jurídicas documentadas, la actividad notarial tiene mucha relevancia en los contratos de compra-venta

de bienes inmuebles, pues es quien transcribe en calidad de inextenso la minuta elaborada ante un profesional Abogado, previo un análisis y adecuación a la normativa vigente que regula este campo del Derecho, este protocolo debe ser de alta calidad que garantice a los solicitantes un instrumento de fe notarial, la misma que es la pieza final de la actuación del notario.

## 2.6. DISEÑO METODOLÓGICO

### 2.6.1. Tipos De Estudio

De acuerdo a la profundidad son tres:

- 1) **Exploratorio.**- Nivel superficial de estudio, solo exploración nada profundo.
- 2) **Descriptivo.**- Es un nivel intermedio, describe la problemática del trabajo.
- 3) **Explicativo.**- Se va a las causas del problema, busca por que suceden estos problemas.

### 2.6.2. Métodos

Se utilizara el Método Deductivo porque, dentro de una determinada investigación, parte de lo general a lo particular, de manera que partiendo de enunciados de carácter universal, mediante la utilización de instrumentos científicos, se llega a conclusiones de tipo particular.

### **2.6.3. Técnicas De Investigación**

Las técnicas a ser utilizadas en el transcurso de la presente investigación son:

#### **2.6.3.1. Técnicas Primarias**

- 1) Consulta Bibliográfica sobre el tema, objeto de estudio.
- 2) Recopilación de Información de testimonios y minutas, relacionados al tema, objeto de estudio.

#### **2.6.3.2. Técnicas Secundarias**

Serán Entrevistas dirigidas a profesionales abogados que prestan sus funciones de Notarios en la Dirección Departamental de la Ciudad de La Paz.



## **CAPITULO III MARCO LEGAL**

### **3.1. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO**

**Artículo 21 inc.) 6** A acceder a la información, interpretarla, analizarla y comunicarla libremente, de manera individual o colectiva.

**Artículo 56, I.** Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social; **II.** Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

**Artículo 115,** parágrafo I Toda persona será protegida oportuna y efectivamente por los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos.

**Artículo 178,** parágrafo I La potestad de impartir justicia emana del pueblo boliviano y se sustenta en los principios de independencia, imparcialidad, seguridad jurídica, publicidad, probidad, celeridad, gratuidad, pluralismo jurídico, interculturalidad, equidad, servicio a la sociedad, participación ciudadana, armonía social, y respeto a los derechos

### **3.2. CÓDIGO CIVIL. LIBRO SEGUNDO Y QUINTO TITULO I DE LOS BIENES CAPITULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES SECCIÓN II DE LOS BIENES INMUEBLES Y MUEBLES**

**Artículo 75 (Bienes Inmuebles).** **I.** Son bienes inmuebles la tierra y todo lo que está adherido a ella natural o artificialmente. **II.** Son también inmuebles

las minas, los yacimientos de hidrocarburos, los lagos, los manantiales, y las corrientes de agua.

**Artículo 77 (Muebles Sujetos a Registro).** Los bienes muebles sujetos a registro se rigen por las disposiciones que les conciernen y, en su defecto, por las de los bienes muebles.

**Artículo 601 (Venta Con Indicación De Medida).** I. Cuando se vende un inmueble con indicación de su medida y por un precio establecido en razón de tanto por cada unidad, si resulta que la medida efectiva es inferior a la indicada en el contrato el comprador tiene derecho a pedir una reducción proporcional del precio; II. Si, por el contrario, la medida resulta superior a la indicada en el contrato, el comprador debe abonar un suplemento del precio, pero tiene la facultad de desistir si el exceso supera la vigésima parte de la medida declarada.

**Artículo 614 (Obligaciones Principales Del Vendedor).** El vendedor tiene, respecto al comprador, las obligaciones principales siguientes: 1) Entregarle la cosa vendida. 2) Hacerle adquirir la propiedad de la cosa o el derecho si la adquisición no ha sido efecto inmediato del contrato. 3) Responderle por la evicción y los vicios de la cosa.

**Artículo 617 (Entrega De Títulos y Documentos).** El vendedor debe también entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso de la cosa o derecho vendido.

**Artículo 622 (Incumplimiento De La Obligación De Entregar).** Si el vendedor no entrega la cosa al vencimiento del término, el comprador puede pedir la resolución de la venta o la entrega de la cosa así como el resarcimiento del daño.

**Artículo 6240 (Responsabilidad Legal).** I. La responsabilidad del vendedor por la evicción y por los vicios de la cosa tiene lugar aunque no se la haya expresado en el contrato. II. Las partes pueden, sin embargo, aumentar, disminuir o suprimir esta responsabilidad conforme a disposiciones contenidas en la subsección presente.

**Artículo 636 (Pago Del Precio).** I. El comprador está obligado a pagar el precio en el término y lugar señalados por el contrato. II. A falta de pacto el pago debe hacerse en el lugar y en el momento en que se haga la entrega de la cosa vendida.

**Artículo 1521 (Dirección General De Los Registros Públicos).** Los registros públicos para el Estado Civil de las personas y para los derechos reales están centralizados en la Dirección General de Registros que depende de la Corte Suprema de Justicia.

**Artículo 1522 (Departamentos).** Los registros públicos se dividen en dos departamentos: 1) Del Estado Civil de las personas. 2) De los derechos reales.

**Artículo 1523 (Publicidad).** Los funcionarios a cargo de los registros otorgarán directamente los extractos y certificaciones a los interesados, excepto cuando se requiera autorización judicial. (Art. 1296 del Código Civil).

### **CAPITULO III DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES SECCION I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1538 (Publicidad De Los Derechos Reales; Regla General).** I. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este

Código. II. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los. III. Los actos por los que se constituyen, transmiten, modifican o limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles y en los cuales no se hubiesen llenado las formalidades de inscripción, surten sus efectos sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.

## **SECCION II DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN**

**Artículo 1540 (Títulos a Inscribirse).** Se inscribirán en el registro: 1) Los actos a título gratuito u oneroso por los cuales se transmite la propiedad de bienes inmuebles. 2) Los actos que constituyen, transfieren, modifican o extinguen el derecho de usufructo sobre inmuebles, y los derechos a construir y de superficie. 14) Los impedimentos y prohibiciones que restringen el derecho de propiedad, interrumpen la posesión o limitan la libre disposición de los bienes inmuebles o la restablecen, tales como las resoluciones judiciales ejecutoriadas por las cuales se admite la cesión de bienes, los actos que interrumpen la usucapión, la declaratoria de incapacidad o de ausencia, la separación judicial de bienes matrimoniales y otras. 15) La cancelación de todo título registrado, dispuesta por autoridad judicial mediante acto o instrumento legal idóneo. 16) Todo cuanto, además, disponga la ley.

## **SECCION IX DE LOS REGISTROS**

**Artículo 1561 (Oficinas Del Registro De Los Derechos Reales).** I. En cada distrito judicial funcionará, a cargo de un juez registrador, una oficina del Registro de los Derechos Reales, para cumplir todas las funciones que le están encargadas por este Código y por leyes especiales. II. Podrán también organizarse oficinas regionales en centros cuya actividad económica

justifique tal organización. (Art. 267 de la Ley N° 1455 de 18 de febrero de 1993).

**Artículo 1562 (Carácter Público, Certificados y Testimonios).** I. Los registros son públicos y, para asegurar la publicidad de las inscripciones y anotaciones, estarán a disposición de cualquier interesado que desee consultarlos. II. Los registradores, expedirán los certificados, testimonios y extractos que se les soliciten.

**Artículo 1563 (Lugar De Las Inscripciones o Anotaciones).** I. No surte ningún efecto la inscripción hecha en un distrito donde no se hallan los bienes. II. Cuando un bien se halle en dos o más distritos, la inscripción se hará en cada uno de ellos.

**Artículo 1564 (Libros De Los Registros).** I. Cada oficina llevará anualmente libros especiales para los efectos establecidos en el Título presente; de registro de la propiedad inmobiliaria, de hipotecas y gravámenes y de anotaciones preventivas; asimismo de prenda sujeta a registro con las respectivas especificaciones. II. Independientemente llevará los libros auxiliares y de inventarios, así como índices alfabéticos y cronológicos, bajo un sistema de fichas. III. Se organizará también un servicio de reproducción por micropelícula y xerografía u otros sistemas similares.

**Artículo 1565 (Responsabilidad Del Registrador).** El registrador está sujeto a responsabilidad civil, aparte de la penal o disciplinaria que corresponda, por los actos u omisiones en que incurra violando las disposiciones de este Título.

**Artículo 1566 (Disposiciones Aplicables).** I. La inscripción de la propiedad y de otros derechos reales sobre bienes muebles sujetos a registro, se hará

en los registros propios determinados por las leyes que les conciernen. II. Son aplicables a los muebles sujetos a registro, las disposiciones del Capítulo presente en todo cuanto no se oponga a las leyes especiales pertinentes.

### **3.3. LEY Nº 1551 LEY DE PARTICIPACIÓN POPULAR 20/04/1994 TITULO I DE LA PARTICIPACION POPULAR**

#### **CAPITULO I**

#### **DEL ALCANCE DE LA PARTICIPACION POPULAR.**

**Artículo 2 (Alcance).** Para lograr los objetivos señalados en el artículo 1: b) Delimita como jurisdicción territorial del Gobierno Municipal, a la Sección de Provincia. Amplía competencias e incrementa recursos en favor de los Gobiernos Municipales, y les transfiere la infraestructura física de educación, salud, deportes, caminos vecinales, micro riego, con la obligación de administrarla, mantenerla y renovarla.

**Artículo 5 (Administración de los Impuestos a la Propiedad Inmueble Urbana, Vehículos y Propiedad Rural).** I. Hasta que las municipalidades practiquen los avalúos fiscales que sustituyan los auto avalúos de inmuebles urbanos, se mantendrá el procedimiento descrito en el artículo 6° del D.S. N° 21458 del 28 de noviembre de 1986.

**Artículo 14 (Ampliación de Competencias Municipales).** I. Se amplían todas las competencias municipales al ámbito rural de su jurisdicción territorial. e) Administrar los sistemas de catastro urbano y rural de acuerdo a las normas técnicas y de aplicación general emitidas por el Poder Ejecutivo. f) Administrar los registros y padrones de contribuyentes

necesarios para la recaudación de ingresos propios, en base al catastro rural y urbano y al Plan Nacional de Uso de Suelo aprobados por el Poder Ejecutivo.

#### **3.4. LEY Nº 2372 LEY DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO URBANO 22/05/2002**

**Artículo 1 (Objeto).** El Objeto de la presente Ley es, establecer: a) Procedimientos excepcionales para regularizar masivamente la titulación individual y registro en la Oficina de Derechos Reales de los inmuebles urbanos del Fondo Nacional de Vivienda Social y aquellos inmuebles urbanos que, en general, al 31 de diciembre de 2000, no contaban con títulos registrados en Derechos Reales; NOTA: Artículo 1º DE LA LEY Nº 2717.- modifícase el artículo 1º en su inciso a) por lo siguiente: a) Procedimientos excepcionales para regularizar masivamente la titulación individual y registro en la oficina de Derechos Reales de todos los inmuebles urbanos, que al 31 de diciembre de 2000, cuenten o no con títulos inscritos en Derechos Reales. b) Procedimientos extraordinarios y temporales para la regularización de las propiedades municipales habitadas por ocupantes, antes del 31 de diciembre de 1998.

**Artículo 10 (Competencia exclusiva de Derechos Reales para dar fe pública sobre derechos propietarios).** La fe pública sobre los derechos propietarios, será otorgada exclusivamente por Derechos Reales. Para dicho fin, Derechos Reales contará con un sistema único de registro de Folio Real cuya información literal extraída de la minutas de transferencia, será consistente con la información gráfica. La información gráfica de la base de datos de Derechos reales estará constituida por mosaicos de planos que contarán con referencias a coordenadas geográficas que permitan determinar la ubicación y linderos de inmuebles, con el fin de evitar

superposiciones y vacíos de derechos y, de tal manera, identificar y sanear inmuebles. Derechos reales tiene la atribución de fijar un nivel de tolerancia de errores en las planimetrías, para lo cual empleará los criterios estándar establecidos para los sistemas de medición disponibles en el mercado. Derechos Reales tendrá la obligación de mantener archivos, testigos trimestrales de su base de datos nacional, en microfichas o CDROM, con fines de uso legal, a ser depositados en custodia en las bóvedas del Banco Central de Bolivia.

**Artículo 11 (Corrección de errores materiales).** Constituirán instrumentos suficientes para su registro en Derechos Reales, aquellas minutas de transferencia y planimetrías geo referenciados que genere el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos en los procedimientos de Regularización Masiva. Igualmente lo serán las minutas de transferencia emitidas por los gobiernos Municipales por la venta de sus terrenos, conforme a lo previsto en el artículo 8 de esta Ley. Las discrepancias y errores materiales que surjan entre las minutas y planimetrías geo referenciadas, con la información inscrita en Derechos Reales, serán corregidos mediante el procedimiento de registro que dicha institución establezca.

**Artículo 12 (Base Gráfica común de Derechos Reales y Catastros Municipales).** Derechos Reales remitirá a los Gobiernos Municipales correspondientes, las bases gráficas geo referenciadas mencionadas, sobre las cuales necesariamente deberán desarrollar sus catastros, añadiendo información técnica y económica sobre los inmuebles. Para esto, los Gobiernos Municipales incorporarán a dicha base gráfica las capas de información catastral con fines de gestión, planificación, administración tributarias y desarrollo municipal.

**Artículo 16 (El Instituto Nacional de Catastro).** El Instituto Nacional de Catastro (INC), desarrollará las normas nacionales de catastro que deban cumplir los Gobiernos Municipales, de conformidad con las normas reglamentarias que se establezcan por Decreto Supremo.

### **3.5. LEY Nº 2028 LEY DE MUNICIPALIDADES 28/10/1999**

**Artículo 8 (Competencias).** Las competencias del Gobierno Municipal para el cumplimiento de sus fines son las siguientes: III. EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA: 1. Recaudar y administrar los ingresos municipales de carácter tributario y no tributario; 6. Administrar el Sistema del Catastro Urbano y Rural en forma directa o a través de terceros, de acuerdo con normas técnicas emitidas por el Poder Ejecutivo; 7. Administrar el Registro y Padrón de contribuyentes, en base al Catastro Urbano y Rural.

**Artículo 119 (Limitaciones del Derecho Propietario).** Dentro del área de su jurisdicción territorial, el Gobierno Municipal, para cumplir con los fines que le señala la Ley y en el marco de las normas que rigen la otorgación de derechos de uso sobre recursos naturales, así como las urbanísticas y de uso de suelo, tiene la facultad de imponer las siguientes limitaciones al derecho propietario: 1. Restricciones administrativas; y 2. Servidumbres Públicas.

**Artículo 120 (Restricciones Administrativas).** Las Restricciones Administrativas son las Limitaciones que se imponen al derecho de uso y disfrute de los bienes inmuebles que no afectan a la disposición del mismo y que son impuestas por la autoridad municipal, en atención a la planificación municipal y al interés público. En consecuencia, no comprometen al Gobierno Municipal al pago de indemnización alguna.

### **3.6. LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES 15/11/1887**

**Artículo 1.** Ningún Derecho Real sobre inmuebles, surtirá efecto, si no se hiciera público en la forma prescrita en esta ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el Derecho, en el respectivo registro de los Derechos Reales.

**Artículo 3.** Cumplida la prescripción del artículo primero ninguna inscripción se hará sino en el caso de constar del registro, que la persona de quien procede el derecho que se trata de inscribir, es el actual propietario de los bienes sobre los que ha de recaer la inscripción. Sin embargo, en el caso de haberse transferido la propiedad por causa de muerte, podrá hacerse de un derecho procedente del difunto en los términos estatuidos por el artículo 551 del Código Civil, para aceptar la herencia.

**Artículo 4.** Sólo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las providencias judiciales que aparezcan de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados reconocidos legalmente.

**Artículo 10.** La inscripción de los títulos en el registro, podrá pedirse: Numerales 1 por el que trasmite el derecho; 2 por el que lo adquiere; 3 por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos; y 4 por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

**Artículo 14.** Ningún título sujeto a inscripción conforme a esta ley, surte efecto contra tercero, sino desde el momento en que ha sido inscrito en el registro, en la forma prescrita en el artículo anterior.

**Artículo 15.** Si por actos distintos ha transmitido el propietario unos mismos bienes raíces a diferentes personas, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito antes su título.

**Artículo 18.** En los casos previstos por el citado artículo 8º, inciso 1º y 2º, no podrán oponerse aquellos actos contra terceros adquirentes sino cuando la inscripción se hubiere hecho con anterioridad.

**Artículo 24.** La persona que solicite la inscripción de un título constante de escritura pública, lo requerirá al registrador para que con vista del título original, haga la inscripción correspondiente, que anotará, además, al margen de aquella. Si la inscripción se solicita en virtud de certificaciones ejecutorias judiciales o documentos privados, quedarán estos archivados en la oficina del registrador, que los guardará en la forma que prescribirán los reglamentos del caso, otorgando el respectivo testimonio.

**Artículo 25.** El asiento de inscripción contendrá: 1º la naturaleza del título, su fecha y la de su presentación en la oficina, con más la hora de ésta y el número del asiento; 2º la designación clara del derecho que forma el objeto de la inscripción; 3º el tiempo de su duración cuando aparezca determinado; 4º la conformidad de la inscripción con la escritura original, o con la certificación o ejecutoria presentada; y 5º todas las circunstancias que respecto del título prescribe el artículo 6º de esta ley, y las especiales a que dé lugar la naturaleza propia del acto o contrato por inscribir.

**Artículo 35.** La inscripción no se extingue sino por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real verificado en favor de otra persona, y por prescripción en los casos en que en virtud de ésta, se extingue el derecho a que se refiere la inscripción.

**Artículo 42.** Es obligación del registrador dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente y publicar en los diarios la enumeración de las propiedades gravadas. Las copias serán gratuitas.

### **3.7. DECRETO SUPREMO Nº 25100 SISTEMA NACIONAL DE CATASTRO. 15/07/1998**

#### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1(Naturaleza).** La función catastral constituye un servicio público de alto interés para el Estado y la sociedad, mediante el cual se genera, sistematiza, registra y presta información sobre los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles.

**Artículo 2 (Objeto).** La presente norma tiene por objeto establecer un marco institucional para el adecuado y coordinado funcionamiento de los organismos que tienen la responsabilidad de operar y mantener el sistema catastral, tanto urbano como rural.

**Artículo 3 (Finalidades del Catastro).** La función catastral, en su concepción integrada y multiutilitaria, tiene las siguientes finalidades: 1. Técnica: Para lograr con precisión la identificación física del inmueble, mediante operaciones de medición que establezcan su correcta ubicación, dimensiones, límites y otras características similares, necesariamente vinculadas a la información jurídica sobre el bien inmueble. 2. Jurídica: Para lograr la seguridad del derecho propietario, determinando la situación jurídica del inmueble, sus mutaciones, modificaciones y su publicidad a través de los correspondientes registros de propiedad. La información jurídica debe estar necesariamente vinculada a la información técnica sobre el bien inmueble. 3. Económica: Para lograr una base adecuada de información, como

instrumento de apoyo a la planificación y la inversión, tanto pública como privada. 4. Fiscal: Para determinar el valor de los bienes inmuebles urbanos y rurales, como base para optimizar la recaudación fiscal, bajo principios de proporcionalidad y equidad impositiva, así como para orientar y dar estabilidad al mercado inmobiliario.

**Artículo 4 (Publicidad).** Toda la información que generen, procesen y administren los sistemas de catastro es de carácter público y tiene valor oficial. Toda persona, natural o jurídica, con interés legítimo tiene libre acceso a dicha información y el órgano catastral, que inviste la condición de registro público, es responsable de la veracidad de la información que preste.

**Artículo 5 (Regulación Técnica).** La función catastral en su operación, administración y servicios, estará sujeta a las normas y regulaciones técnicas que emitan los respectivos órganos competentes.

## **CAPITULO II MARCO INSTITUCIONAL**

**Artículo 6 (Sistema Nacional de Catastro).** Se instituye el Sistema Nacional de Catastro, bajo el concepto de integralidad y unidad técnica de la función catastral urbana y rural. El Sistema Nacional de Catastro estará integrado por los siguientes componentes: 1 .Instituto Nacional de Catastro (INC); 2. Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA); 3. Gobiernos Municipales; 4. Registros Públicos

## **CAPITULO V GOBIERNOS MUNICIPALES**

**Artículo 18 (Competencia Catastral).** Los gobiernos municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 9, Inc. 2, de la Ley Orgánica de

Municipalidades, tienen la atribución de administrar los instrumentos reguladores del Sistema de Catastro Urbano, como base de la recaudación de Impuestos de dominio municipal y para la planificación del desarrollo, infraestructura y equipamiento en sus correspondientes jurisdicciones.

### **3.8. DECRETO SUPREMO Nº 27957, BOLETÍN Nº 6641 REGLAMENTO A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES 24/12/2004**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1 (Objeto).** El presente Decreto Supremo tiene por objeto ampliar, modificar y actualizar la normativa contenida en el Reglamento de 5 de diciembre de 1888, que regula la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, concordando con las disposiciones del Código Civil y otras disposiciones legales relativas al funcionamiento y organización del Sistema de Registro de Derechos Reales, sobre bienes inmuebles, muebles sujetos a registro y derechos reales registrables.

**Artículo 3 (Administración).** Conforme a disposiciones legales en vigencia, el Sistema del Registro de Derechos Reales, su suministro, dirección y administración está a cargo del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial y tienen carácter de registros públicos.

**Artículo 4 (Actos Sujetos a Registro).** Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1, 7, 8 y 9 de la Ley de Inscripción de Derechos Reales y en concordancia con los Artículos 1538, 1540 y 1541 del Código Civil, se inscribirán en los registros respectivos, no sólo los actos y contratos especificados en ellos, sino también todos aquellos relativos a derechos reales, cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados, siempre que se cumplan los requisitos legales.

**Artículo 15 (Matriculación De Inmuebles).** I. A objeto de aplicación de la técnica del Folio Real, se instituye la matriculación previa de los inmuebles para dar curso a cualquier nuevo registro, sea por cambio de titular, por gravámenes y restricciones en general, sub inscripciones, cancelaciones o en oportunidad de emitir Certificaciones, Informes y otros trámites. II. La matriculación consiste en la primera inscripción del inmueble, propietario y derecho en el Folio Real, sea porque se lo registra por primera vez o porque se transfiere la información del anterior sistema (personal) e implica la codificación interna, única a nivel nacional, permanente y definitivo del inmueble y la depuración de derechos. III. La depuración de derechos consiste en extraer de todos los Libros relativos a un mismo inmueble, todos los derechos vigentes elaborar un certificado interno de propiedad y gravámenes y volcarlos al Folio, con más su antecedente dominal.

**Artículo 16 (Matricula).** La matrícula es un número único consignado en un Folio Real, que identifica al inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tomando en cuenta departamento, provincia, sección y cantón y un número secuencial de ingreso en ese cantón, por tanto, cada inmueble independiente, tendrá una sola matrícula.

**Artículo 17 (Certificación Mediante El Folio Real).** El Folio Real, con toda la información vigente del inmueble, constituye certificación y/o Informe de su estado jurídico actual y total, conteniendo especificación sobre la descripción y características del inmueble, titular del derecho, restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

**Artículo 34 (Lugar De Las Inscripciones).** I. Toda inscripción se efectuará en la oficina de Registro de Derechos Reales que tenga la jurisdicción territorial conforme a la ubicación de inmueble, no surtiendo efecto legal la inscripción realizada en distinta jurisdicción, en concordancia con el Artículo

1563° I.- del Código Civil. II. Si el inmueble (urbano o rural) abarca dos o más jurisdicciones territoriales, la inscripción de la parte correspondiente, se efectuará en cada una de ellas, debiendo constar este hecho en los asientos respectivos.

**Artículo 63 (Extinción Del Inmueble).** Para los efectos del Artículo 37°, caso 1° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el inciso 1 del Artículo 1558° del Código Civil, se entenderá por extinguido el inmueble objeto de la inscripción, cuando desaparezca completamente el suelo por cualquier accidente natural, ordinario o extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos u otros acontecimientos semejantes, pues al asignarse una matrícula a cada inmueble, ésta subsiste mientras subsista el suelo. Cada transmisión del derecho propietario o modificación de otro derecho real, será objeto de un nuevo asiento correlativo en el Folio.

**Artículo 64 (Cancelación Total De Las Inscripciones).** Las inscripciones se cancelarán totalmente, previa solicitud y orden correspondiente, en los casos previstos por el Artículo 37° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el Artículo 1558° del Código Civil, figurando esta situación en la columna "C" de Cancelaciones del Folio Real.

**Artículo 65 (Cancelación Parcial De Las Inscripciones).** I. Conforme al Artículo 1559° del Código Civil, podrá pedirse y ordenarse la cancelación parcial de las inscripciones por reducción parcial: del inmueble inscrito, del derecho inscrito o de la suma garantizada con el gravamen. II. Las cancelaciones parciales referidas al inmueble o a un derecho real que afecte la titularidad, se registrarán como sub inscripciones, en un nuevo asiento de la columna "A", en tanto que las referidas a derechos reales accesorios, se cancelarán parcialmente en la columna "C", haciendo referencia al asiento

cancelado y se inscribirán las modificaciones en un nuevo asiento de la columna "B", manteniendo la prelación de la inscripción original.

**Artículo 66(Efectos De Las Cancelaciones Por Nulidad De Títulos).** Las cancelaciones que se hagan por efectos de declararse nulos los títulos inscritos, surtirán sus efectos, retro trayéndose su fecha a la fecha de la inscripción.

**Artículo 72 (El Folio Real).** El Folio Real comprende los siguientes elementos. En la parte superior: Datos del dominio sobre el inmueble, tales como número de la Matrícula, fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según el título (lote, casa, urbanización, etc.), superficie, medidas y linderos o colindancias, con relación a los puntos cardinales (este, oeste, norte y sur). También consignará los antecedentes dominiales de Libros o Matrículas, que identifiquen el derecho propietario. En la parte inferior, se consignarán tres columnas: A) Titularidad sobre el dominio, con una sub columna de proporción, B) Gravámenes y restricciones y C) Cancelaciones.

**Artículo 73(Registro Real).** Cada inmueble será registrado asignándole un número de matrícula, que permanecerá invariable, independientemente del cambio de titular o propietario del mismo e identificándolo conforme lo expresado en el Artículo 16° del presente Reglamento y la información mencionada.

**Artículo 78 (Procedimiento De Las Inscripciones).** Recibido el trámite con todos los requisitos de forma, (establecidos en los Artículos 6° y 7° del presente Reglamento) cancelados los aranceles, valores y servicios, será asignado a los funcionarios del registro para la matriculación e inscripción en el Registro. El funcionario que tenga a su cargo el trámite deberá verificar el

cumplimiento de requisitos de fondo: a) Identidad de las partes, generales de ley, comparecencia de los mismos en el documento. b) Coincidencia de los datos de registro del antecedente dominal. c) Coincidencia de la superficie y del código catastral del terreno, declarada y registrada. d) Consentimiento del cónyuge o de los copropietarios; si corresponde. e) Respeto del tracto sucesivo. f) Superficie a transferir y/o detalle del inmueble. g) Coincidencia de datos de planos con los del documento o registro. Estando en orden los títulos presentados y existiendo las coincidencias exigidas, procederá la inscripción correspondiente, la que deberá ser verificada antes de ser impresa en el Folio Real correspondiente.

**Artículo 82 (Oficinas Del Registro De Derechos Reales).** I. En cada capital de Departamento funcionará una oficina de Registro Distrital de Derechos Reales, encargada de todas las operaciones que le están asignadas por las disposiciones mencionadas en la Ley de Inscripción de Derechos Reales, el Código Civil y el presente Reglamento.

En las provincias funcionarán Oficinas Provinciales y en las capitales densamente pobladas, funcionarán oficinas Zonales de Registro, con las mismas atribuciones que la oficina distrital. II. La oficina Distrital de Registro tendrá a su cargo la supervisión y el control de las oficinas Provinciales y Zonales correspondientes al distrito.

### **3.9. LEY DEL NOTARIADO PLURINACIONAL N° 483 DEL 25 DE ENERO DEL 2014**

Según la Ley 483 del 25 de enero de 2014 del Notariado Plurinacional.

**Artículo 2 (PRINCIPIOS Y FINES),** párrafo, I inc., 2) El desempeño del servicio notarial se realiza en el marco de la atención a la población con

calidad y calidez, además de respetar y preservar el interés colectivo. Inc., 4) NEUTRALIDAD, El asesoramiento y la actividad notarial tiene como finalidad mantener la igualdad de las y los interesados por lo que su intervención es neutral, evitando todo género de discriminación. Inc., 5) LEGALIDAD, Por el que las actuaciones del Notariado Plurinacional están sometidas plenamente a la Constitución Política del Estado y la Ley, se presumen legítimas, salvo expresa declaración judicial en contrario. Inc., 6) ROGACIÓN, La actuación de la notaria o el notario se activa siempre a partir de la solicitud de las o los interesados. Inc., INMEDIACION, Es el contacto directo e inmediato entre las y los interesados, con la notaria o el notario y el documento o acto jurídico. Párrafo II, inc.,4) Garantizar la responsabilidad sobre los servicios del Notario de Fe Publica.

**Artículo 3 (DEFINICIONES)** inc., 4) Es la materialización escrita de los actos y hechos que sean de conocimiento de la notaria o el notario con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo. Inc., 8) La notaria o el notario es el autor material y redactor de los documentos que la Ley determine.

**Artículo 18 (DEBERES)**, inc., h) el Notario tiene que asesorar a las personas naturales o jurídicas que requieran sus servicios.

**Artículo 19 (ATRIBUCIONES)**, inc., c) Elaborar o redactar y autorizar documentos protocolares, conforme los principios y procedimientos establecidos en la presente Ley y su reglamentación.

## **CAPITULO IV MARCO REFERENCIAL**

### **4.1.CONSTITUCIÓN POLÍTICA DELAREPUBLICA DE BOLIVIA**

#### **PARTE PRIMERA LA PERSONA COMO MIEMBRO DEL ESTADO TITULO PRIMERO DERECHOS Y DEBERES FUNDAMENTALES DE LA PERSONA**

**Artículo 7,** Toda persona tiene los siguientes derechos fundamentales, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio: i) A la propiedad privada, individual o colectivamente, siempre que cumpla una función social;

**Artículo 8.**Toda persona tiene los siguientes deberes fundamentales: d) De contribuir, en proporción a su capacidad económica, al sostenimiento de los servicios públicos.

#### **TITULO SEGUNDO GARANTIAS DE LA PERSONA**

**Artículo 22, I.** Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo. II. La expropiación se impone por causa de utilidad pública o cuando la propiedad no cumple una función social, calificada conforme a ley y previa indemnización justa.

### **4.2. LEY DEL NOTARIADO DEL 5 DE MARZO DE 1858**

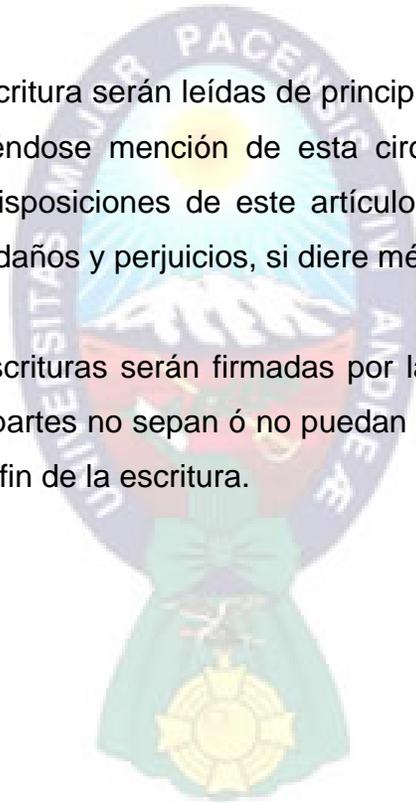
**Artículo 14°.** En toda escritura deberán expresarle los nombres, apellidos, cualidad, y vecindad o residencia de las partes, su estado y profesión, edad, y la capacidad para otorgarla. Así mismo se expresará el nombre y apellido del notario, y el lugar de su residencia; los nombres y apellidos de los testigos instrumentales, su vecindad o residencia, estado y profesión; el

lugar, el año, mes, día y hora en que se otorga, bajo la pena de 25 pesos de multa al notario y sin perjuicio de las que la ley impone en caso de falsedad.

**Artículo 15°.** Las escrituras no contendrán más cláusulas que las que se expresan en la minuta, que se insertará literalmente, después de llenados los requisitos que se previenen en el artículo anterior. Los poderes y demás justificados que califiquen la personería de los apoderados, se insertarán también en la escritura.

**Artículo 16°.** Las escritura serán leídas de principio a fin a todas las partes y a los testigos, haciéndose mención de esta circunstancia. El notario que contravenga a las disposiciones de este artículo, pagará una multa de 25 pesos, a más de los daños y perjuicios, si diere mérito para ello.

**Artículo 17°.** Las escrituras serán firmadas por las partes, los testigos y el notario. Cuando las partes no sepan ó no puedan firmar, se hará mención de esta circunstancia al fin de la escritura.



## **CAPITULO V**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **5.1.DERECHO NOTARIAL COMO RAMA DEL DERECHO PRIVADO**

“El Derecho es la más amplia concepción de la convivencia humana y abarca tantas manifestaciones como necesidades normativas que tiene la sociedad. El Derecho Notarial, los actos que efectúa el Notario y lo que produce el instrumento público, vemos que existe una complejidad de conceptos que al mismo tiempo que son jurídicos, no pueden ser incluidos entre las clasificaciones convencionales del Derecho Civil, ni dentro del Derecho Procesal y menos dentro el Derecho Administrativo. La actividad del Notario y las normas que rigen su función no pueden acomodarse en ninguna de las ramas del Derecho. Se siente la necesidad de crear un sistema propio dentro del Derecho Privado, que estudie y se amolde a la actividad del Notario; ese patrón conceptual se denomina Derecho Notarial”<sup>1</sup>.

#### **5.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS UNIVERSALES DEL DERECHO NOTARIAL**

“Los orígenes se remontan a comienzos de la civilización humana donde la vida social es un fenómeno natural y primario de la existencia humana en base a lo social; ese estado de evolución social hunde sus raíces en las reconditeces de la historia y así surge el Derecho como orden imperativo acaparada por el principio de legalidad que progresivamente se hizo testimonio escrito, norma emitida por órganos competentes en cuyo marco de Justicia se robusteció de fe pública, los Romanos pudieron definir al Derecho como el arte de lo bueno y equitativo en demanda de convivencia

---

<sup>1</sup> Villarroel Claire Ramiro, Fundamentos de Derecho Notarial y Registral inmobiliario, 1ra edición, Editorial Alexander, Bolivia 2005, Pág. 20

social, están antiguo como la sociedad; ubi societates, ibi ius; la sociedad es el claustro materno del Derecho”<sup>2</sup>.

**5.2.1.1. Los Hebreos:** “Distintos tipos ESCRIBAS (SCRIBAE), de la ley, del pueblo y del Estado; estos escribas eran los terceros y sus funciones eran como de Secretarios; en verdad, ejercían la fe pública parecidos a los Notarios actuales, que les delegaba la persona de quien dependían, pero para conseguir la legalidad era necesario el sello del superior jerárquico”<sup>3</sup>.

**5.2.1.2. En Egipto:** “Se tenían alta estima a los Escribas que formaban parte de la organización religiosa, estos estaban adscritos a las distintas ramas del gobierno, teniendo como función primordial la redacción de los documentos concernientes al Estado y a los particulares, sin embargo no tenían autenticidad sino no se estampaba el sello del sacerdote o Magistrado”<sup>4</sup>.

**5.2.1.3. En Grecia:** “La cultura los Notarios eran llamados Sígrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito, entregándoles a las partes para su firma. Apógrafos eran los copistas de los tribunales. Mnemon que viene de Mnemosine diosa madre de las nueve musas, eran los que archivaban los textos sagrados”<sup>5</sup>.

**5.2.1.4. En Roma:** “En esta sociedad encontramos la Función Notarial como actividad pública. Sobre este tema vemos aparecer bajo el nombre de “tabelliones”, unas personas cuya profesión consistía en redactar pero estos se confundían con los “tabularii” que eran contadores del fisco y

---

<sup>2</sup> Villarroel Clave Ramiro, Fundamentos de Derecho Notarial y Registral inmobiliario, 1ra edición, Editorial Alexander, Bolivia 2005, Pág. 21

<sup>3</sup><http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de acceso 22 de septiembre de 2015

<sup>4</sup><http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de acceso 22 de septiembre de 2015

<sup>5</sup><http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de consulta 22 de septiembre de 2015

archivadores de documentos públicos, pero como complemento de sus funciones, fueron encargándose de la formalización de testamentos y contratos, que conservaban en sus archivos hasta convertirse en los “tabellio”. El “tabullarius” y el “tabellio” configuran la primera imagen del Notario que viene de la antigua Roma y que era “notarii”, estos eran adscritos a la organización judicial, escuchaban a los litigantes y testigos; y ponían por escrito, en forma ordenada y sintética, el contenido de sus exposiciones. Con todo lo descrito aparece el primer antecedente legislativo de la Institución Notarial haciendo del “tabellión” fue asesor profesional de carácter privado que redacta; conserva y órgano de seguridad donde el Notario fue un técnico en la captación de la exposición oral de un tercero, para volcarla por escrito; de ahí el prolegómeno de la Función Notarial hasta hoy en día”<sup>6</sup>.

**5.2.1.5. Edad Media:** “La sociedad de esa época confronta un rápido impulso del desarrollo de las fuerzas sociales y económicas; donde demandaron y promovieron un desarrollo del Derecho, cuya profesión Notarial evolucionó y fue regulada de modo más preciso. El rompimiento del Imperio Romano en el Bajo Imperio de Occidente aparece la “fe Notarial” que se materializa en la “instrumenta pública confecta”, de valor probatorio cuando era autorizada por el escribano con su firma, dándole mérito fidedigno, de autenticidad o veracidad.

En la Alta Edad Media se instituye una ley referente al Notariado, reconociendo al Notariado la calidad de funcionario en el ámbito contractual privado con categoría semejante a la de los jueces, cuyas funciones es no contenciosa (jurisdicción voluntaria) al Notario “iudice Chartularii” cuyo

---

<sup>6</sup><http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de consulta 22 de septiembre de 2015

documento adquiere autenticidad y eficacia plena o fe probatoria derivadas de la intervención de este tabelión o Notario”<sup>7</sup>.

**5.2.1.6. En América:** “Al venir Cristóbal Colón trajo consigo a un Escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo, fue el primer escribano que piso el nuevo mundo, es el que dió fe de haber llegado a “las indias”, por lo que se da el trasplante del notariado de España a América. No obstante, se creó una legislación especial para América conocida como “leyes de Indias”, las que tenían un apartado en el que se trataban a los escribanos, a quienes se les exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la Real Audiencia, si lo aprobaban debía obtener el nombramiento del Rey de Castilla y pagar una suma al Fisco Real. Los Escribanos guardaban un archivo de escrituras y demás instrumentos públicos, el cual pasaba a los escribanos sucesores”<sup>8</sup>.

**5.2.1.7. En la Colonia:** “El arte Notarial Español se desarrolló paralelamente y recibió la influencia de la Escuela Notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia que se encontraba muy avanzada en el proceso legislativo de esta materia como consta en las “Siete Partidas” de Alfonso Sabio. Al final de la Edad Media y principios del Renacimiento, en cuyas disposiciones se distingue al Notariado como una función pública y se substituye una breve nota o minuta en el protocolo por el instrumento matriz y la organización corporativa de los Notarios”<sup>9</sup>.

**5.2.1.8. En Bolivia:** “La evolución histórica del Notariado en Bolivia se tiene que añadir que todo fue copia o recopilación de lo que han dejado los

---

<sup>7</sup><http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de consulta 22 de septiembre de 2015

<sup>8</sup><http://www.monografias.com/trabajos35/derecho-notarial-peru/derechonotarial-peru.shtml>, fecha de consulta el 29 de septiembre de 2015.

<sup>9</sup><http://www.monografias.com/trabajos35/derecho-notarial-peru/derechonotarial-peru.shtml>, fecha de consulta el 29 de septiembre de 2015.w

españoles en la conquista a nuestro continente, el 05 de marzo de 1858, la Asamblea Legislativa Plurinacional promulga la Ley N° 483 de 25 de enero de 2014, Ley del Notario Plurinacional. La actividad autenticadora del Notario, se ejerce en forma diversa según los países y con marcada diferencia entre aquellos que aplican el sistema latino para emitir Fe Notarial es necesaria la intermediación del oficial público, si este debe aplicar la vista y el oído a lo que acontece en la audiencia y en su presencia, en cuanto al ejercicio del Notariado exigen la aptitudes morales e intelectuales así como es necesaria la idoneidad civil frente a los cambios y reformas que ponen muchas veces en duda la seguridad del instrumento, permanente habilitación frente a las reformas, para convertirlo en un verdadero especialista”<sup>10</sup>.

## **5.2. CONCEPTOS GENERALES**

### **5.2.1. La Ley**

La Ley “Es una regla social obligatoria, establecida con carácter permanente por la autoridad pública y sancionada por la fuerza”<sup>11</sup>.

La Ley norma que todas las sociedades se dan para la buena convivencia, esta es emanada por autoridad pública y es de cumplimiento obligatorio con carácter coercitivo.

### **5.2.2. La Costumbre**

Es “una de las fuentes del derecho, que no es otra cosa que normas jurídicas, no escritas impuestas por el uso”<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> <http://www.notarios.org.pe/index.php?wpag=pf>, fecha de consulta 15 de octubre de 2015

<sup>11</sup> Auad Farjat Omar, Notas Básicas de Derecho Civil I, Imprenta Samael 1996 Sucre, Pág. 22

La repetición constante de usos y actos sin sanción jurídica impuestas por el derecho consuetudinario, es la base para la formación del derecho positivo.

### **5.2.3. La Doctrina**

“Es el conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del derecho, que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aún no legisladas. ...”<sup>13</sup>.

### **5.2.4. La Jurisprudencia**

Etimológicamente deriva de la palabra, “latina llamada stare decisis, literalmente esto significa mantenerse por decisiones, que es una abreviación de la frase stare decisis el non quita movere, que se traduce como mantenerse por decisiones y no cambiar cosas decididas. Básicamente, la frase significa que los fallos de las cortes de segunda instancia en la misma jurisdicción son precedente obligatorio sobre las cortes más bajas en cualquier caso semejante, revisable únicamente por un tribunal de mayor jurisdicción”<sup>14</sup>.

### **5.2.5. Notario**

“El Notario de Fe Pública es un Ministro de Fe que garantiza la legalidad de los documentos que interviene, y cuyos actos se hallan investidos de la presunción de verdad, propia de los funcionarios públicos, estando habilitado por las leyes y reglamentos para conferir fe pública de los contratos y actos

---

<sup>12</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental. Edición 1992. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1992, Pág. 77

<sup>13</sup> Osorio, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1974, Pág. 120

<sup>14</sup> Seminario Internacional de Jurisprudencia. Edición Instituto de la Judicatura de Bolivia. Sucre. Bolivia. 2003, Pág. 73

extrajudiciales, originados en el marco del derecho privado, de naturaleza civil y mercantil, así como para informar y asesorar a los ciudadanos en materia de actas públicas sobre hechos y especialmente de cuestiones testamentarias y de derecho hereditario”<sup>15</sup>.

“El Notario es el funcionario público, que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del estado, y por lo mismo revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del Derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene”<sup>16</sup>.

#### **5.2.6.Derecho Notarial**

“El derecho notarial tiene como fin exteriorizar la representación de los derechos privados en la normalidad sin contienda, Está referido a la regulación de la actividad del notario y de las partes en la formación del documento público (las escrituras públicas y las actas)”<sup>17</sup>.

“El Derecho Notarial, pues, dentro de las formas, pertenece a aquellas formas escritas (documentales) intervenidas por el funcionario público notario. El Derecho Notarial se refiere, pues, a las formas documentales y funcionalistas y es, por tanto, todo un derecho documental, referido a una

---

<sup>15</sup>Como conceptualizan los Profesores Pérez Leonardo, Rivera Jaime y Romero Gonzalo, citados por Gonzalo Castellanos Trigo en su Obra Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 72

<sup>16</sup> Bañuelos Sanchez Froylan, Fundamentos de Derecho Notarial, Sista SRL. 1994, Pág. 102

<sup>17</sup>Mariaca Valverde, Juana Aidee, Teoría y técnica notarial, Artes Gráficas Sagitario, La Paz, Bolivia, 2006.Pág. 59

clase especial, a los documentos públicos, y dentro de éstos, a la categoría más típica y restringida, a los instrumentos públicos”<sup>18</sup>.

### **5.2.7. Derecho Objetivo**

El Derecho, en tanto normas o conjunto de normas que constituyen un sistema jurídico es, como dice García Máynez: “El tecnicismo que puede usarse para designar, tanto a un precepto aislado como a un conjunto de normas, o incluso todo un sistema jurídico, esto significa que el Derecho Objetivo, como norma jurídica, forma parte de un conjunto de normas de la misma naturaleza, considerándolo con independencia de los sujetos a los cuales se dirige”<sup>19</sup>.

### **5.2.8. Derecho Subjetivo**

“Sujeto de derecho, o persona, es todo ente capaz de intervenir, como titular de facultades o pasible de obligaciones, en una relación jurídica”<sup>20</sup>.

### **5.2.9. Registro**

Cabanellas lo define como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades." <sup>21</sup>

---

<sup>18</sup>Carral Y De Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, México; 1997, Pág. 23

<sup>19</sup>García Máynez Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa. México, Pág. 36

<sup>20</sup> Ibit. Pág. 138

<sup>21</sup>Cabanellas. Guillermo. Diccionario de derecho usual, pág. 513.

Algunos autores por su parte indican que se entiende por registro: “el asiento que queda de lo que se registra; libro a manera de índice donde se apuntan noticias y datos<sup>22</sup>”.

#### **5.2.10. El Registrador**

“Es un funcionario público a quien le compete la admisión de actos y contratos, la formulación y práctica de asientos registrales como la conservación de libros y expedición de certificaciones”<sup>23</sup>.

#### **5.2.11. Registró Público**

El catedrático universitario Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, en su tesis de graduación, define al registró público como: "La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones descritas por la ley"<sup>24</sup>.

#### **5.2.12. Fe Pública Registral**

Fe es, la creencia que se da a las cosas por autoridad del quien las dice o por la fe pública. Etimológicamente se deriva de la palabra fides, que quiere decir yo persuadió. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la venta o saben todos. Por ello la fe pública vendría a ser, una creencia notoria, manifiesta. Según Manuel Ossorio, dice que Fe Publica es, " toda

---

<sup>22</sup> Barrios Carrillo, Axel Estuardo. Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 1

<sup>23</sup> Lacruz Bermejo J. “ Dictamen Sobre la Naturaleza de la Función Registral”, Centro de Estudios Registrales, Pág. 659

<sup>24</sup> Barrios Carrillo, Axel Estuardo. Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 15

aquella autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de carrubio y bolsas, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar que fehacientemente los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras, respecto a las mal hechas ante dichos fedatarios”<sup>25</sup>.

### **5.2.13. La Buena Fe**

“Entonces, la buena fe no es una creación del legislador que ha preestablecido su contenido, sino la adaptación de un principio inherente a la conducta de los hombres en la esfera más amplia de todas sus relaciones, pero que ha sido preciso regular para que sea susceptible de tener efectos jurídicos”<sup>26</sup>.

### **5.2.14. Instrumento Público**

Previo definir lo que se entiende por instrumento público, se debe hacer en relación a la etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: "instrumento... del latíninstruere, instruir. En sentido general escritura documentos”<sup>27</sup>.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: "Documento Público autorizado por notario, producido para aprobar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup>Ossorio Manuel, Diccionario de ciencias jurídicas y políticas, Pag. 145.

<sup>26</sup>Soto Coaguila Carlos Alberto, La Autonomía de la Voluntad Privada y la Buena Fe Como Fundamento de la Fuerza Obligatoria del Contrato, Universidad de Bogotá Pág. 559

<sup>27</sup> Cabanellas, Guillermo. ob Cit. Pag. 275.

<sup>28</sup>Jimenez Arnau, Enrique. Derecho notarial. Pag. 95.

### 5.2.15. La Propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz"<sup>29</sup>.

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad en términos generales, se define como: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio"<sup>30</sup>.

El Diccionario Jurídico Espasa define la propiedad como: "Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales"<sup>31</sup>.

### 5.2.16. Bienes

El tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: "Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuanto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiadas y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más

---

<sup>29</sup>Diccionario de la Lengua Española, Pag. 1269.

<sup>30</sup>Cabanellas Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Pag. 23 Edición, Buenos Aires 1994, Pág. 196

<sup>31</sup>Diccionario jurídico Espasa. Multimedia Cd. Room. 1999

en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio personas”<sup>32</sup>.

### **5.2.17. Sujeto**

Como se estableció previamente, la titularidad dominical es ostentada por una persona, la cual es considerada el sujeto activo dentro de los elementos que integran la propiedad, por otro lado el sujeto negativo o antónimo, se considera a todas las personas excluidas de la propiedad, el sujeto activo o titular del dominio ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas y el sujeto pasivo, según la regla general propia de los derechos reales, es toda la colectividad”<sup>33</sup>.

### **5.2.18. Objeto**

“El objeto es la cosa o bien sobre la cual recae la potestad del sujeto activo quien ostenta la titularidad dominical, siendo este el segundo elemento integrante del derecho de propiedad.

Dentro de los bienes que son apropiables, se encuentran todos aquellos que no estén excluidos del comercio es decir todos los que la ley permita, los cuales pueden ser considerados materiales (muebles o inmuebles) o inmateriales (el derecho de autor)”<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup>Cabanellas Guillerrno, Diccionario de Derecho Usual, Pag. 23 Edición, Buenos Aires 1994, Pág. 477

<sup>33</sup>CastánTobeñas, José, Derecho Civil Español Comun Y Foral. Novena edición. Tomo segundo, Madrid,1957.Págs. 66

<sup>34</sup>CastánTobeñas, José, Derecho Civil Español Comun Y Foral. Novena edición. Tomo segundo, Madrid,1957.Págs. 67

### **5.2.19. Manual**

La palabra manual “tiene su origen en el latín manualis, manuale, formado por el sustantivo manus, manus cuyo significado es mano, los manuales de procedimiento son esenciales para asegurar consistencia y calidad en los productos y servicios. Los manuales de procedimiento también proveen una respuesta por escrito para contingencias o soluciones para problemas comunes, las soluciones aseguran que los problemas comunes tengan cada vez la misma respuesta”<sup>35</sup>.

### **5.2.20. Documento Público**

“Una escritura pública es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementan con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes”<sup>36</sup>.

Nuestro Código Civil nos da un concepto en el Artículo 1287 “I. Documento público o autentico es el extendido con las solemnidades legales por un funcionario autorizado para darle fe pública y se escribe un protocolo, se llama escritura pública;II. Cuando el documento se otorga ante un notario público y se inscribe en un protocolo, se llama escritura pública”.

---

<sup>35</sup>Diccionario jurídico Espasa. Multimedia Cd. Room. 1999

<sup>36</sup> Bañuelos Sánchez Froylán, Derecho Notarial, Editorial Cardenas 1984, Pág. 100

### **5.2.21. Documento Administrativo**

El documento administrativo “...proviene de la autoridad administrativa o el autorizado por ella. A efectos registrales, los que por reunir autenticidad, y proceder de autoridades o funcionarios públicos, tienen acceso al Registro de la Propiedad, como admisible y eficaz titulación”<sup>37</sup>.

### **5.2.22. Protocolo Notarial**

“La ley boliviana considera al documento protocolar al protocolo notarial a la colección ordenada de los registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a la ley y sus reglamentos notariales. En cuanto a su forma los documentos notariales aparecen casi siempre agrupados en protocolos, que no es sino la agrupación de todas las escrituras pasadas ante un escribano en un año calendario, aunque, por extensión, se considera habitualmente protocolo a cualquier agrupación de escrituras ordenadas cronológicamente en un volumen, independiente del periodo de tiempo que abarcan las escrituras”<sup>38</sup>.

### **5.2.23. Archivo Notarial**

“El archivo es un conjunto de documentos, sea cual fuere su fecha, forma y soporte material, acumulados en un proceso natural por una persona o entidad pública o privada, en el transcurso de su gestión, conservados respetando aquel orden para servir como testimonio e información a la persona o institución que los produce y a los ciudadanos, o como fuentes de

---

<sup>37</sup>Cabanellas Guillerrno, Diccionario de Derecho Usual, Pag. 23 Edición, Buenos Aires 1994, Pág. 306

<sup>38</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 210

la historia. También se puede entender como la institución que está al servicio de la gestión administrativa la información, la investigación y la cultura”<sup>39</sup>.

#### **5.2.24. Testimonio Protocolar**

“Un testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que ya se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público. Es importante mencionar que un testimonio notarial no es un acta o escritura pública, sino sólo un documento copia fiel o reproducción de lo asentado en el protocolo”<sup>40</sup>.

#### **5.2.25. Contrato**

El diccionario jurídico Espasa, señala respecto del contrato que: “negocios jurídicos por el que una o más partes crean, modifican o extinguen en una relación jurídica patrimonial”<sup>41</sup>.

Manuel Bejarano Sánchez, con relación al contrato señala que: "el contrato es una especie de convenio, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman en nombre de contratos”<sup>42</sup>.

---

<sup>39</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 214

<sup>40</sup> Perones Carlos, Revista Notarial, Publicado en Caracas Venezuela

<sup>41</sup> Diccionario jurídico multimedia Espasa. CD Room. 1999

<sup>42</sup> Bejarano Sanchez, Manuel. Obligaciones civiles. Pag. 65.

### **5.2.26. Compra-Venta**

“La compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero”<sup>43</sup>.

### **5.2.27. Asesoramiento o Dirección.**

Corresponde a la notaria o al notario asesorar excepcionalmente, a quienes demandan sus servicios y orientarles sobre los medios jurídicos para el alcance de sus fines lícitos; sin realizar cobros adicionales por la orientación brindada.

“Debe establecer en forma precisa que el notario no puede comportarse como un asesor abogado (el que trabaja en un escritorio jurídico), porque estaría ejerciendo indebidamente la abogacía, además que es incompatible con servicio notarial; por la tanto, el asesoramiento de notario debe limitarse a informar al interesado que acuda personalmente a la oficina pública notarial, para señalar únicamente cual es el medio idóneo para garantizar el derecho que pretende protocolizar o registrar en la notaria, por esta razón, la norma en estudio precisa que corresponde al notario asesorar excepcionalmente, a quienes demanda sus servicios y orientarles sobre los medios jurídicos para el alcance de sus fines lícitos; sin realizar cobros adicionales por la orientación brindada”<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> Pérez Fernández del Castillo Bernardo, contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 1999, Pág. 75

<sup>44</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 37

### **5.2.28. Reserva del Servicio Notarial.**

Es la confidencialidad de la notaria o el notario sobre el contenido y requisitos del documento y los actos en los que intervenga.

“Este principio notarial debe ser estudiado para comprender que es distinto al principio de publicidad , el principio notarial de resguardo es aplicado antes de terminar el instrumento notarial, y el principio de publicidad se aplica desde la determinación del instrumento citado, por lo tanto, tienen sedes de aplicación diferente entre sí, el servicio notarial de llevar confianza a las partes, poniéndose de manifiesto por la reserva de las actuaciones que debe llevar el notario de fe pública; sin embargo, esta reserva es relativa, porque puede romperse por la publicidad que implica los archivos notariales”<sup>45</sup>.

### **5.2.29. Eficacia del Instrumento Público**

El instrumento público alcanza eficacia jurídica desde el ingreso al tráfico jurídico con las autoridades del hecho, acto o negocio jurídico.

La norma señala que el instrumento público alcanza eficacia jurídica desde el ingreso al tráfico jurídico con la autorización del hecho, acto o negocio jurídico; por lo tanto, hace plena prueba el instrumento público que fue otorgado por el Notario, la escritura pública, es un instrumento jurídico que hace plena prueba, por estar otorgado con las formalidades que establece la ley, dándose fe y eficacia al instrumento público, por la intervención del notario de fe pública, los documentos notariales, que pueden tener por objeto la formación de actos y negocios de todo tipo, son los autorizados por el Notario. Su autenticidad y eficacia comprende autoría, firmas, fechas y

---

<sup>45</sup>SanchezRomanelo Jaime Alberto, Derecho Notarial en la Legislación del Perú, Editorial Libertad 2012, Pág. 33

contenido, son conservados por el Notario y clasificados por orden cronológico”<sup>46</sup>.

### **5.2.30. De La Escritura**

Es la materialización escrita de los actos y hechos que sean de conocimiento de la notaria o el notario con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo.

“Una escritura pública es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. La escritura pública un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que le complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto para su incorporación al protocolo del propio notario y en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes”<sup>47</sup>.

### **5.2.31. Matricidad**

Es el reflejo documental del acuerdo visado por la fe pública, mediante el registro en una matriz físicamente instrumentada y confeccionada por un folio en el que se redacta el acto jurídico decidido por las y los interesados, la matriz es única.

---

<sup>46</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 39

<sup>47</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 4

“Matricidad es un principio en cuya virtud el notario retiene y custodia los documentos originales que ha autorizado, protocolo es el principio por el que el notario ha de esos instrumentos originales que retiene, el protocolo constituye el desarrollo y el perfeccionamiento practico de la matricidad de forma que, salvo en cuanto a esa matricidad que comprende, el principio de protocolo no pertenece a la esencia del Notario Latino”<sup>48</sup>.

### **5.2.32. Notoriedad**

Surge el juicio que realiza la notaria o el notario, para decidir y dar constancia en un instrumento público, sobre los hechos o actos y comprende el juicio sobre la identidad y la capacidad de las y los interesados, los documentos que le son suministrados o declaraciones que le son prestadas por las y los interesados, los testigos u otros intervinientes.

“Puede definirse el Acta de Notoriedad, a tenor de la legislación vigente, como aquel instrumento público autorizado por el notario, de conformidad con la ley, mediante cual se acredita la comprobación o fijación de hechos notorios sobre los cuales pueden ser fundados, declarados o reconocidos derechos o se legitimen hechos, situaciones o circunstancias personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica”<sup>49</sup>

### **5.2.33. Autoría y Redacción**

La notaria o el notario, es el autor material y redactor de los instrumentos que la ley determine.

---

<sup>48</sup>SanchezRomanelo Jaime Alberto, Derecho Notarial en la Legislación del Perú, Editorial Libertad 2012, Pág. 38

<sup>49</sup> Pérez Gallardo Leonardo, Derecho Notarial Tomo I, Editorial Félix Varela 2006, Pág. 43

“Para la redacción es necesario expresarse con prioridad, claridad y concisión, además el notario debe utilizar lenguaje jurídico, las partes han expresado su deseo, el notario califica y determina el tipo del acto jurídico de que se trata y procede a la redacción de las cláusulas en las que vuelca creatividad de profesional del derecho demostrando su calidad de jurisperito desarrolla su labor de perito en el derecho reconocida por la ley, así como su práctica en la redacción adquirida a través de la experiencia. Gracias a su estudio, conoce cuales son las disposiciones que integran el orden jurídico, sabe adecuarlas y ordenarlas para forma el instrumento necesario a las partes, la redacción de las cláusulas requieren de sabiduría legal; por eso el notario es el autor y redactor”<sup>50</sup>.

### **5.3. PRINCIPIOS NOTARIALES**

“Los principios constituyen el esqueleto, la estructura de la legislación notarial, sobre el cual se ordenan los detalles de la composición las leyes procesales. En este caso, el legislador ha pretendido establecer todos los principios que rigen al Notario Plurinacional, con el objeto que los operadores del notario tomen en cuenta los mismos al momento de realizar la actividad notarial”<sup>51</sup>.

Como señala el Magistrado español José M. Marco “ los principios del proceso configuran la base en la que debe constituirse un proceso que se ajusta a los que hoy en día se viene considerando cánones mínimos que integran el dividido proceso que se ajusta a los que hoy en día se viene considerando cánones mínimos que integran el debido proceso. La creciente importancia de los principios informadores del procedimiento, en cuanto al cumplimiento de los mismos permite la realización de uno de los

---

<sup>50</sup> Ibit., Pág. 451

<sup>51</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 23

más importantes aspectos del modelo moderno de Estado democrático y de Derecho ha dado lugar a la que se ha llamado constitucionalización de los principios”<sup>52</sup>

### **5.3.1. Interculturalidad**

El servicio Notarial se sustenta en el reconocimiento, la expresión y la convivencia de la diversidad cultural, institucional, normativa y lingüística y el ejercicio de los derechos individuales y colectivos garantizados en la Constitución Política del Estado, conformado una sociedad basada en el respeto y la igualdad entre todos para Vivir Bien.

“Por este principio se incluye de manera más explícita lo que, probablemente sea el cambio más importante de la definición de Estado e interculturalidad que es el reconocimiento a la libre determinación de las diferentes naciones y pueblos indígenas originarios y el reconocimiento del principio de diferentes justicias, culturas, instituciones y la consolidación de sus entidades territoriales”.<sup>53</sup>

### **5.3.2. Servicio a la Sociedad**

El desempeño del servicio Notarial se realiza en el marco de la atención a la población con calidad y calidez, además de respetar y preservar el interés colectivo.

“No queda dudas que el ejercicio profesional del servicio notarial se realiza en el marco de la atención a la población en forma general, con calidad, eficacia y calidez, además de respetar el interés colectivo sobre el individual; porque

---

<sup>52</sup> Marco Cos José Manuel, Modulo VI Dirección del Proceso, Editorial Imag. Pág. 122

<sup>53</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 24

los notarios son depositarios de la fe pública. Para que el prestador de servicios (notario), se denomine profesional deberá cumplir el requisito de brindar un servicio, garantizando la utilización de los medios disponibles con el fin de procurar un resultado de calidad de excelencia, a alguien que no sabe o no puede hacerlo por sí mismo, esta atención al ciudadano de a pie se materializa a través de la labor de los notarios, para prestar un trabajo responsable, confiable, rápido y sobre todo, tomando en cuenta el servicio a la sociedad.”<sup>54</sup>

### 5.3.3. Integridad

“El principio de la integridad es determinado como el pilar ético institucional que compila y permite la aplicación de valores humanos que fortalecen en la formación integral de todo ser humano, situación que debe ser tomado en cuenta al momento de ejercer la actividad notarial”<sup>55</sup>.

“La integridad como valor fundamental del ser humano y como principio ético se determinan como la facultad de todo ser humano para elegir hacer lo correcto, lo que va de acuerdo a los principios, es el cumplimiento del deber como misión, implica obrar de acuerdo a los principios de verdad, de respeto, de responsabilidad y de participación entre otros”.<sup>56</sup>

Para los que asumen y promueven los principios ético-morales de la sociedad plural e intercultural boliviana ama qhilla, ama llulla, ama suwa (no seas flojo, no seas mentiroso y no seas ladrón), suma qamaña (vivir bien), ñandereko (vida armoniosa), tekokavi (vida buena), ivimaraei (tierra sin mal) y qhapajñan (camino o vida noble).

---

<sup>54</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 26

<sup>55</sup>Ibit., Pág. 26

<sup>56</sup> Calderón Illanes Roberto, La Ética en la Abogacía, Editorial Universidad 2010, Pág. 33

#### **5.3.4. Neutralidad**

El asesoramiento y la actividad notarial tienen como finalidad mantener la igualdad de las y los interesados por lo que su intervención es neutral evitando todo género de discriminación.

“El propósito de observar el principio de neutralidad es conservar la confianza de todos, implícitamente esta observancia del principio de neutralidad es también un factor de eficiencia operacional, que requiere la confianza de todos en muchos contextos como es el caso concreto de la actividad notarial. La norma en estudio determina que el asesoramiento y la actividad notarial tienen como finalidad mantener la igualdad de las y los interesados por lo que su intervención es neutral evitando todo género de discriminación; por lo tanto, el principio de Neutralidad prohíbe que el Notario de Fe Pública que intervenga evite la discriminación por la naturaleza política, racial, de género, religiosa o ideológica”<sup>57</sup>.

#### **5.3.5. Legalidad**

Por lo que las actuaciones del Notario Plurinacional están sometidas plenamente a la Constitución Política del Estado y la Ley se presume legítimas, salvo expresa declaración judicial en contrario.

“El principio de legalidad es uno de los principios más importantes en que se sustentan los poderes del Estado y especialmente el judicial, porque quienes administran justicia, simplemente deben acatar lo que es disponible la ley; por lo tanto no pueden aplicar su capricho o lo que les manden y ordenen otras personas o instituciones públicas con poder. Todo funcionario público tiene la

---

<sup>57</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 27

obligación de respetar lo que dispone la ley sin someterse a otros poderes y hacer cumplir lo que la ley dispone ya que nadie está por encima de la ley, ni siquiera el poder político legalmente elegido por el pueblo”<sup>58</sup>.“Precisando los alcances de la norma referida se establece que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La clasificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieren emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y complementariamente de los antecedentes que obran en el registro”<sup>59</sup>

### **5.3.6. Rogación**

La actuación de la notaria o el notario se activa siempre a partir de la solicitud de las o los interesados.

“La acción de rogar, rogación, se entiende en el ámbito del Derecho Registral Notarial como instancia (solicitud), Resultado equivalente a ruego de y a petición de, por el principio de rogación se deriva el hecho de que los registros y cambios de actividad notarial se producen exclusivamente a instancia de la parte interesada, esto es, el notario no puede realizar asientos en los libros y protocolos si no es solicitado por quien tenga derecho al asiento, registro o protocoló o resulte perjudicado por él”<sup>60</sup>.

---

<sup>58</sup>Ibit., Pág. 28

<sup>59</sup>García Coni Raúl y Fortini Ángel, Derecho Registral Aplicado, Editorial Desalma 1993, Pág. 258

<sup>60</sup>Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 30

### 5.3.7. Inmediación

Es el contacto directo e inmediato entre las y los interesados, con la notaria o el notario y el documento o los actos jurídicos.

“El principio de intermediación significa que debe existir una inmediata comunicación entre el juez y las personas que obran en el proceso, los hechos que en él deben hacerse constar y los medios de prueba que se utilicen, es decir el Notario debe tener el mayor contacto personal con los elementos subjetivos y objetivos del proceso notarial y del documento de actuación notarial”<sup>61</sup>.

### 5.3.8. Cultura de Paz

El servicio notarial contribuye a la cultura de paz mediante el acuerdo sobre la modificación y extinción de relaciones jurídicas sin intervención jurisdiccional.

“Uno de los fines que tiene la administración de justicia, es que mediante las resoluciones judiciales se pacifique la sociedad porque debe resolverse el conflicto entre las partes; por tal motivo, la administración de justicia contribuye a la promoción de la cultura de la paz y el derecho a la paz, a través de la resolución pacífica de las controversias entre los ciudadanos y entre estos y los órganos del Estado; sin embargo, ahora esta atribución la tienen también los notarios de fe pública, cuando resuelvan los procesos voluntarios notariales”<sup>62</sup>.

---

<sup>61</sup> Devis Echandia Hernando, Teoría General del Proceso Tomo I, 1984, Pág. 38

<sup>62</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 31

## **CAPITULO VI**

### **LEGISLACIÓN COMPARADA**

#### **6.1. Análisis por categoría del cuadro de legislación comparada.**

##### **Norma que regula**

Son debidamente expresadas en las legislaciones comparadas, identificándose claramente en leyes y decretos, con derechos deberes y obligaciones que el Estado asigna a sus representantes fedatarios.

##### **Ejercicio**

En las legislaciones valoradas expresan claramente los principios como la interpretación, la rogación, la conservación del protocolo, la forma legal de exteriorizar la voluntad de las partes con la participación de la fe notarial, además el fraccionamiento de copias legalizadas a los interesados, o los que demuestren su interés en el caso concreto.

##### **Patrocinante de la minuta**

Al consultar las legislaciones de los países comparados, expresa claramente la presentación de la minuta, pero en sus artículos precedentes, exponen que el Notario es el encargado de redactar la escritura pública y el documento notarial excepto la legislación boliviana que indica que, la minuta debe ser redactada por un profesional abogado.

## La fe publica

Los códigos de los países comparados, en la actividad de fedatario, como representante del estado para dar fe de actos y negocios jurídicos, se manifiestan en representación del estado para dar seguridad jurídica.

En nuestra Normativa el negocio Jurídico de Compra-Venta está contemplado en el Art. 584 CC., del cual hace énfasis a la transferencia que hace el vendedor siendo este propietario de la cosa o un derecho a otra persona denominado comprador a cambio de un monto de dinero denominado como precio.

El Código Civil refleja la venta en cinco secciones: la primera se refiere a todo aquello referido de forma general a la venta, las siguientes tres secciones que son capacidad para comprar y vender, objeto de la venta y del precio se refiere a los elementos necesarios del contrato de compraventa por otro lado la sección cinco y seis se refiere a los efectos de las partes del contrato es decir a las obligaciones tanto del vendedor como del comprador respectivamente y finalmente la última sección se refiere a la figura de venta con pacto de rescate de la cual analizaremos a continuación puesto que los puntos anteriores ya fueron abordados.

Este contrato de Venta con pacto de Rescate se caracteriza porque el vendedor se reserva el derecho de propietario hasta que o en caso de que el término o cláusula condicionante se cumpla para perfeccionar la venta pero dicha posible venta se encuentra limita en términos de tiempo muebles que no puede exceder de un año e inmuebles que no puede exceder de dos años. La norma vigente en el Estado Plurinacional de Bolivia se encuentra en el Código Civil Ley N° 12760 en los Art.584 - 610 y como artículos fundamentales para los contratos el Art.452.

PAÍS	NORMA QUE REGULA	Ejercicio de la función notarial	Obligaciones de los notarios	Patrocinante de la minuta	La fe publica
ECUADOR	<p>DECRETO LEY N° 26002</p> <p>CONCORDANCIAS : Ley N° 26662</p> <p>Ley N° 27333</p> <p>R.M. N° 374-2005-JUS</p> <p>R. N° 318-2005-SUNARP-SN (A prueban Directiva que regula criterios para acreditar ante Registros Públicos el pago de los Impuestos Predial, Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados)</p> <p>D.S. N° 012-2006-JUS (Normas para el Ejercicio de la Función Notarial en la formalización de actos previsos en la Ley de la Garantía Mobiliaria y en el Saneamiento de Tracto Sucesivo interrumpido de Bienes Muebles)</p>	<p>Art. 296 dice: “Notariado: El notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarias y notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia.</p> <p>El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial</p>	<p>Art. 19 que trata de los deberes de los notarios, en la letra a) dice:</p> <p>“Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio</p>	<p>Art. 48: [Presentación de minuta firmada por abogado].- Todo acto o contrato que se celebre por escritura pública será autorizado por el notario, previa presentación de la correspondiente minuta, firmada por un abogado, en papel sin timbre alguno; minuta que será archivada en la misma notaria para el solo efecto de comprobación periódica del cumplimiento de este requisito por parte del respectivo Colegio de Abogados.</p>	<p>Art.199 “Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública.</p>

<p>ARGENTINA</p>	<p>Ley 4183 Ley Orgánica Notarial Observaciones: (T.O. DECRETO Nº 2252/75) Fecha de Sanción: 06/06/1975 Fecha de Publicación: 17/06/1975</p>	<p>Artículo 10º.- El escribano de registro es el profesional de derecho y el funcionario público instituido para recibir y redactar conforme a las leyes, los actos y contratos que le fueren encomendados y para dar carácter de autenticidad a los hechos, declaraciones y convenciones que ante él desarrollo, formularen o expusieren, cuando para ello fuere requerida su intervención</p>	<p>Artículo 11º.- Son deberes esenciales de los escribanos de registro: a) La conservación y custodia en perfecto estado de los actos o contratos que autoricen, así como de los protocolos y libros de registro de intervenciones respectivos, mientras se hallen en su poder; b) Expedir a las partes interesadas, testimonios, copias, certificados y extractos de las escrituras otorgadas en su registro y de las actas obrantes en el libro de intervenciones;</p>	<p>Artículo 12º.- Las escrituras y demás actos públicos de competencia notarial sólo podrán ser autorizados por escribanos de registro y a ello compete también certificar la autenticidad de las firmas personales o sociales, o de impresiones digitales; vigencia de contratos, existencia de personas físicas o jurídicas, practicar inventarios, poner cargos a los escritos, expedir testimonios sobre asientos y actas de libros comerciales, labrar toda clase de actos de carácter público y en general intervenir en todos aquellos actos que no requieren la formalidad de la escritura pública en el modo y forma que determinen las leyes procesales y el reglamento notarial.</p>	<p>Artículo 13 Intervenir en todos aquellos actos que no requieren la formalidad de la escritura pública en el modo y forma que determinen las leyes procesales y el reglamento notarial.</p>
------------------	--	---	--	---	---

PERU	Decreto Legislativo del Notariado DECRETO LEGISLATIVO N° 1049	<p>artículo 3.- Ejercicio de la Función Notarial</p> <p>El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial</p>	<p>Artículo 14.- Medidas de Seguridad</p> <p>El notario registrará en el colegio de notarios su firma, rúbrica, signo, sellos y otras medidas de seguridad que juzgue conveniente o el colegio determine, y que el notario utilizará en el ejercicio de la función. La firma, para ser registrada deberá ofrecer un cierto grado de dificultad. Asimismo, el notario está obligado a comunicar cualquier cambio y actualizar dicha información en la oportunidad y forma que establezca el respectivo colegio de notarios. Los colegios de notarios deberán velar por la máxima estandarización de los formatos y medios para la remisión de información a que se refiere el presente párrafo.</p>	<p>Artículo 18.- Prohibición de Asumir Funciones de Letrado</p> <p>Se prohíbe al notario autorizar minuta, salvo el caso a que se refiere el inciso e) del artículo que precede; la autorización estará a cargo de abogado, con expresa mención de su número de Colegiación. No está prohibido al notario, en su calidad de letrado, el autorizar recursos de impugnación que la ley y reglamentos registrales franquean en caso de denegatoria de inscripción</p>	<p>Artículo 2.- El Notario</p> <p>El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados</p> <p>Correspondientes</p> <p>Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia</p>
------	--	---	--	--	--

## **CAPÍTULO VII PROPUESTA**

### **7.1. INTRODUCCION**

Sea elaborado una exposición de ideas generales que sirvan de guía, a los Notarios y a la sociedad en general sobre la ejecución de actividades de compra y venta de un bien inmueble, se estima pertinente tener en cuenta lo siguiente, es muy importante recabar información precisa y oportuna para evitar contratiempos, mala interpretación, por eso el vendedor de buena fe debe proporcionar la información, documentación correcta y precisa; satisfaciendo cualquier interrogante que pueda generar en este negocio jurídico, el comprador debe valorar con un asesoramiento técnico de los documentos registrables, como los asientos en Derechos Reales, que son seguros, confiables, comprobables y verificables.

Los requirentes deben acudir con toda la documentación donde un profesional abogado para realizar la minuta de transferencia, este documento debe ser elaborado de forma prolija con todos los parámetros exigidos por el Código Civil para luego cancelarse el impuesto a la transferencia en oficinas de recaudaciones del Gobierno Municipal, para después con estos documentos apersonarse donde un profesional Notario quien representa al Estado en su función fedataria, enmarcada en los principios de legalidad como el medio idóneo y efectivo de garantizar la seguridad en los negocios jurídicos de transacciones inmobiliarias, como es uno de sus deberes al momento de elevar la minuta a escritura pública es comprobar los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para la realización de los actos y contratos, garantizando de esta manera la transferencia del derecho a la propiedad a los requirentes.

Para terminar este procedimiento debemos acudir a la oficina de Derechos Reales con toda la documentación exigida, tras una calificación y comprobación de la documentación presentada se realizara el asiento que garantice el Derecho Propietario, emitiendo al comprador un nuevo Folio Real, que es oponible ante terceros.

## **7.2. OBJETIVO DEL MANUAL**

Establecer los lineamientos de referencia e información, a seguir que sirvan de referencia a los Notarios de Fe Pública y la sociedad en general, para concretar en forma eficiente y oportuna la actividad de compra venta.

## **7.3. TRAMITESPREVIOSDEVERIFICACION**

Es muy importante recabar con oportunidad los siguientes documentos mencionados líneas abajo, antes de realizar el acto de compra venta, debemos razonar que está transacción es a título oneroso, por el cual el vendedor recibirá un pago justo y por ese motivo y sin recelo alguno, debería facilitar al comprador los siguientes documentos:

- Información rápida
- Folio real del inmueble
- Certificado de Registro Catastral
- Plano de ubicación y de construcción aprobado por la alcaldía
- Formulario “1980” de pago de impuestos anuales a la propiedad
- Carnet de Identidad del vendedor y comprador.

## **Art. 1. Información Rápida**

Este documento es muy importante que proporcione el vendedor, o también puede solicitar el comprador en Derechos Reales en la ventanilla de Información Rápida se extiende con la proporción de los números del folio real y su fotocopia de cedula de identidad. del interesado, este formulario contiene de manera general los datos del propietario o los propietarios “con toda la información vigente del inmueble, constituye certificación o Informe de su estado jurídico actual y total, conteniendo especificación sobre la descripción y características del inmueble, titular del derecho, restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos”<sup>63</sup>, teniendo especial atención en los nombres y los apellidos completos que estos se encuentren asentados correctamente iguales al carnet de identidad del o los propietarios y en los Gravámenes e Hipotecas del bien inmueble o trámites pendientes que se deben subsanar antes de realizar la venta.

## **Art. 2. Folio Real del Inmueble**

Es un documento muy importante del bien inmueble con características específicas donde se identifica claramente al titular o los titulares del derecho, cuyo objeto principal es “dar publicidad a la propiedad territorial con la finalidad de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos, así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país”<sup>64</sup>, es por esta razón que “Cada inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación, dará lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que

---

<sup>63</sup>DS. 27957Art. 17

<sup>64</sup>Ruth Sonaly Carranza, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85

servirá para designarlo”<sup>65</sup>, además tenemos información transversal como el estado hipotecario, alodial o cualquier restricción o gravámenes, es imprescindible porque es el documento que acredita la vigencia y legalidad del derecho propietario del vendedor.

El folio real es un documento que identifica un bien inmueble física, jurídicamente determinado, al sujeto y derecho, para su interpretación consta de la siguiente estructura:

La parte superior se encuentra dividida de la siguiente manera:

“Datos del dominio sobre el inmueble, tales como número de la Matrícula, fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según el título (lote, casa, urbanización, etc.), superficie, medidas y linderos o colindancias, con relación a los puntos cardinales (este, oeste, norte y sur). También consignará los antecedentes dominiales de Libros o Matrículas, que identifiquen el derecho propietario. En la parte inferior, se consignarán tres columnas: A) Titularidad sobre el dominio, con una subcolumna de proporción, B) Gravámenes y restricciones y C) Cancelaciones”<sup>66</sup>

### **Art.3.La Matricula**

La “matrícula es un número único consignado en un folio Real, que identifica al inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tomando en cuenta departamento, provincia, sección y cantón y un número secuencial de ingreso en ese cantón, por tanto, cada inmueble independiente, tendrá una sola matrícula”<sup>67</sup>, los cuales corresponden a la primera inscripción, asentados claramente con trece números que dan referencia inequívoca del

<sup>65</sup>Raúl R. García Coni. El Contencioso Registral, Pág. 78

<sup>66</sup>Art 72 decreto supremo 27957

<sup>67</sup> Art. 16 decreto supremo 27957

bien inmueble, esta numeración se mantiene en el tiempo y no sufre cambio alguno en la transferencia de los titulares, pues lo identifica en base al sistema de división político administrativa del país, publicado por el “Ministerio de Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente, Secretaría de Planificación, Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, de junio de 1996”, determinando la siguiente numeración<sup>68</sup>:

- 1 Departamento de Chuquisaca, con 10 provincias
- 2 Departamento de La Paz, con 20 provincias
- 3 Departamento de Cochabamba, con 16 provincias
- 4 Departamento de Oruro, con 16 provincias
- 5 Departamento de Potosí, con 16 provincias
- 6 Departamento de Tarija, con 6 provincias
- 7 Departamento de Santa Cruz, con 15 provincias
- 8 Departamento del Beni, con 8 provincias
- 9 Departamento de Pando, con 5 provincias

Ejemplos:

La matrícula 2.01.0.99.0050146 corresponde al inmueble registrado:

2es el Departamento de La Paz,

01es la Provincia Murillo,

0es la Sección,

99es el Cantón

0050146Código Registral que le es asignado al inmueble.

---

<sup>68</sup>El nuevo sistema registral fue puesto en funcionamiento, inicialmente, en la oficina de Sucre, el año 1997 y paulatinamente se ha replicado a todas las oficinas del país, terminando con dicha réplica el año 2006. Por tanto a la fecha todas las oficinas cuentan con el sistema computarizado de registro del Poder Judicial (TEMIS), lo que permite conocer en forma rápida el estado de cada inmueble en cualquier momento.

Como señala el Art. 74 del DS. 27957.

#### **Art. 4. Testimonio de la Escritura Pública de Transferencia Anterior**

Es un documento histórico del bien inmueble donde expresa claramente los nombres de la anterior compra-venta del bien inmueble, para mayor seguridad se puede solicitar en las oficinas de DD. RR., nos extienda unacopia, por ser un instrumento constitutivo del derecho de propiedad del vendedor expresando claramente sus nombres apellidos y su cedula de identidad.

#### **Art. 5. Certificado de Registro Catastral**

Este documento es de carácter Municipal, establece la ubicación precisa del inmueble, las características del terreno y de la construcción así como el valor estimado del inmueble, este documento acredita el empadronamiento en el Gobierno Municipal contiene datos como la superficie real según al título, a partir del cual podrá el comprador cotejar la superficie asentado en derechos reales y el catastro coinciden, la presentación de este documento para el vendedor y el comprador es muy importante para ser valorado, pero muchas zonas barriales no cuentan con este documento debido a la falta de aprobación de planimetría por la unidad catastral o por ser declarados zonas negras o de equipamiento en las cuales no se permite el asentamiento de viviendas y construcciones, o puede ser que su lote sea afectado para un área de equipamiento o calle, la interpretación de este documento nos da la certeza que no tendrá problemas posteriores.

## **Art. 6. Plano de Ubicación y de Construcción Aprobado por la Alcaldía**

Si se está comprando una casa con construcción, es importante que los vendedores faciliten el Plano Aprobado de construcción, porque para aprobar un plano de construcción hoy en día el Gobierno Municipal pide requisitos, los cuales deben ser cumplidos a detalle, si tuviera construcción y no plano aprobado, el Gobierno Municipal podría iniciar un proceso administrativo y disponer multas y demoliciones de la construcción que no fue autorizada y de esta manera el comprador tropezar con observaciones y gastos innecesarios.

## **Art. 7. Formulario “1980” de Pago de Impuestos Anuales a la Propiedad**

Pagos hasta la última gestión requerida por el Gobierno municipal, si existiera deuda tributaria de alguna, debemos tomar en cuenta que la alcaldía no dará curso, si el pago no está al día, es por eso que el vendedor debe tener los impuestos al día.

## **Art. 8. La Minuta**

Una vez que se ha cotejado los documentos y con la certeza de que están en regla, libres de gravámenes e hipotecas y sin trámites pendientes, con la intervención del profesional en Derecho, debe realizarse una minuta de transferencia de compra-venta de un bien inmueble, con los siguientes documentos:

- Cédula de Identidad, Carnet de extranjero o Pasaporte del Comprador y del Vendedor, (original y fotocopia).
- Folio real emitido por Derechos Reales, (original y fotocopia).

- Plano del bien inmueble, aprobado por el Gobierno Municipal,(original y fotocopia).
- Comprobantes de pago de los cinco últimos Impuestos a la Propiedad de Bienes Inmuebles (IPBI, formulario 1980), (originales).
- Registro catastral emitido por el Gobierno Municipal, (original y fotocopia).

### **Art. 9. Definición de la Minuta**

“La minuta es el extracto que se hace de algún contrato o documento, anotando las cláusulas o partes esenciales para copiarlo después y extenderlo con todas las formalidades necesarias a su perfección”<sup>69</sup>.

Por lo tanto la minuta es un documento inicial en el que se señalan las bases de un acuerdo o contrato, en el cual las partes fijan su acuerdo de voluntades y todos los puntos básicos o esenciales del convenio, que posteriormente deberá elevarse al rango de escritura pública, y de esta manera cumplir el requisito de forma que exige la ley.

### **Art. 10. De los actos jurídicos**

Tenemos claros sus elementos de existencia y validez

#### **De existencia**

- 1.- Consentimiento (voluntad de las partes).
- 2.- Objeto (posible).
- 3.- Solemnidad.

---

<sup>69</sup>Diccionario jurídico multimedia Espasa. CD Room. 1999

## **De validez**

- 1.- Capacidad
- 2.- Ausencia de vicios en la expresión de la voluntad.
- 3.- Licitud en el objeto.
- 4.- Forma.

### **Art. 11. Partes de la Minuta**

Como partes de la minuta tenemos a la introducción, el cuerpo de la minuta y la conclusión.

#### **A. La Introducción**

El título del contrato, los nombres y apellidos de ambas partes vendedor y comprador, la transcripción no debe no debe sufrir alteraciones, abreviaciones u omisiones, se debe asentar la información declarada en la cedula de identidad y cotejada con el asiento del folio real para evitar tramites posteriores.

En la minuta no deben existir abreviaciones u omisiones de los nombres y apellidos, del titular o los titulares.

#### **B. Cuerpo de la Minuta**

Se considera la parte más importante, en la cual se redacta el fondo de la relación jurídica, con cláusulas debidamente expuestas, consensuadas y todos los requisitos que exige la ley, es muy importante el consentimiento de la Esposa o Esposo, de La Concubina o Concubino, especificando su total consentimiento del contrato celebrado

en una clausula y deben firmar el pie del presente documento.

### **C. Conclusión de la Minuta**

Estilo o de ley, luego la fecha, las firmas de los contratantes y la autorización o firma del abogado que ha redactado la misma.

### **Art. 12. El Contrato**

Como expresa el Art. 450 del Código Civil, “ hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre si una relación jurídica, “... estas obligaciones surgen contemporáneamente en el momento en que se forma el contrato, por lo que son interdependientes, es decir tienen una mutua dependencia en sentido de que la existencia de una de la obligaciones tiene por causa la obligación asumida por el otro contratante, por ejemplo: en la compraventa, la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida tiene por causa la obligación del comprador de pagar el precio, y correlativamente la obligación del comprador de pagar el precio tiene por causa la obligación asumida por el vendedor de transferir y entregar la cosa vendida”<sup>70</sup>.

### **Art.13. Obligaciones del Vendedor**

Según el Art. 614 CC. “El vendedor tiene, respecto al comprador, las obligaciones principales siguientes: 1) entregar la cosa, 2) hacerle adquirir la propiedad de la cosa o el derecho si la adquisición no ha sido efecto inmediato del contrato, 3) responder por la evicción y los vicios de la cosa;

---

<sup>70</sup>Kaune Arteaga Walter, Teoría General de los Contratos Tomo I, Editorial La Razón 2001, Pág. 27

<sup>39</sup>Kaune Arteaga Walter, Teoría General de los Contratos Tomo I, Editorial La Razón 2001, Pág. 37

la primera se refiere a entregar la cosa vendida es decir al momento de realizar la operación de compraventa el vendedor se encuentra obligado de “dar”, al comprador la cosa o el derecho por la que está pagando un precio y esta debe ser entregada en el estado que se encontraba al momento de realizar la venta (art. 616 CC.), la segunda Obligación se refiere que en algunas situaciones no se llega a completar la operación con solo entregar la cosa, además el vendedor en algunos casos debe entregar documentos necesarios que ayudarán a sanear la operación de compraventa (Art. 617 CC.), y finalmente el vendedor se encuentra obligado a garantizar el que no exista alguna situación jurídica que prive total o parcialmente de la cosa comprada pudiendo ser como resultado de una sentencia judicial o administrativa. (Art. 624 CC.)

#### **Art. 14. Obligaciones del Comprador**

Según el Art. 636 del CC. “I. El comprador está obligado a pagar el precio en el término y lugar señalados por el contrato. II. A falta de pacto el pago debe hacerse en el lugar y en el momento en que se haga la entrega de la cosa vendida.

#### **Art. 15. Buena Fe**

La buena fe como regla general positiva se presume conforme establece el Código. Esta buena fe, sin embargo, la exige en la ejecución del contrato, no así en la formación del mismo según el sentido del art. 520 del C.C.. Cada parte en la ejecución del contrato debe conducirse honestamente, sin pretender en base a la letra de éste, a las estipulaciones señaladas, obtener un beneficio injusto en detrimento de la otra parte, porque si así lo hace obra de mala fe. Toda ventaja o beneficio a costa del sacrificio ajeno, que no haya sido

concedida por la ley, la equidad, el uso o la común intención contenida en una de las cláusulas del contrato, se debe descartar por ir contra el principio de que los contratos deben ejecutarse de buena fe.

### **Art. 16. El Notario**

“El notario (latín notarius) es, en términos generales, un funcionario cuya intervención otorga carácter público a los documentos privados, autorizándolos a tal fin con su firma”<sup>71</sup>, como expone claramente el Artículo 11 de la ley del Notario Plurinacional, “ Es el profesional de derecho que cumple el servicio notarial por delegación del estado y la ejerce en forma privada asesorando excepcionalmente en el marco de sus funciones, interpretando y dando forma legal a la voluntad de las y los interesados, elaborando y redactando los instrumentos públicos, así mismo realizará los trámites en la vía voluntaria notarial previsto en la presente ley”.

### **Art. 17. La Función Notarial**

La Función Notarial, es muy importante para el desarrollo de actividades, negocios y hechos jurídicos, de la sociedad como expresas el código civil en sus artículos 1287 “Documento público o autentico es el extendido con las solemnidades legales por un funcionario autorizado para darle fe pública...”, Art. 1289 “... el funcionario público deja constancia, hace de plena fe...”, para su existencia, se necesita estar dotado de tres elementos:

A).- “Una manifestación de voluntad....

B).- Un objeto física y judicialmente posible....

---

<sup>71</sup> Pérez Gallardo Leonardo, Derecho Notarial, Tomo I Pág. 311

C).- El reconocimiento...<sup>72</sup>.

## **Art. 18. Sistemas del Derecho Notarial**

Teniendo en cuenta que la función notarial siempre ha existido desde los tiempos más remotos, coexistiendo junto a la humanidad como una necesidad, desde lo más incipiente hasta alcanzar su especialización, existiendo teorías y estudios.

De ahí que los estados han adoptado acorde a su realidad y sus necesidades, sistemas del notariado, como el Anglosajón, Germánico y el Latino o Francés.

## **Art. 19. Principios**

Se manifiestan bajo los siguientes principios:

### **A. Principios que se refieren al Instrumento**

**De la Forma:** Es la adecuación del acto a la forma jurídica mediante el Instrumento Público.

**De Escritura:** Consiste en que el Notario materializa en el papel los actos y hechos de los que tiene conocimiento.

**De Reproducción:** Es la actuación del Notario para emitir reproducciones (copias, testimonios).

**De Publicidad:** Los actos que autoriza el Notario son públicos, la

---

<sup>72</sup> Ríos Hellig Jorge La Práctica del Derecho Notarial, Editorial Mc. Graw Hill, México 1998, Pág. 337

voluntad de las personas. Este tiene una excepción, y se refiere a los actos de última voluntad, testamentos y donaciones por causa de muerte.

**De Protocolo:** O conservación, puesto que la matriz de cada documento se conserva “in aeternum” en el archivo del Notario.

## **B. Principios que se refieren a la actuación del Notario**

**De Legalidad:** La función del Notario tiene como marco obligatorio ajustarse al mandato de la ley.

**De Imparcialidad:** El Notario es un tercero que debe proceder con rectitud sin favorecer o perjudicar a las partes.

**De Profesionalismo:** Donde el fedante es un profesional del Derecho.

**De legitimación:** Es la competencia que le reconoce la ley al Notario para que ejerza sus facultades y su habilitación como Notario; sea por autoridad competente.

**La Fe Pública:** Es la presunción de veracidad en los actos autorizados por un Notario.

**De Autenticidad:** Mediante la firma y el sello se establece que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por un Notario.

**De Secreto:** El secreto y la confidencialidad son valores éticos y deontológicos que deben normar la vida profesional del Notario el cual no revelará bajo ninguna circunstancia los secretos de confiabilidad.

**De Rogación:** La intervención del Notario siempre es solicitada, no puede actuar por sí mismo o de oficio.

**De Consentimiento:** Es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización Notarial.

### **C. Principios que se refieren al acto del Notario**

**De Inmediación:** El Notario a la hora de actuar siempre debe estar en permanente contacto entre el Notario y las partes, un acercamiento de ambos hacia el Instrumento Público.

**De Unidad del Acto:** Este principio se basa en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto.

**Seguridad Jurídica:** Se basa en la fe pública que tiene el Notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

#### **Art. 20. Finalidad**

Se manifiesta bajo los siguientes lineamientos

**Seguridad.** De la que dice Carral que: "Es la calidad de seguridad y de firmeza (que otros llaman de certeza), que se da al documento notarial. Persigue la seguridad: el análisis de su competencia que hace el Notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc.; el proceso formal (de leyes adjetivas), que es axiomático y que persigue un fin de seguridad.

**Valor.** Que implica utilidad, aptitud, fuerza y eficacia para producir efectos.

**Permanencia.-** Que se relaciona con el factor tiempo. El documento público, a diferencia del privado, y merced a procedimientos especiales de producción y conservación, es permanente e indeleble, garantizando, por consiguiente, la reproducción auténtica del acto”<sup>73</sup>.

### **Art. 21. La Fe Pública y la forma del Documento Público**

La fe es una “creencia, una convicción, una persuasión, una certeza, una seguridad o una confianza; hay una virtual sinonimia relación de verdad entre el hecho y el dicho”<sup>74</sup>, este hecho denota compromiso solemne de confianza.

#### **a) La Fe Pública**

“El fundamento de la fe pública se halla en la necesidad que tiene la sociedad, para la estabilidad y armonía, de dotar a todas las relaciones jurídicas: fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social de los ciudadanos y servir como prueba plena ante todos y contra todos; y esas relaciones jurídicas entra en la vida del Derecho”<sup>75</sup>.

“El escribano da fe de cuanto a percibido (expropiisensibus), y el derecho da fe a lo que el escribano asegura haber percibido, esta fe

---

<sup>73</sup> Carral Y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, México 1997, Pág. 99

<sup>74</sup>Eduardo J. Couture, El Concepto de Fe Publica, Biblioteca de Publicaciones Oficiales, Montevideo 1954, Pág. 49

<sup>75</sup>VILLARROEL CLAURE, Ramiro. “Fundamentos de Derecho Notarial y Registral inmobiliario”, 1ra edición, Edit. Alexander, Bolivia, 2005, Pág. 69

es, además, del público, por antonomasia, estas circunstancias han contribuido a dar al escribano un nombre propio, se ha acostumbrado siempre a llamar a este profesional del derecho con un nombre derivado de las cosas de las que él se sirve”<sup>76</sup>.

### **b) Fe Pública Notarial**

La base fundamental de la fe Notarial, es de prueba, se la considera como una prueba preconstituida, punto que constituye la veracidad del hecho presupuesto en la norma, y esto porque los Notarios actúan de frente “vis a vis” al hecho, en el instante de su realización objetiva, a diferencia de la prueba procesal que comprueba el hecho o la pretensión jurídica después de que ocurrió”<sup>77</sup>.

### **c) La Forma del Documento Público**

El derecho notarial sirve así a las necesidades del derecho sustancial, la pacífica posesión del bien vendido se apoya no solo en la legitimidad del derecho transmitido sino también en la regularidad de los documentos que lo justifican, de la misma manera que el comprador requiere una documentación que le ponga al abrigo de cualquier proceso futuro sobre su derecho de propiedad”<sup>78</sup>.

## **Art. 22. Formalidades**

Minuta es sin duda la copia del esquema que le dio el abogado en el

---

<sup>76</sup>Eduardo J. Couture, El Concepto de Fe Pública, Biblioteca de Publicaciones Oficiales, Montevideo 1954, Pág. 11

<sup>77</sup>VILLARROEL CLAURE, Ramiro. “Fundamentos de Derecho Notarial y Registral inmobiliario”, 1ra edición, Edit. Alexander, Bolivia, 2005, Pág. 86

<sup>78</sup>Eduardo J. Couture, El Concepto de Fe Pública, Biblioteca de Publicaciones Oficiales, Montevideo 1954, Pág. 96

contrato, siendo la “declaración de la voluntad nace en el instante en que ambas partes transmiten, recíprocamente su consentimiento”<sup>79</sup>, este acto se debe elevar a escritura pública, donde la participación del Notario es restringida ya que solo se limita a copiar in extenso el contrato dándole el encabezamiento y la conclusión, pero para sustanciar este cometido debemos tomar en cuenta estas puntualizaciones como señala Eduardo J. Couture, en su libro El Concepto de Fe Publica, pagina 85:

- a) Si el documento era, originalmente, un documento privado que se ha incorporado al registro de protocolizaciones, no adquirirá por ese hecho, autenticidad, sino fecha cierta; deberá, en consecuencia, ser sometido a reconocimiento como todo instrumento privado.
- b) Si, en cambio, el acto paso ante el escribano, y éste dio fe del conocimiento de los otorgantes y la actuación fue refrendada por la participación de los testigos de actuación, el acto, aun cuando haya sido extendido en el protocolo es auténtico, toda vez que la aseveración del escribano consiste, justamente, en dar fe del otorgamiento.
- c) Del documento valdrá, solamente, lo dispositivo y lo enunciativo que tenga relación directa con lo dispositivo.
- d) Lo enunciativo que no tenga relación directa con lo dispositivo, solo tiene el valor de principio de prueba por escrito.
- e) Tales valores solo comprenden a las partes y a sus sucesores a

---

<sup>79</sup>Eduardo J. Couture, El Concepto de Fe Publica, Biblioteca de Publicaciones Oficiales, Montevideo 1954, Pág. 61

titulo universal o singular; fuera de la fecha y del otorgamiento, el documento no tiene efecto frente a terceros.

- f) Entre nosotros la minuta contiene íntegramente el contrato o acto que ha de elevarse a escritura pública y que el Notario ha de copiar como cuerpo de la escritura, tal y como lo impone la Ley del Notariado, de manera que no es el extracto o sólo el esquema del contrato, sino el mismo contrato in extenso. Las minutas deben ser confeccionadas (redactadas) y autorizadas por los abogados, de manera que los Notarios no hacen otra cosa que agregarle la introducción y la conclusión para convertirla en escritura pública; estas partes están constituidas por frases sacramentales, donde el Notario no realiza ninguna labor intelectual.

Por ningún motivo el Notario podrá variar o modificar sus términos de la minuta ya que expresan el acuerdo de voluntades de las partes, el Notario es un profesional en Derecho el cual debe interpretar juiciosamente y relacionar con el ordenamiento jurídico las pretensiones de las partes, haciendo conocer sus observaciones a las partes o al que ha elaborado el documento, para enmendar errores que eviten su posterior rechazo.

### **Art. 23. Clasificación de Documentos Protocolares**

“En forma general podemos señalar que los documentos notariales se clasifican en protocolares y extra protocolares; lo dicho permite afirmar, que los primeros se encuentran archivados en los protocolos de la notaria en forma cronológica y ordenada; mientras que los segundos ,

no tienen protocolo pero son otorgados por el Notario de Fe Pública”<sup>80</sup>.

Documentos Protocolares	Documentos Extra Protocolares	Otros Documentos
1. Escrituras publicas 2. Actas protocolares u otros tipos de documentos que por su naturaleza necesitan de protocolización. 3. Testamentos 4. Protestos de letras de cambio 5. Poderes generales, especiales, o colectivos 6. Certificaciones de firmas y rubricas 7. Otros establecidos por la ley	A. Las actas notariales B. Las certificaciones C. Intervenciones en sorteos o concursos D. Otros determinados por ley	a) Testimonio o copia b) Parte (control interno)

Fuente: Cuadro elaborado por Mary D. Burgoa Luna, Análisis de la ley N° 483, Presencia, Bolivia 2014, Pág. 75

Así nos enmarca la 483 en su Art. 40. (CLASES DE DOCUMENTOS NOTARIALES). Los documentos notariales se clasifican en protocolares y extra protocolares. Tendrán carácter de documentos públicos con independencia del medio en que se extiendan, sea papel (Actualmente la adquisición de los formularios es personal de parte del notario, quien registra la cantidad y los números, de manera que pueda ser responsable del uso y destino de cada uno de estos formularios. Así

<sup>80</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 198

dispone la circular CJ-65J-005/2011) o soporte electrónico.

## **Art. 24. Partes de la Escritura Pública**

Son: el encabezamiento, el cuerpo y la conclusión.

### **A. El Encabezamiento**

Se encuentra expresado en el Art. 54 de Ley 483. “El encabezamiento de la escritura pública expresará: **a.** Lugar, fecha y hora de extensión del instrumento; **b.** Nombre del Notario o la Notaria, **c.** Nombre, nacionalidad, estado civil, profesión u ocupación de las o los interesados y domicilio seguidos de la indicación que proceden por sus propios derecho; **d.** Los documentos de identidad de las y los interesados y otros que sean necesarios; **e.** La circunstancia de comparecer una persona en representación de otra, con indicación del documento que le autoriza, **f.** La circunstancia de intervenir un intérprete, en el caso de que alguna de las y los interesados ignore el idioma en el que se redacta el instrumento; **g.** La circunstancia de que la o el interesado o interviniente, sea analfabeto o tenga discapacidad que no le permita firmar y el hecho de haberlo realizado mediante huella dactilar; **h.** La capacidad, libertad y consentimiento con que se obligan las y los interesados; **i.** la indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; **j.** cualquier dato requerido por ley o sea pertinente. Concordado con los Artículos 57 y 63 del Decreto supremo N° 2189: Artículo 57 Encabezamiento “I a. el número correlativo, en literal y en cifras, que es el número secuencial que le corresponde y el año el año de su realización; b. síntesis del objeto, individualización del inmueble o bien, cuando sea necesario; c. el monto sobre el cual se suscribe el acto cuando corresponda. II. El

encabezamiento de las escrituras públicas deberá comenzar necesariamente en el primer reglón, del anverso del papel notarial en el que corresponda extenderla. Art. 63 I. las escrituras públicas se firmarán por los interesados y cuando corresponda, los demás comparecientes, al final del escrito, además de la impresión digital del dedo pulgar derecho, y serán recepcionadas por la notario de fe pública. II. Las fojas precedentes serán selladas por la notaria o el notario de fe pública, además los interesados deben rubricar o dejar su impresión digital del dedo pulgar derecho en las citadas fojas.

Desarrollo del Artículo 54 de la ley 483:

a. “La fecha, como mención preliminar a la comparecencia de las partes, en la escritura también debe señalarse la fecha del otorgamiento, Por fecha se entiende el día, mes y año. Sin embargo en algunos documentos, tales como el testamento, se debe reflejar la hora, puesto que así lo exige la ley. Esto no impide que en los demás se pueda dejar constancia de la hora del otorgamiento si por cualquier razón es aconsejable su posterior prueba”<sup>81</sup>.

“Lugar y fecha de extensión de la escritura, el lugar para determinar la competencia del notario y la fecha para establecer desde cuando la misma surte efectos jurídicos”<sup>82</sup>.

b. “En el encabezamiento de la escritura deberá constar el nombre y apellidos del notario autorizante, su residencia, la frase “Ante Mí” implica el ejercicio personal e inmediato de la función notarial, en absoluto indelegable a terceras personas, ni siquiera dependientes del

---

<sup>81</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 86

<sup>82</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 243

notario”<sup>83</sup>.“Nombre del notario plenamente identificado, además que numero de notaria le fue consignado”<sup>84</sup>.

c.“Esta etapa implica la comparecencia de los intervinientes cuyos datos, tales como nombres, apellidos, estado civil, edad y domicilio deben quedar consignados en la escritura pública, pueden comparecer de manera personal actuando en nombre propio mediante mandato o poder conferido a otra persona o por medio de representante legal en el caso de un menor o de personas jurídicas, una vez identificado a los intervinientes se escribirá la frase Que proceden por su propio derecho, se observa que en la recepción tiene importancia el principio de rogación”<sup>85</sup>.

“Nombre, nacionalidad, estado civil y profesión u ocupación de los comparecientes, con el objeto de que estén plenamente identificados”<sup>86</sup>.

d.“Es responsabilidad del notario en cuanto a identificar de las personas que comparecen ante él y se limita a los documentos de identidad presentados por los comparecientes ya que se sujeta a la presentación de la cedula de identidad. A partir de la entrega de documentos de la identidad de los comparecientes y hacer constar en la escritura su calificación, dando fe de identificarlos”<sup>87</sup>.

---

<sup>83</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 86

<sup>84</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 243

<sup>85</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 87

<sup>86</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 243

<sup>87</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 87

“Los documentos de identidad de los comparecientes y los demás documentos que el notario estime convenientes para que no quede duda sobre su identificación. Los comparecientes nacionales o extranjeros deberán exhibir los documentos originales, como podría ser por ejemplo, la cedula de identidad, pasaporte, etc. (como prueba se dejara fotocopias de tales documentos que serán archivados por el notario de fe pública)”<sup>88</sup>.

e. “La comparecencia en sentido estricto refiere al acto que realiza el notario de relatar quienes comparecen ante él, los identifica por medio de las generales de ley y el número de cedula de identidad así mismo expresa el notario el otorgante, es decir, que le motiva su comparecencia, en interés propio, o en interés por otra persona que representa. La comparecencia es, pues, relacionar a los comparecientes con el hecho, acto o contrato mismo que se relatará en el documento. En este punto, es oportuno recordar la importancia de la identificación de las partes: si no es posible vincular el instrumento público con los otorgantes, se pierde la finalidad del documento. Jurídicamente es irrelevante contara con la escritura pública y las declaraciones contenidas en ella, si no tenemos certeza de que corresponden a las personas que las han formulado. En caso de representación es necesario manifestar su alcance y presentar los documentos que confieren dicha representación, así como los datos de la persona natural que va a ser representada y, en cuanto a las personas jurídicas siempre será requisito indicar su domicilio y naturaleza, en el caso de las personas jurídicas deberán señalar la clase de representación. Presentando los documentos que así lo acrediten, es decir, se identificarán con el certificado de existencia y

---

<sup>88</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 243

representación legal, expedido por la cámara de Comercio del lugar de su domicilio, como lo dispone el artículo 117 del Código de Comercio, señalando su domicilio y naturaleza, dicho documento deberá incorporarse en el protocolo. En el evento en que no actúe por medio de su representante legal, el compareciente deberá acreditar el respectivo poder o mandato por medio del cual actúa, la misma circunstancia se predica para las personas naturales.

La redacción del instrumento será en idioma castellano. Si alguno de los comparecientes no lo conoce muy bien, será asesorado por un intérprete que también debería firmar la escritura, sin embargo la Constitución Política prevé que las lenguas y dialectos de los grupos étnicos son también oficiales en sus territorios”<sup>89</sup>.

f.“En los documentos públicos otorgados por personas que no sepan o no puedan firmar, firmará la persona a ruego de ella, y se estamparán las impresiones digitales del otorgante, haciéndose constar esta circunstancia al final de la escritura, aparte de firmar también un testigo instrumental”<sup>90</sup>.

“La circunstancia especial de que la o el interesado o interviniente, sea analfabeto o tenga discapacidad que no le permita firmar y el hecho de haberlo realizado mediante huella dactilar. Esta situación tiene por objeto garantizar a los comparecientes sobre la fidelidad y conocimiento pleno del acto, hecho o negocio jurídico que están realizando, la indicación del intervenir una persona llevada por el compareciente o solicitada por el notario de fe pública, en caso que

---

<sup>89</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 88

<sup>90</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 86

éste sea analfabeto, invidente, no sepa o no pueda firmar, o concurra alguna circunstancia que le dificulte la posibilidad de acceder al contenido del documento o a comunicarse con el notario, sin perjuicio de que imprima su huella digital”<sup>91</sup>.

g.“en esta etapa de la recepción, la doctrina reconoce que el notario realiza un juicio de capacidad sobre los otorgantes para analizar la capacidad, libertad y consentimiento de las persona, en el caso de los menores de edad también faculta al notario para no autorizar la escritura si observa que puede darse una de las causales de nulidad absoluta del acto, entre las cuales se encuentra la incapacidad absoluta, por lo cual este juicio de capacidad tiene importancia en la recepción del acto, pues basado en éste puede el notario abstenerse de autorizar la escritura, para proteger precisamente los intereses del incapaz absoluto. El notario, con base en la manifestación de la voluntad de las partes, elabora y redacta con claridad y precisión el instrumento que debe contener las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, el alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman”<sup>92</sup>.

h.“De ser necesario, el notario sirve de asesor jurídico para incluir los requisitos del negocio o acto jurídico que desean celebrar, también puede suceder que los interesados presenten al notario una minuta con el acto que se va a celebrar, la cual debe ser revisada por este, el notario adquiere la facultad de interprete, orientada a obtener la verdadera voluntad de las partes, creemos que, si el notario lee con diligencia la minuta que traigan las partes y verifica con rigor la

---

<sup>91</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 244

<sup>92</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 86

imparcialidad que no perjudique a los interesados o a terceros, incorpora elementos suficientes de su conocimiento profesional como para que desde ese momento se le considere el autor del documento, es decir, la minuta entra a la notaria como un documento cuyo autor no puede ser el notario, pero inevitablemente el instrumento que sale de la notaria, así no haya sufrido cambios de ninguna naturaleza en su contenido”<sup>93</sup>.

## **B. El cuerpo**

Como expresa el Art. 55 de la ley 483, “El cuerpo de la escritura pública viene a constituir el fondo del documento, porque en esa parte es donde queda reflejada la voluntad de las partes; es decir; el acto mismo o negocio jurídico; básicamente el cuerpo de la escritura pública debe cumplir con tres requisitos, que deben ser tomados en cuenta al momento redactar y protocolizar la escritura pública por parte del notario de fe pública; para que no queden dudas en el cuerpo debe constar la declaración de voluntad (consentimiento) de los interesados, contenida en el documento elaborado por el notario o contenida en la minuta, que se insertará de manera literal, la declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta debe estar autorizada por abogado que se insertará literalmente”<sup>94</sup>.

## **C. La Conclusión**

Como señala el Art. 56 de la ley 483, “La conclusión de la escritura pública debe cumplir con tres requisitos, que deben ser tomados en

---

<sup>93</sup>Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Pág. 89

<sup>94</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 243

cuenta al momento redactar y protocolizar la escritura pública por parte del Notario de Fe Pública; en la parte conclusiva debe constar la fe de haberse leído al instrumento por el notario, por su simple intervención y autorización; además debe constar la ratificación, modificación, reforma o indicaciones que los interesados hagan, que también serán leídas para su respectiva fe que conlleva el instrumento público; la fe entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico, cuando corresponda, con el fin de tener luego un documento idóneo para demandar en proceso monitorio, conforme al nuevo código procesal civil, la reproducción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se citen sin indicación de su contenido material y estén referidas a actos de disposición u otorgamiento de facultades especiales y que desean las partes formen el documento, la transmisión de cualquier documento que sea necesario para la validez y valor probatorio y que se hubiera omitido en el cuerpo de la escritura pública; las omisiones o descuidos que a criterio del notario deban subsanarse para la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que las y los interesados no hubieran advertido oportunamente, la firma de los interesados y del notario de fe pública, con la indicación de la fecha en que se concluye el proceso de firmas del instrumento público”<sup>95</sup>.

### **Art. 25. El Protocolo**

El Art. 45 de la Ley 483 expresa I. El protocolo notarial es la compilación ordenada cronológicamente de las matrices, a partir de los cuales la notaria o el notario extiende los instrumentos públicos protocolares de acuerdo a la presente Ley y su reglamentación. II. Forman el protocolo

---

<sup>95</sup> Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Pág. 250

notarial los registros de: a. Escrituras públicas; b. Testamentos; c. Actas protocolares u otros tipos de documentos que por su naturaleza necesiten de protocolización; d. Protestos de letras de cambio; e. Poderes generales, especiales o colectivos; f. Certificaciones de firmas y rúbricas; g. Otros establecidos por Ley y su Reglamento el Decreto Supremo N° 2189, Art. 52, “para efectos de la aplicación de los artículos 45y 59 de la ley N° 483, la compilación comprende el conjunto de los documentos que dieron lugar, al protocolo original y su matriz, registrados cronológicamente y organizados según el tipo o clase de tramite notarial”.

### **Art. 26. Registro**

Cabanellas los define como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades"<sup>96</sup>. Algunos autores por su parte indican que se entiende por registro: “el asiento que queda de lo que se registra; libro a manera de índice donde se apuntan noticias y datos, la institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones descritas por la ley”<sup>97</sup>.

### **Art.27. El Asiento Registral**

Los asientos registrales pueden clasificarse, “en asientos de presentación, su finalidad es asegurar la prioridad del documento

---

<sup>96</sup> Cabanellas. Guillermo. Diccionario de derecho usual, pág. 513.

<sup>97</sup>Barrios Carrillo, Axel Estuardo. Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 1

que se califica, el asiento de inscripción, es el constituido mediante la aprobación del procedimiento de calificación registral al que se someten los documentos inscribibles, asientos de cancelación que declara extinguido total o parcialmente derechos o situaciones jurídicas, anotaciones preventivas y notas marginales que tienen como fin indicar que se está efectuando un movimiento registral ”<sup>98</sup>. “La calificación es un requisito previo e inexcusable que asegura el cumplimiento de los efectos del principio de publicidad y la protección de los derechos que brinda”<sup>99</sup>.

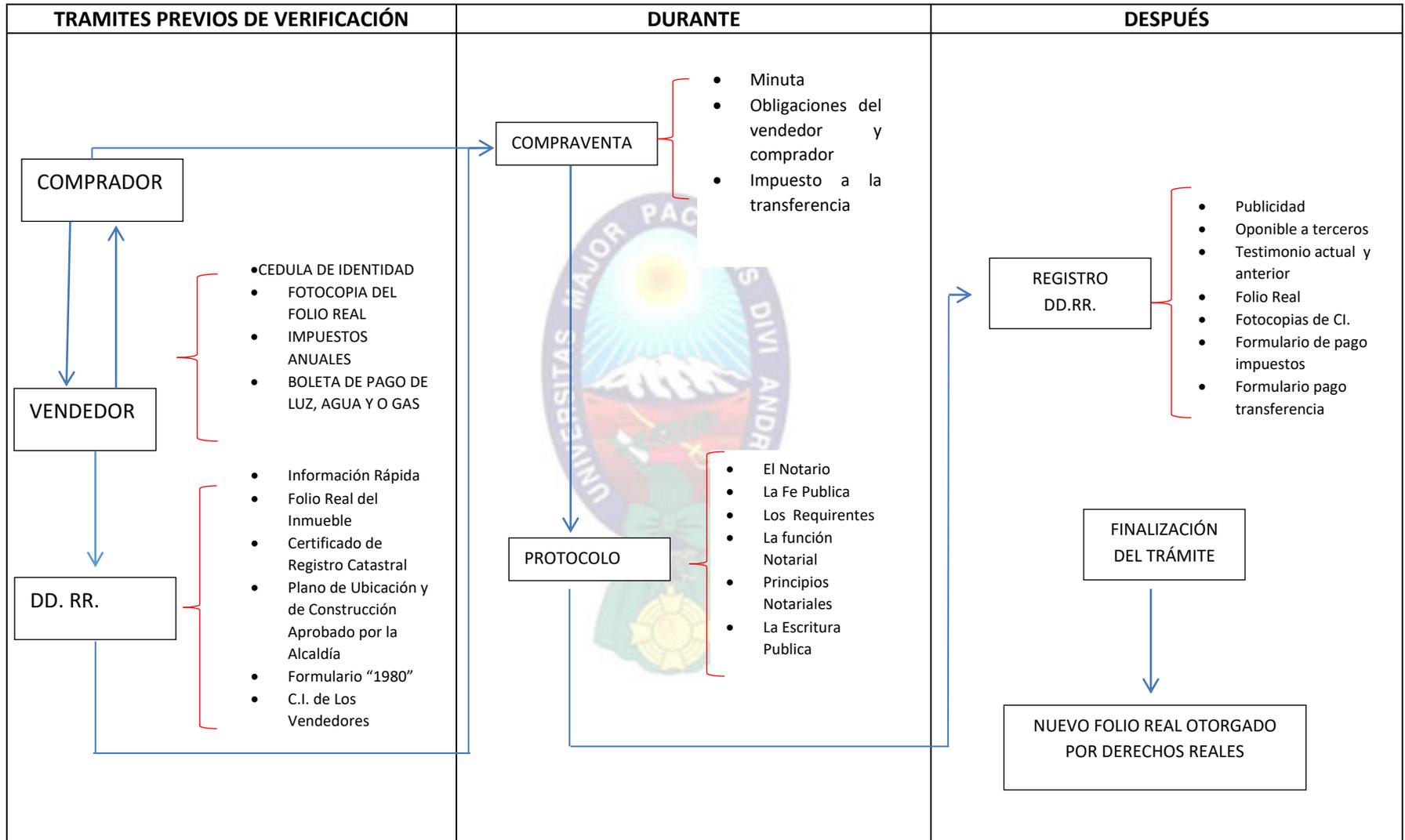


---

<sup>98</sup>Alvarado Valverde J. “La Función Del Registrador “ Pág. 195.

<sup>99</sup> Chico Ortiz, J: Presente y futuro del Principio de Calificación Registral, Buenos Aires, 1972, pág. 1

## FLUJOGRAMA DEL MANUAL COMPRAVENTA PARA NOTARIOS



## **CAPITULO VIII CONCLUSIONES**

### **1. Recursos humanos**

La formación universitaria no ha diseñado currículo de especialización para la formación de Notarios de Fe Pública; por lo que existe la necesidad de incluir un manual de consulta para responder a las necesidades de los Notarios que realizan la protocolización de la compra-venta de bienes inmuebles.

### **2. Seguridad jurídica**

Actualmente el Notario se limita a la transcripción de la minuta sin alteración, limitándole a desenvolverse plenamente en la construcción del documento, lo que no le exime de vigilar la legalidad de la compra-venta de bienes inmuebles, otorgando a los comparecientes seguridad jurídica.

Los instrumentos públicos deben ser confeccionados en forma prolija, sin correcciones, abreviaciones, ni espacios en blanco, los mismos deben ser interpretados por los requirentes y si tienen dudas el notario debe explicar claramente el contenido del contrato que se está celebrando y si tiene una observación debe representar oportunamente, lo que permite mantener la certeza, claridad del contenido del contrato de compra-venta, evitando falsedad y o alteraciones que pueden acarrear responsabilidad civil, penal, administrativa y disciplinaria.

### **3. Preventivo**

Por denuncias de víctimas de estafa, estelionato, zonas no aptas para construir, lotes con una superficie irreal a lo ofertado, construcciones sin plano de aprobación, y otros, los cuales se pueden prevenir utilizando secuencialmente el manual propuesto, lo que permitirá evitar procesos judiciales, y gastos económicos innecesarios.

## BIBLIOGRAFIA

- Auad Farjat Omar, Notas Básicas de Derecho Civil I, Imprenta Samael 1996 Sucre, Pág. 22.
- Alvarado Valverde J. "La Función Del Registrador ". Pág. 195.
- Bañuelos Sanchez Froylan, Fundamentos de Derecho Notarial, Sista SRL. 1994, Pág. 102.
- Bañuelos Sánchez Froylán, Derecho Notarial, Editorial Cardenas 1984, Pág. 100.
- Barrios Carrillo, Axel Estuardo. Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 1, 15.
- Burgoa Luna Mary D., Análisis de la ley N° 483 del Notario Plurinacional de Bolivia, Impreso Presencia, Bolivia 2014, Págs. 86, 87, 88, 86, 89, 90 y 92.
- Cabanellas de Torres, Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental. Edición 1992. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1992, Pág. 77
- Cabanellas Guillerrno, Diccionario de Derecho Usual, Pag. 23 Edición, Buenos Aires 1994, Págs. 45, 196, 306, 477 y 513.
- Cabanellas, Guillermo. ob Cit. Pag. 275.
- Calderón Illanes Roberto, La Ética en la Abogacía, Editorial Universidad 2010, Pág. 33.
- Carral Y De Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, México; 1997, Págs. 23, 99.
- CastánTobeñas, José, Derecho Civil Español Común Y Foral. Novena edición. Tomo segundo, Madrid,1957.Págs. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 165.
- Castellanos Trigo Gonzalo, Comentarios de la Ley del Notario Plurinacional, Editorial Rayo del Sur 2015, Págs. 4, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 39, 72, 198, 210, 214, 243, 244 y 250.

- Couture Eduardo J, El Concepto de Fe Publica, Biblioteca de Publicaciones Oficiales, Montevideo 1954, Págs. 11, 43, 49, 61, 95 y 96.
- Chico Ortiz, J: Presente y futuro del Principio de Calificación Registral, Buenos Aires, 1972, Pág. 1
- Devis Echandia Hernando, Teoría General del Proceso Tomo I, 1984, Pág. 38.
- Diccionario de la Lengua Española, Pág. 1269.
- Diccionario jurídico Espasa. Multimedia Cd. Room. 1999.
- GarciaConi Raúl y FortiniAngel, Derecho Registral Aplicado, Editorial Desalma 1993, Pág. 258.
- García Máynez Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa. México, Pág. 36.
- Guzmán Santiesteban, Jorge, Derecho Civil, Tomo II, de las Obligaciones y de los Contratos en General, Ediciones Imprebol. Cochabamba. Bolivia. 2003, Pág. 38.
- Ibit. Págs. 26, 28, 74, 79, 101, 109, 110, 127, 138 y 451.
- Jimenez Arnau, Enrique. Derecho notarial. Pag. 95.
- Kaune Arteaga Walter, Teoría General de los Contratos Tomo I, Editorial La Razón 2001, Págs. 19, 20, 27, 37, 55, 57, 65, 74, 81, 128, 160, 161, 169 y 170.
- Lacruz Bermejo J. “Dictamen Sobre la Naturaleza de la Función Registral”, Centro de Estudios Registrales, Pág. 659.
- Mariaca Valverde, Juana Aidee, Teoría y técnica notarial, Artes Gráficas Sagitario, La Paz, Bolivia, 2006.Pág. 59.
- Marco Cos José Manuel, Modulo VI Dirección del Proceso, Editorial Imag. Pág. 122.
- Morales Guillen, Carlos: Código Civil, Concordado y Anotado. Tercera Edición, Tomo I. Editorial Gisbert . La Paz. Bolivia. 1991, Pág. 84.

- Moscoso Delgado Jaime, Introducción al Derecho, Edición Juventud, 1977, Págs. 15,16-18.
- Osorio, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1974, Págs. 120, 145.
- Ossorio, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1995, Págs. 1014.
- Orchansky, Benito y Horacio Valdés. Lecciones De Derechos Reales I, Argentina, ediciones Lerner, 1969, Págs. 187, 188 y 189.
- Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Contratos Civiles, Editorial Porrúa México 1999, Pág. 3.
- Pérez Gallardo Leonardo, Derecho Notarial Tomo I, Editorial Félix Varela 2006, Pág. 43 y 311.
- Pérez Lasala José Luis. Derecho inmobiliario registral. Argentina. Ediciones de Palma. 1965, Págs. 24, 25, 26 y 27.
- Perones Carlos, Revista Notarial, Publicado en Caracas Venezuela.
- Raúl R. García Coni. El Contencioso Registral, Pág. 78.
- Ríos Hellig Jorge La Práctica del Derecho Notarial, Editorial Mc. Graw Hill, México 1998, Pág. 337.
- Rodríguez Navarro, Manuel. Doctrina Civil Del Tribunal Supremo. Tomo I, Editorial Aguilar, Madrid, 1961, Págs. 1171, 1172.
- Ruth Sonaly Carranza, el nuevo folio real en el Registro de la Propiedad, Universidad José Matías Delgado, Nueva San Salvador, 1998, Pág. 85.
- Sánchez Romanelo Jaime Alberto, Derecho Notarial en la Legislación del Perú, Editorial Libertad 2012, Pág. 38.
- Seminario Internacional de Jurisprudencia. Edición Instituto de la Judicatura de Bolivia. Sucre. Bolivia. 2003, Pág. 73.

- Soto Coaguila Carlos Alberto, La Autonomía de la Voluntad Privada y la Buena Fe Como Fundamento de la Fuerza Obligatoria del Contrato, Universidad de Bogotá Pág. 559.
- Villarroel Claire Ramiro, Fundamentos de Derecho Notarial y Registral inmobiliario, 1ra edición, Editorial Alexander, Bolivia 2005, Págs. 20,21, 69 y 86.

## **NORMATIVA LEGAL**

- Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia
- Código Civil Boliviano, Arts. 1538, 1562, 1564 y 1565.
- Ley del Notario del 25 de marzo de 1858.
- Ley del Notariado Plurinacional 483 del
- Ley de Registro de Derechos Reales, Art. 25.
- Decreto Supremo 27957, Arts. 16, 17, 72, 74 Parágrafo IV, 75, 76 Parágrafo I.

## **PAGINAS WEB**

- <http://www.doschivos.com/trabajos/derecho/197.htm>, fecha de acceso 22 de septiembre de 2015
- <http://www.monografias.com/trabajos35/derecho-notarial-peru/derechonotarial-peru.shtml>, fecha de consulta el 29 de septiembre de 2015.
- <http://www.notarios.org.pe/index.php?wpag=pf>, fecha de consulta 15 de octubre de 2015.

**ANEXOS**



## ENCUESTA

NOMBRE Y APELLIDO:.....PROFESION:.....  
EDAD:.....SEXO:.....FECHA:.....

En virtud de las necesidades que acarrea tener una guía para los notarios y la sociedad en general se ha realizado esta encuesta para saber lo que piensan los notarios de la elaboración de un manual.

**INDICACIONES**, Lea y marca la respuesta que usted cree es la correcta por favor. Gracias.

1) **¿Cree usted que la celebración de documentos públicos con la participación de los notarios de fe pública brindan seguridad jurídica a los requirentes en los negocios de compra-venta de bienes inmuebles?**

SI  NO

2) **¿Desde la implementación de la nueva Ley del Notariado, cree usted que se facilitaron los problemas en la protocolización de minutas de compra-venta?**

SI  NO

3) **¿En su criterio cuales son los principales problemas en la elaboración de la minuta de compra-venta?**

SI  NO

4) ¿Usted cree que la entrega del bien inmueble, sin las verificaciones correspondientes es accesible?

SI  NO

5) ¿Cree usted que su participación solamente debe ser el de transcribir la minuta?

SI  NO

6) ¿Desde su punto de vista, considera usted necesaria la implementación de la participación del notario en la redacción de la minuta?

SI  NO

7) ¿Según usted cree que el observar la falta de documentación u otras formalidades, ayudaría a la elaboración de los protocolos Notariales?

SI  NO

8) ¿Cree usted que los usuarios para encarar cuestionamientos que surgen antes, durante y después de realizar los trámites, sería pertinente el acceso a un manual?

SI

NO

9) ¿El tener un manual podría facilitar dinámicamente el proceso de compra-venta de bienes inmuebles?

SI



NO

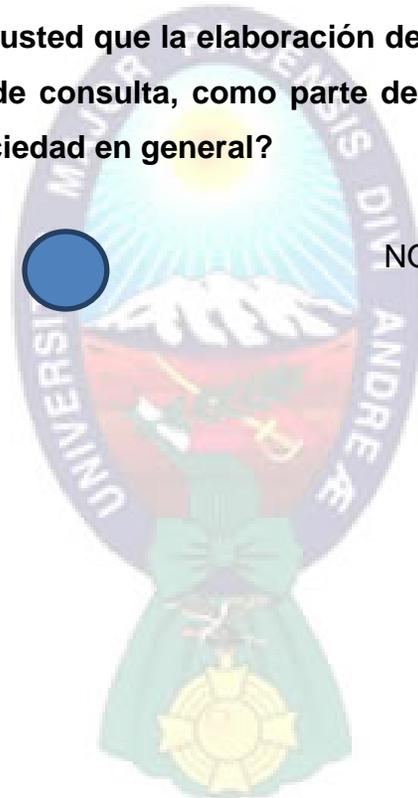


10) ¿Entonces cree usted que la elaboración de un manual es pertinente para que sirva de consulta, como parte de la información, para los notarios y la sociedad en general?

SI



NO



## ENCUESTAS

### A) ABOGADOS

GRAFICO N° 1: INDICADORES DE LOS ABOGADOS

INDICADOR	ENCUESTADOS	FRECUENCIA RELATIVA %
SI	33	72
NO	17	28
TOTAL	50	100



Fuente: Elaboración Propia

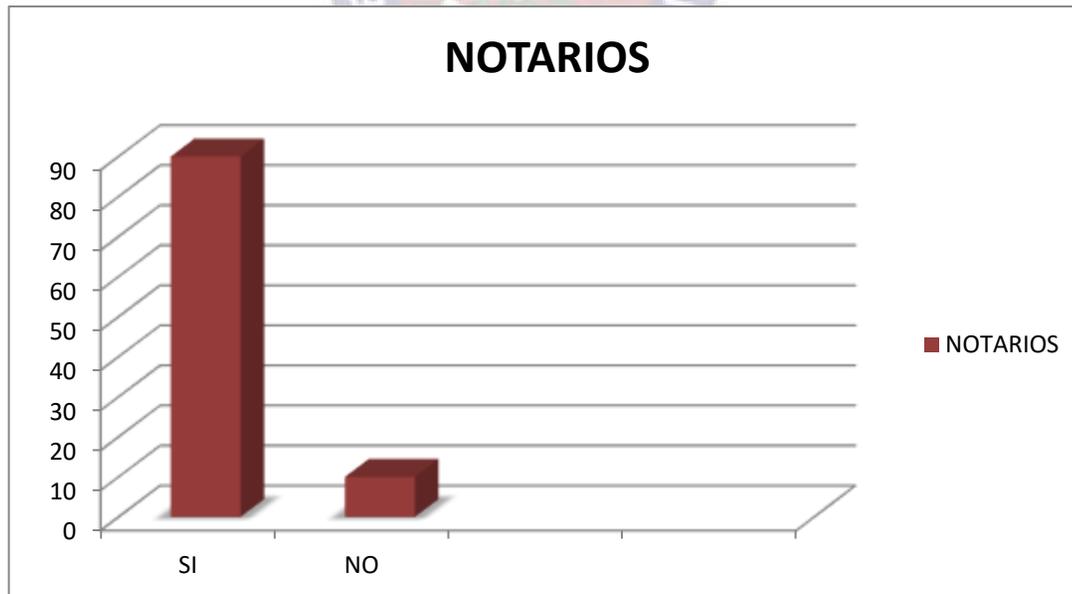
- El 72% de los abogados encuestados, confirman que existe la necesidad de un manual para Notarios de Fe Publica.

- Por su parte el 28% de los abogados encuestados indican que no existe esa necesidad del manual.

## B) NOTARIOS

**GRAFICO N° 2: INDICADORES DE LOS NOTARIOS**

INDICADOR	ENCUESTADOS	FRECUENCIA RELATIVA %
SI	40	90
NO	10	10
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>100</b>



**Fuente: Elaboración Propia**

- El 90% de los notarios encuestados, confirman que debe elaborarse un manual para la mejor dirección de sus funciones.

- Por su parte el 10% de los notarios encuestados indican que cumplen con sus expectativas y no se necesita el manual.

### C) POBLACION

**GRAFICO N° 3: INDICADORES DE LA POBLACION**

INDICADOR	ENCUESTADOS	FRECUENCIA RELATIVA %
SI	39	80
NO	11	20
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>100</b>



**Fuente: Elaboración Propia**

- El 80% de la población encuestada, confirma que debe existir un manual para los notarios y que de la misma forma sirva de guía a la población.

- Por su parte el 20% de la población encuestada indica que los notarios son profesionales preparados para realizar sus funciones y no ven la necesidad del manual.

