

# 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 CIENCIAS POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO  
PETAENG**



**TRABAJO DIRIGIDO**

**“INCORPORAR EN LA LEY 247, UNA NORMA QUE  
FACULTE A LOS PROPIETARIOS, INSCRIBIR LAS  
SUPERFICIES EXCEDENTES CONFORME EL  
CERTIFICADO CATASTRAL”**

*(PARA OPTAR EL GRADO LICENCIATURA EN DERECHO)*

**POSTULANTE : SIMONE MARCELA JHANCO APAZA**

**TUTOR : ABOGADO RUBÉN RAMIRO RODRÍGUEZ JEMIO**

**LA PAZ – BOLIVIA  
2016**

## **DEDICATORIA**

*A Dios Todopoderoso por darme el ser y la sabiduría; por darme de su fortaleza y ayuda en todo momento. En especial en los más difíciles.*

*A mi Familia, a mis dos pequeños, a mi esposo, a mi Padre (+), a mi madre y hermanos, fuente de inspiración; este logro es de ustedes por apoyar e impulsar el cumplimiento de mis metas y alcanzar uno de mis sueños.*

## **AGRADECIMIENTOS**

Ante todo agradezco a Dios, quien me dio la vida, y la sabiduría; a mi familia, a mis hijos, mi Padre (+), a mi madre y hermanos por enseñarme a luchar en esta vida llena de adversidades, a conquistar las metas que me propuse hasta agotar los recursos que sean necesarios, a estar a mi lado cuando he caído y motivado a seguir adelante.

Agradecemos a La UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS, CARRERA DE DERECHO, de ellos dependió mi formación como persona, ya que sirvieron de guías en mi camino de vida, y siendo un pilar importante me hicieron crecer como persona y superar etapas.

A mi tutor académico por compartir su sabiduría y conocimiento con nosotros.

Y a todas aquellas personas que de una u otra forma, colaboraron o participaron en la realización de esta investigación, hago extensivo mi más sincero agradecimiento.

## RESUMEN

La Propiedad Privada desde tiempos muy remotos se ha considerado como un factor muy relevante para la sociedad, y es así el resultado de una larga lucha de sobrevivencia y evolución histórica de la familia, en una ardua labor de alcanzar derechos a favor de la sociedad humana, y uno de ellos es la propiedad privada que sirve como resguardo y protección del núcleo familiar.

Se Considera que existe la inminente necesidad de Regularizar el excedente de Superficie de un Bien Inmueble, tomando en cuenta la afluencia de trámites que se realiza de una propiedad o de un bien inmueble. Por ejemplo al realizar los trámites de transferencia, los funcionarios de recaudaciones del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, examinan que todos los documentos tengan los mismos datos técnicos y legales conforme el Certificado de Registro Catastral.

Por lo que con el presente trabajo se quiere incorporar al Art. 7 de la Ley 247, una norma específica que regularice el aumento de Superficie Excedente sobre bienes inmuebles inscritos en Derechos Reales, con un margen de tolerancia más amplio sobre la Superficie Legal registrado.

Para la presente monografía se distribuyó en nueve capítulos de los cuales están de la siguiente manera.

El primer capítulo se elaboró el diseño de investigación tocando la problemática, objetivos y delimitación del presente trabajo.

Para el segundo capítulo hablamos del marco referencial, tomando en cuenta la historia, conceptos, normas jurídicas y marco teórico.

Ya para el tercer capítulo me introduzco mas a la problemática planteada hablando de las instituciones que regulan y protegen los bienes inmuebles.

En el capítulo quinto tratare la superficie excedente como limitante del ejercicio pleno del derecho propietario.

En el capítulo sexto y séptimo estoy tratando la metodología que se usó para el presente trabajo así mismo el trabajo de campo que se realizado en base a entrevistas y encuestas realizadas a profesionales concedores del área de estudio.

Teniendo los resultados desarrollados en el capítulo séptimo se realizó la propuesta en el capítulo ocho y sus respectivas conclusiones y recomendaciones en el capítulo nueve.

## ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPITULO I .....	4
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	4
1.1. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	4
1.2. PROBLEMÁTICA .....	5
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	5
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	6
1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	6
1.3. OBJETIVOS.....	6
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	6
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	6
1.4. DELIMITACIÓN .....	7
1.4.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA.....	7
1.4.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL .....	7
1.4.3. DELIMITACIÓN ESPACIAL .....	8
CAPITULO II .....	9
MARCO DE REFERENCIA.....	9
2.1. MARCO HISTÓRICO.....	9
2.1.1. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.....	9
2.1.1.1. Características de la Propiedad Romana .....	10
2.1.2. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO GRIEGO.....	11
2.1.3. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO FRANCÉS.....	12
2.1.4. DERECHOS REALES EN ROMA .....	12
2.1.5. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN BOLIVIA –1825.....	13
2.1.5.1 LA REFORMA AGRARIA.- .....	14
2.1.5.2 TRANSFORMACIÓN ESTRUCTURAL AGRARIA. ....	14
2.1.6. ESCUELA INSTITUCIONALISTA AMERICANO.....	15
3.2. MARCO CONCEPTUAL .....	16

3.2.1. PROPIEDAD .....	16
3.2.2. DERECHO REAL .....	17
3.2.3 DERECHOS REALES.....	17
3.2.4 CATASTRO .....	17
3.2.5. BIEN INMUEBLE URBANO. ....	17
3.2.6. DERECHO PROPIETARIO.....	18
3.2.7 SUPERFICIE EXCEDENTE.....	19
3.2.8. PLANIMETRÍA.....	19
3.2.9. REGULARIZACIÓN.....	20
3.2.10. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO. ....	21
3.2.11 CERRAMIENTO O AMURALLADO. ....	21
3.3. MARCO JURÍDICO.....	21
3.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.....	21
3.3.2. ART. 23, DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE .....	22
3.3.3. REGLAMENTO Y MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES Del 15 De Noviembre De 1887.....	22
3.3.4. REGLAMENTO DE LA LEY N° 2372 Y DE LA LEY N° 2717, DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO URBANO de 26/11/2004 .....	22
3.3.5. LEY 247, LEY Y REGLAMENTO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO (DE 5 DE JUNIO DE 2012).....	24
3.3.6. DECRETO SUPREMO N° 229002 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1991 25	
3.3.7. DECRETO SUPREMO N° 22902, DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 1991 - REGLAMENTO NACIONAL DE CATASTRO .....	25
3.3.8. CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO .....	25
3.4 MARCO TEÓRICO .....	26

3.4.1. LA TEORÍA PURA DEL DERECHO.- (1881-1973) austriaco. ....	26
3.4.2. LA TEORÍA TORRENS.....	27
CAPITULO IV.....	28
INSTITUCIONES QUE REGULAN Y PROTEGEN LOS BIENES INMUEBLES	28
4.1.    DERECHOS REALES .....	28
4.4.1. ANTECEDENTES.....	28
4.4.2 DERECHOS REALES EN LA ACTUALIDAD.- .....	29
4.4.3 EL REGLAMENTO, DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES, DECRETO SUPREMO nº 27957 de 24 de diciembre de 2004. ....	29
4.4.4.- CARACTERÍSTICAS DEL FOLIO REAL (VER ANEXOS 4).....	30
4.2.    CATASTRO URBANO Y RURAL.....	32
4.2.1. ANTECEDENTES DE CATASTRO EN BOLIVIA .-.....	33
4.2.2. Catastro Urbano.....	34
4.2.3. Jurisdicción Municipal .....	34
4.2.4. Distrito.....	34
4.2.5. Manzana .....	34
4.2.6. Predio.....	35
4.2.7. Código Catastral .....	35
4.2.8. Certificado Catastral.....	35
4.2.9. Valor Catastral .....	35
4.2.10. Valor Venal .....	35
4.2.11. Siglas y otros acrónimos: .....	36
4.2.12. OBJETIVOS DEL CATASTRO URBANO .....	36
4.3.    INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PROCESO CATASTRAL, SUS FUNCIONES E INTERRELACIONES .....	37
4.3.1. Ministerio de Obras Públicas -Viceministerio de Servicios Básicos y Asuntos Urbanos .....	37
4.3.2 Ministerio de Hacienda.....	38
4.3.3 Oficina de Registro de Derechos Reales (DD.RR.j).....	38



4.3.4. Gobiernos Municipales.....	39
4.4. INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PROCESO CATASTRAL, SUS FUNCIONES E INTERRELACIONES .....	40
4.4.1 Cartografía Catastral.....	40
4.4.2 Mapas Catastrales .....	40
a) Mapa General .....	40
b) Plano de manzanas.....	41
c) Plano de Predio .....	42
4.4.3. Procedimiento para la elaboración de la Cartografía Catastral .....	42
4.4.4. Codificación Catastral .....	43
4.4.5. Catastro Legal .....	43
4.5. METODOLOGÍA PARA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN .....	44
4.6. IMPLEMENTACIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL DIGITAL.- .....	45
CAPITULO V.....	46
SUPERFICIE EXCEDENTE COMO LIMITANTE DEL EJERCICIO PLENO DEL DERECHO PROPIETARIO.....	46
5.1. ACTOS MATERIALES.....	46
5.2. EXTENSIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO.....	46
5.3  REGULARIZACIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE.....	47
5.4. REGLAMENTO DE LA LEY N° 2372 Y DE LA LEY N° 2717, DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO URBANO de 26/11/2004 .....	47
5.4. LEY DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO, SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA.....	51
CAPITULO VI.....	53
MARCO METODOLÓGICO .....	53
6.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	53
6.1.1. Etapas de la investigación descriptiva: .....	53
6.2. MÉTODO .....	54
6.2.1. Método Exegético .....	54

6.2.2. Método Analítico .....	55
6.2.3. Construcciones jurídicas .....	56
6.2.4. Enfoque cualitativo .....	56
6.3. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	57
6.3.1. Entrevistas .....	57
6.3.2. Encuestas.....	58
6.4. POBLACIÓN Y MUESTRA .....	58
CAPITULO VII.....	59
TRABAJO DE CAMPO .....	59
7.1. ENTREVISTAS.....	59
7.1.1. ANÁLISIS DE LA PRIMERA ENTREVISTA.....	59
7.1.2. ANÁLISIS DE LA SEGUNDA ENTREVISTA. ....	60
7.2. ENCUESTAS.....	61
CAPITULO VIII.....	73
PROPUESTA.....	73
CONSIDERANDO .....	74
8.1.2. DEL COSTO .....	74
8.1.3. DEL PERSONAL.....	74
8.2. OTRAS CONSIDERACIONES .....	75
CAPITULO IX.....	76
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	76
9.1. CONCLUSIONES .....	76
9.2. RECOMENDACIONES.....	78
BIBLIOGRAFÍA .....	80
ANEXOS .....	i

## INTRODUCCIÓN

La Propiedad Privada desde tiempos muy remotos se ha considerado como un factor muy relevante para la sociedad, y es así el resultado de una larga lucha de sobrevivencia y evolución histórica de la familia, en una ardua labor de alcanzar derechos a favor de la sociedad humana, y uno de ellos es la propiedad privada que sirve como resguardo y protección del núcleo familiar.

La propiedad privada como un Derecho Real, concede al titular un señorío sobre el bien inmueble adquirido y que se lo denomina propiedad (derecho real más absoluto) y otras veces menos pleno ejercitándose sobre una propiedad de momo limitado. En el código civil la propiedad se manifiesta como poder jurídico que permite usar, gozar, y disponer de una cosa; de forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharlo totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo; ejerciendo su derecho en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

El presente trabajo de investigación es producto de la experiencia obtenida como estudiante de la carrera, abordado la investigación sobre la problemática existente en la realidad objetiva de la propiedad; el cual no puede ejercerse de manera plena como establece el Código Civil, siendo limitado o afectado por una resultante que sale al realizarse la inspección y medición del predio por parte de la Unidad de Catastro, siendo el resultado menor o mayor a la superficie declarada según testimonio, donde el propietario se ve en la obligación de Regularizar dicha diferencia de Superficie es así que una gran cantidad de bienes inmuebles de la Ciudad de La Paz, es limitado en su ejercicio pleno de su propiedad privada.

El Titular de un bien inmueble afectado por esta limitación a transitado por un largo periodo, buscando una forma de regularizar la diferencia que existía en su bien inmueble, el cual no le permite usar y gozar legalmente su derecho propietario, siendo observados por este resultado de superficie excedente ante las en las

diferentes entidades públicas y privadas, convirtiéndose un problema social que afecta a una gran parte de los habitantes titulares de una propiedad,.

Como una solución a esta problemática de Derecho Propietario, el Gobierno de Evo Morales Ayma, a través de la Asamblea Legislativa Plurinacional Decreta la Ley 247, Ley de Regularización de Derecho propietario sobre bienes inmuebles Urbanos destinados a vivienda, con el fin de darle solución y al mismo tiempo reducir los trámites morosos y burocráticos a favor de los propietarios y que en amparo a esta ley se puedan regularizar legal y técnicamente el derecho propietario de un bien inmueble en cuanto a superficies, ubicación, y colindancia.

Pero para la aplicación de esta Ley, delegó a los gobiernos autónomos municipales para fijar el margen de tolerancia que permita dicha regularización, sobre las superficies excedentes. La Unidad de Catastro determinó un margen de tolerancia del 10% de Superficie Excedente de la Superficie Legal, pero este margen es discriminatoria puesto que existen Lotes de Terrenos o inmuebles con mayores porcentajes de excedentes.

El problema surge cuando la diferencia de Superficie es mayor al margen de tolerancia determinado por la Unidad de Catastro, y automáticamente Derechos Reales rechaza la regularización de superficies excedentes mayores al 10%, por lo que los propietarios se ven obligados a regularizar su derecho propietario a través de un proceso de Usucapión largo y burocrático.

Es así viendo que existe una gran cantidad del universo que no han sido favorecidos con esta Ley de Regularización; surge de gran manera la preocupación y el desafío de proponer una solución tomando en cuenta de que la Ley es para todos y que la misma no discrimina.

El municipio de La Paz como entidad administrativa se ha forjado a través de los siglos como una organización destinada a cumplir las tareas designadas por los habitantes que confían en sus autoridades, quienes deben emanar normas que protejan la

propiedad privada de sus habitantes, como también la propiedad pública, en apego a las necesidades sociales.

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación se empleó el método adecuado que permite ir de lo particular a lo general, y es precisamente lo que corresponde hacer en el presente trabajo y es a partir de la realidad objetiva que se presentan en los predios del radio urbano de la Ciudad de La Paz y que los mismos son propiedad privada, protegido por la misma Constitución Política del Estado Plurinacional.

La Ley (247) de Regularización de derecho propietario de fecha 5 de junio de 2012, y la Ley N° 803 de modificación de fecha 9 de mayo de 2016 no se enmarca a la realidad social, técnico y jurídico por lo que es necesario la implementación de mecanismos jurídicos que ayuden a complementar los vacíos jurídicos que tiene la misma y así optimizar la aplicación y funcionamiento de esta Ley de regularización de derecho propietario de manera eficaz; respondiendo a las necesidades sociales, con apego a la sociedad que día a día realiza diversos tipos de búsqueda de soluciones a sus problemas.

## CAPITULO I

### DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Considero que existe la inminente necesidad de Regularizar el excedente de Superficie de un Bien Inmueble, tomando en cuenta la afluencia de trámites que se realiza de una propiedad o de un bien inmueble. Por ejemplo al realizar los trámites de transferencia, los funcionarios de recaudaciones del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, examinan que todos los documentos tengan los mismos datos técnicos y legales conforme el Certificado de Registro Catastral.

También dentro la investigación realizada del presente trabajo, se pudo observar que la Ciudad de La Paz esta en un Crecimiento constante todas las zonas, céntricas y periferias, hay multitud de nuevas construcciones, y para ello el propietario del bien inmueble deberá contar con Planos de Construcción Aprobados por el G.A.M.L.P., y para efectuar este trámite uno de los requerimientos primordiales es que todos los datos técnicos, como ser superficie, Ubicación, etc figure los mismos datos en todos los documentos.

La Ley 247, Ley de Regularización de Derecho Propietario sobre bienes inmuebles Urbanos destinados a vivienda, norma que fue creada con la finalidad de regularizar técnica y legalmente el derecho propietario de un bien inmueble sujeto a corrección o rectificación de Superficies, Ubicación y colindancias en Derechos Reales. Si bien existe esta ley, no es suficiente debido a que deja un vacío legal y no establece el margen de tolerancia permitido para las superficies excedentes.

El vacío jurídico observado en la Ley 247, muestra el carácter general de esta ley, toda vez de que no delimita un margen de tolerancia, dejando a merced de la Unidad de Catastro; quien deba establecer el margen de tolerancia

sobre las superficies excedentes. La Unidad de Catastro tomo un margen de tolerancia del 10%; sobre la superficie legal; este margen no responde a la realidad objetiva de los inmuebles, siendo que los terrenos o inmuebles cuentan con superficies excedentes mayor al 10%, los cuales no estarían dentro el margen de tolerancia a regularizar conforme establece la Ley en referencia, siendo discriminados para un Proceso de Usucapión

Existe una gran cantidad del Universo de la Ciudad de La Paz, de bienes inmuebles a regularizar en cuanto se refiere a SUPERFICIES; una mayoría de los Bienes Inmueble no responden a la Superficie Legal registrada en Derechos Reales, toda vez de que estos Lotes de Terreno en el transcurso de la aprobación de sus Planos de Urbanización, han sido removidos , desplazados, y han sido afectados por ensanchamiento de Vías, o simplemente hubo un error de medición del terreno desde su origen como resultado existen las superficies excedentes o las superficies afectadas.

Tal es la imperiosa necesidad de una norma específica que delimite el margen de tolerancia sobre las superficies excedentes de bienes inmuebles, que cuenten con Planimetrías Aprobadas por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, y además estos inmuebles tengan una antigüedad de más de 5 años, totalmente consolidados en cuanto a sus límites y colindancias.

## **1.2. PROBLEMÁTICA**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

No existe una norma específica que regule el aumento de Superficie Excedente sobre bienes inmuebles en un margen de tolerancia del 25 % sobre la superficie legal registrada en Derechos Reales.

## **FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

El artículo 7 de la Ley 247, no regulariza el aumento de Superficie excedente sobre bienes inmuebles inscritos en Derechos Reales, tampoco especifica margen de tolerancia sobre la superficie legal registrada

### **1.3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN**

- ¿Sera que existe limitación legal al ejercicio pleno de la propiedad privada?
- ¿Será que con una norma específica, pueda regular el excedente de superficie?
- ¿Cuál sería el margen de tolerancia permitido, para regularizar la Superficie excedente de la superficie legal?
- ¿Sera que La Unidad Técnica de Catastro tenga las facultades e instrumentos necesarios para corroborar la Superficie Real del inmueble, y al mismo tiempo Certificar la antigüedad de más de cinco años del Derecho Propietario?
- ¿Sera que con la determinación exacta de Superficie en Derechos Reales, otorga publicidad y oponibilidad?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Incorporar al Art. 7 de la Ley 247, una norma específica que regularice el aumento de Superficie Excedente sobre bienes inmuebles inscritos en Derechos Reales, con un margen de tolerancia más amplio sobre la Superficie Legal registrado.

#### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Demostrar que existe limitación legal al ejercicio pleno de la propiedad privada.



- Establecer que con una norma específica se puede regularizar el excedente de superficie
- Establecer que con una norma específica que determine el margen de tolerancia, permitirá regularizar el excedente de superficie en Derechos Reales, para el ejercicio adecuado del Derecho propietario.
- .Demostrar que Catastro como Unidad Técnica cuenta con instrumentos necesarios para corroborar la Superficie Real del Derecho Propietario; y al mismo tiempo Certificar que el Bien Inmueble se encuentre dentro una Planimetría Aprobada con más de cinco años de antigüedad.
- Determinar que con la implementación de Superficie exacta, Derechos Reales otorga publicidad y oponibilidad,

#### **1.4. DELIMITACIÓN**

##### **1.4.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA**

El Tema de la Investigación Monográfica se desarrollara en el campo técnico y jurídico respectivamente:

- Técnico, porque se efectuara la investigación en la Unidad de Catastro, donde asignan el Margen de tolerancia permitido
- Jurídico, es donde se aborda la necesidad de contar con una norma específica que regule el registro de las superficies excedentes en Derechos Reales.

##### **1.4.2. DELIMITACIÓN TEMPORAL**

La investigación que se realizara sobre el problema planteado será desde la gestión 2013-2016, para sustentar la problemática.

Tomando en cuenta que la Ley 247, ley de Regularización de Derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos, se promulga en fecha 5 de junio de 2012.

### **1.4.3. DELIMITACIÓN ESPACIAL**

La investigación se realizara en la Ciudad de La Paz con proyección Nacional, donde se identificaron inmuebles con superficies excedentes que están fuera del margen de tolerancia del 10% permitido, por experiencia por parte de la investigadora.



## CAPITULO II

### MARCO DE REFERENCIA

#### 2.1. MARCO HISTÓRICO

##### 2.1.1. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.

El termino Propiedad proviene del vocablo propieta, deribado, a su vez de propium, osea, “lo que pertenece a una persona o es propia de ella”

Los romanos carecieron en las etapas iniciales de su historia jurídica de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta de Derecho de Propiedad. Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo mancipium, a fin de designar la propiedad romana y posteriormente los términos dominium, legitimun y propietas fueron usados en igual sentido.

La propiedad es definida por Accarias como aquello “” en virtud de lo cual las ventajas que puede procurar una cosa corporal que son atribuida a una persona determinada.

Girard la concibe como “El derecho real por excelencia,el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa” (Arguello, 2004)

Por lo tanto:

- a. La Propiedad es el señorío más general que existe sobre la cosa
- b. La propiedad procura ventajas a su titular, quien no solo usa y goza la cosa, sino que abusa y dispone de ella a voluntad, por estar sometida exclusivamente a su poder.
- c. El Señorío no requiere que el titular este en contacto inmediato y permanente con la cosa, sino que es suficiente la posibilidad de

ejercerlo libremente, con lo cual dicho derecho conserva Toda su plenitud.

Finalmente se podría definir la propiedad como el derecho real de usar gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por la reivindicatoria. (Arguello, 2004)

### **2.1.1.1. Características de la Propiedad Romana**

La propiedad romana posee ciertas características que son:

- Es el derecho real por excelencia.
- Es limitada, es decir, es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, es perpetuo e irrevocable.
- Es absorbente por cuanto todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.
- Es inmune, pues ésta exenta de cargas públicas o privadas. El tributo, que por ella pudiera pagarse al estado, tiene un carácter estrictamente personal. Bonfate dice, que "los caracteres de la propiedad romana nos la muestran como un derecho limitado en el tiempo y en el espacio que guarda un estrecho paralelismo con la soberanía territorial".
- Es un derecho absoluto. Su carácter del titular puede disponer de su cosa, dándole el destino que considere conveniente, sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio. Por lo tanto, el titular del derecho de propiedad puede ejercer su derecho conforme a la ley, con exclusión de los demás que integran el conglomerado social, quienes están obligados a respetar el ejercicio legítimo del derecho.
- Es un derecho exclusivo, en razón de que sólo una persona puede ser propietaria de una cosa. En otras palabras, sobre cada cosa puede existir un derecho o un titular del derecho.

Este principio está sometido a excepción, cual es la posibilidad de que varias personas sean propietarias de una cosa en común.

- Es perpetua e irrevocable. Ella subsiste independientemente del ejercicio que de ella puede hacerse Perpetua, por su posible transmisibilidad a través de la herencia. Es irrevocable, por que, previamente a Justiniano no se permitía constituir su derecho de propiedad ad tempus, según lo cual, vencido cierto plazo, la cosa adquirida regresaba, de pleno derecho, al enajenante y por eso no podía suponerse a condición resolutoria, pues eso significa limitarla en el tiempo, por cuanto cumplida la condición, la cosa adquirida regresaba al semejante.
- Es disponible. Pues disponerse en ella de forma definitiva y absoluta. (Arguello, 2004)

### **2.1.2. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO GRIEGO.**

El debate entre la propiedad privada y la propiedad comunal viene de larga data, en la antigua Grecia encontramos en la ciudad de Atenas y Esparta con ambos sistemas contrapuestos.

Aristóteles tuvo una mirada opuesta ofreciendo extraordinarios argumentos a favor de la propiedad privada.

La propiedad privada es mucho más productiva, y por tanto facilita el progreso. Los bienes que son poseídos en común por un elevado número de personas reciben poca atención puesto que la gente tiende a guiarse por su propio interés, cuidando lo que es de su exclusiva propiedad.

Mientras que Platón, argumenta que la propiedad comunal conduce a la paz social, puesto que nadie envidiaría o intentara hacerse con la

propiedad del otro. Aristóteles replica que la propiedad comunal conducirá más bien a un conflicto continuo y agudo, puesto que cada cual se queja que ha trabajado más duro que los demás. (Arguello, 2004)

### **2.1.3. LA PROPIEDAD EN EL DERECHO FRANCÉS.**

En el régimen francés después del proceso vivido los sucesos de la Revolución, se plasmó jurídicamente en texto básicos y a la vez fundamentales del nuevo sistema jurídico : La Declaration des droits de l'homme et du citoyen del 16 de agosto de 1789, y el Código Civil de 1804. En este último cuerpo normativo se puso una especial atención a las cuestiones vinculadas a la propiedad urbana no solo a la importancia económica que tenía el suelo, sino también con el objeto de suprimir toda forma de derecho feudal que pudiera existir sobre la tierra. Y legitimar las transferencias de propiedad que se habían producido en los años 1789 y 1804.

La forma y característica que adopta el derecho de propiedad en las fuentes francesas el resultado de la asunción del modelo liberal burgués, que necesita de una propiedad libre de cargas de propietarios del mundo feudal. Con este importante proceso se unifica la propiedad como instituto jurídico, y se atribuye la plenitud de su disposición a su titular, la propiedad liberal transforma a su titular en un soberano respecto a sus bienes, ya que queda entregada a su libre voluntad la determinación de uso que se le darán.

### **2.1.4. DERECHOS REALES EN ROMA**

En la actualidad en lo referente al derecho real se encuentran dos criterios que tienen relevancia en cuanto a su origen y la distinción conceptual del mismo y los derechos personales, el histórico y filosófico. En el derecho romano primitivo era insostenible encontrar esta diferencia, ya que originalmente el derecho fue un poder, el del

pater familias, que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su *mancipium*, sobre las cuales era soberano. Recién en una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción concepta entre derechos personales y reales, cuando se reemplaza la vinculación o atadura persona del deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial.

Los derechos reales surgieron no sistemáticamente, sino empíricamente, de acuerdo con las necesidades socioeconómicas, y lo que los caracterizó fue que se les fue concediendo una *actio in rem* – *vindicatio* – con una progresiva extensión *erga omnes*, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad. Los primeros de esos derechos fueron las *servidumbres rústicas*, luego las urbanas. Después siguieron el usufructo y el uso, los derechos de *habitatoyoperaeservorum*, etc. Del derecho honorario se originará la *enfiteusis*, como así también las superficies. También de origen honorario, tomarán cuerpo los derechos reales de prenda e hipoteca, consideradas como de garantía. (Arguello, 2004)

#### **2.1.5. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN BOLIVIA –1825**

Al nacimiento de la República la estructura de la propiedad agraria era casi la misma que las comunidades indígenas precolombinas, anualmente se les entregaba lotes de tierra a las familias de la comunidad para que estas las trabajen y se beneficien con sus frutos.

La mano de obra de la familia no alcanzaba para cubrir las necesidades de trabajo de la tierra, esta se conseguía mediante algunos sistemas productivos de carácter comunitario tales como el *ayni*. La *minka* y el motivo que sobrevive hasta hoy.

El sistema de hacienda fue introducido por los españoles mediante extensiones de tierra que la Corona Española concedía los conquistadores, población incluida en las regiones de Cochabamba,

Tarija, Chuquisaca y otras, constituyendo así un régimen de apropiación personal que empezó a coexistir con el otro de la propiedad comunal.

A los indios de hacienda se los llamaba colonos y cada colono trabajaba gratuitamente 4 días a la semana para los propietarios a cambio de una parcela de 200 metros cuadrados para provecho propio.

El Proceso de Ex Vinculación.- Empezó a partir de una Resolución del 29 de agosto de 1825, a través de la cual, Simón Bolívar determinaba “La repartición de las tierras de comunidad entre todos los indígenas” quienes quedarían como dueños de ellas, asignándose más tierra al casado que al que no lo sea.

El proceso de desvinculación se intensifica en 1866 con el presidente Melgarejo, quien declara “propietarios con dominio pleno” a los indígenas que poseían terrenos y para ello tenían que obtener del gobierno título de su propiedad. (Wikipedia, 2013)

#### **2.1.5.1 LA REFORMA AGRARIA.-**

En el marco de la revolución Nacional de 1952, El proyecto de la Reforma agraria había sido pensado como un acto de justicia destinado a liberar al indio de su condición de siervo e incorporarlo a la vida ciudadana del país. Para garantizarle la libertad, había que dotarle de una base material: la tierra y debiera ser para quien la trabaje. (Wikipedia, 2013)

#### **2.1.5.2 TRANSFORMACIÓN ESTRUCTURAL AGRARIA.**

El gobierno del Presidente Morales ha definido que la Revolución Agraria es la política que va a permitir resolver los problemas de tierra y territorio en Bolivia, como parte del



proceso de descolonización orientado a lograr una Bolivia digna soberana y productiva, en la que los bolivianos pueda “vivir bien”, tal como lo prevé el Plan Nacional de Desarrollo 2006. (Wikipedia, 2013)

#### **2.1.6. ESCUELA INSTITUCIONALISTA AMERICANO.**

Hacia fines del siglo XX se desarrolló en Estados Unidos una corriente de pensamiento que es conocida como la Escuela Institucionalista americana, no tiene todas las características de una escuela de pensamiento propiamente dicha ya que no existió una conciencia entre sus miembros de pertenencia, ni un maestro reconocido. Sin embargo hay un líder destacado: Thorstein Veblen, y John Commons y Wesley Mitchel.

Los institucionalistas americanos fueron los primeros en destacar la importancia económica de los hábitos de conducta y de pensamiento de los grupos humanos y tratar de analizar y comprender el complejo de Instituciones sociales.

Thorstein Veblen, nació en (1857- 1992), nació en Cato Wisconsin; concebía el sistema económico como parte del entramado institucional que forma parte de la cultura humana y germina el comportamiento en sociedad.

El enfoque general de Veblen, señala que las Instituciones se apoyan en los instintos, mientras que el cambio de los problemas sociales se derivan del juego entre instituciones. El comportamiento humano es guiado, en distinta medida según el caso y las circunstancias, por los instintos mencionados y se manifiesta, dependiendo del proceso socio-histórico, en ciertos hábitos, estos se cristalizan en instituciones que son obra a la vez de los individuos y de la sociedad. Es decir las Instituciones en sentido amplio se basan y se modifican de acuerdo con las circunstancias materiales. Las Instituciones se modifican en la

interacción entre el comportamiento de los individual que no es optimizador, sino rutinario basado en hábitos. Las instituciones también forman párete de un proceso de coevolutivo mutua, es decir de la interacción con otras Instituciones y estructura de la sociedad. (Wikipedia, 2013)

## **3.2. MARCO CONCEPTUAL**

### **3.2.1. PROPIEDAD**

Facultad legitima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio.

En el ámbito jurídico, la propiedad es el poder directo sobre un bien. Este poder atribuye a su titular la capacidad de disponer libremente del objeto, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.

El derecho de propiedad abarca a todos los bienes que son susceptibles de apropiación y que deben ser útiles, limitados y aptos para la ocupación. Por ejemplo: "Ayer me entregaron el título de propiedad del coche", "Mi abuelo me dejó como herencia dos propiedades en la costa", "Ten cuidado con esa máquina, que no es de mi propiedad".

.Por ello, la más correcta definición de derecho de propiedad es: el más amplio poder de dominación que el ordenamiento jurídico permite tener sobre las cosas. La propiedad implica, por tanto, un señorío pleno sobre las cosas, consistente en poder someterla a nuestra voluntad en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad que pueda prestar en cualquiera de ellos.

### **3.2.2. DERECHO REAL**

El derecho real es el poder jurídico que tiene una persona, total o parcial, sobre una cosa determinada, respetada por todos, o en otros términos, es el poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. El derecho real debe ser respetado por toda la sociedad y nadie puede molestar su ejercicio por cuanto es un derecho absoluto que nos garantiza el goce y la facultad de disponer de la cosa.

### **3.2.3 DERECHOS REALES**

La institución de Registro de Derechos Reales tiene la finalidad de dar publicar los actos jurídicos que crean, transmiten, modifican o extinguen derechos reales constituidos sobre inmuebles y consecuentemente hacerlos oponibles frente a terceros que pretendan tener algún interés opuesto a lo inscrito

### **3.2.4 CATASTRO**

El catastro urbano es el inventario de los predios urbanos del país y constituye la información de dichos bienes; a tal efecto, recopila, organiza y mantiene actualizado el conjunto de datos que se describen, atendiendo a sus características geométricas, físicas y económicas, así como sus relaciones con los titulares del dominio

### **3.2.5. BIEN INMUEBLE URBANO.**

Son inmuebles con características especiales, donde cumple los criterios para la delimitación del suelo urbano, para efectos Catastrales, considerado como:

- Clasificado como urbano, urbanizado o equivalente por el planeamiento urbanístico correspondiente, donde los terrenos o

inmuebles ya han sido delimitado dentro un marco de normativa municipal y requerimientos administrativos necesarios.

- Tiene la consideración de urbanizable y que cuenta con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado, y este incluido de sectores o ámbitos espaciales delimitados y aprobados que establezca la determinación para su desarrollo.
- El Suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística, en su defecto, por disponer de servicios básicos: agua alcantarillado y energía eléctrica.

### **3.2.6. DERECHO PROPIETARIO.**

Es un derecho por el cual el propietario puede usar, gozar, disponer de la cosa. Es inherente a la Propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión. También hace suyo el Propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente.

En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Entonces, para el derecho, propiedad es el poder directo inmediato sobre un objeto o bien que ostentará el propietario de ese bien u objeto y lo que le permitirá disponer libremente del mismo, obviamente y siempre dentro de un marco legal. El objeto del derecho de propiedad está compuesto por todos aquellos bienes susceptibles de ser

apropiados, pero para esto el bien deberá cumplir tres condiciones sine qua non: que sea útil, que exista en una cantidad limitada y que pueda ser ocupado.

El derecho de propiedad está contemplado no sólo en cada constitución nacional particular de cada país, si no también en Convenciones, Pactos y Tratados internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, promulgada en el año 1948 en el seno de la ONU.

### **3.2.7 SUPERFICIE EXCEDENTE.**

Es la diferencia de superficie de terreno que excede del área original y que se determinan al efectuar una medición municipal.

### **3.2.8. PLANIMETRÍA.**

Representación gráfica georeferenciado de un asentamiento urbano consolidado, respetando normas técnicas de traficación.

Plano del asentamiento, urbanización, remodelación o reestructuración que incluye, la referenciación respecto a coordenadas geográficas UTM, del predio y el trazo dimensionado de todos los lotes, con estructura vial, áreas de cesión al municipio para equipamiento, recreación y parques en los porcentajes establecido por el Plan de Usos del Suelo (PLUS) del municipio.

La planimetría es la parte de la topografía que estudia el conjunto de métodos y procedimientos que tienden a conseguir la representación a escala de todos los detalles interesantes del terreno sobre una superficie plana (plano geometría), prescindiendo de su relieve y se representa en una proyección horizontal.

Planimetría es un término que se incorporó recién en la edición número 23 del diccionario de la Real Academia Española (RAE). El

concepto hace referencia a la herramienta focalizada en la medición y representación de una parte de la superficie de la Tierra sobre un plano.

Puede entenderse a la planimetría como la parte de la topografía dedicada al estudio de los procedimientos y los métodos que se ponen en marcha para lograr representar a escala los detalles de un terreno sobre una superficie plana. Lo que hace la planimetría es prescindir del relieve y la altitud para lograr una representación en dirección horizontal.

### **3.2.9. REGULARIZACIÓN.**

Deriva del Verbo regularizar, que quiere decir organizar. Proceso de saneamiento de observaciones técnico legales, que permiten la obtención del derecho propietario sobre un bien inmueble urbano, con el respectivo registro.

La regularización es el proceso y la consecuencia de regularizar. Este verbo se refiere a normalizar, ordenar, reglamentar o sistematizar algo. Por ejemplo: “El Gobierno impulsará la regularización de las ferias artesanales”, “La regularización impositiva de la empresa llevará tiempo: fueron muchos años de descontrol”, “Todos los Estados deberían comprometerse con la regularización de la inmigración”.

Lo que se hace al regularizar algo es adaptarlo o adecuarlo a un cierto marco. Por lo general la regularización se refiere a lograr que una cosa sea acorde a lo establecido por una ley, una norma o una regla.

Lo regular también puede entenderse por oposición a lo irregular. Una empresa que desarrolla su actividad de manera irregular deberá realizar una serie de pasos y someterse a ciertos requisitos para estar en condiciones de ingresar al marco normativo vigente. Dicho proceso

será su regularización: es decir, aquello que le permita abandonar su condición irregular.

### **3.2.10. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.**

El deslinde es el procedimiento en virtud del cual se delimitan los terrenos de conformidad a los planos aprobados o informes topográficos.

### **3.2.11 CERRAMIENTO O AMURALLADO.**

Es el levantamiento de muros sobre el límite de cada propiedad inmueble de manera que interiormente la extensión de un inmueble queda determinada.

## **3.3. MARCO JURÍDICO**

### **3.3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA**

Artículo 56.-

- i. Toda persona tiene derecho a la Propiedad privada individual o colectiva, siempre que esta 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.

Nuestra Constitución Política del Estado (C.P.E.), en su Art. 56, reconoce el derecho a la propiedad privada individual o colectiva que tiene toda persona, con la condición de que cumpla una función social; asimismo, “se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo”. Es decir, de forma general, se podría decir que las condicionantes constitucionales a la propiedad privada son: el cumplimiento de una función social y no resultar perjudicial al interés colectivo; claro está que, a ello, se

agregan aquellas obligaciones relacionadas con la propiedad, como ser la obligación de tributar y otras, que no constituyen parte del presente análisis. (Bolivia G. J., Constitución Política de Bolivia, 2009)

### **3.3.2. ART. 23, DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE**

El precepto constitucional, anteriormente citado, es concordante con el Art. 23 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, que expresa: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”; en el mismo sentido, el Art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, establece: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes...”; es decir, el derecho de usar, percibir los frutos y disponer del mismo, sin otras limitaciones que las establecidas por la ley. (Americana, 1948)

### **3.3.3. REGLAMENTO Y MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES Del 15 De Noviembre De 1887**

Artículo 1.- Ningún derecho real sobre inmueble surtirá efecto, sino se hiciere publico 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 derechos reales. (Reales, 1887)

### **3.3.4. REGLAMENTO DE LA LEY Nº 2372 Y DE LA LEY Nº 2717, DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO URBANO de 26/11/2004**

1.- DISPOSICIONES GENERALES



## Capítulo Único

Artículo 1.- Objetivo.- La presente norma establece las disposiciones reglamentarias aplicables a la regularización masiva de derechos propietarios, asentamientos poblacionales, incluidas urbanizaciones, asentamientos poblacionales irregulares, programada viviendas patrocinados por cooperativas de vivienda y otras entidades, conforme establece el artículo 1 de la ley N° 2372 del 22 de mayo de 2002, y artículo 1 de la ley N° 2717 de 28 de mayo de 2004, quedando comprendidos únicamente los siguientes predios.

a. Los terrenos que al 31 de diciembre del 2000 hubieran tenido Uso Urbano; contando con construcciones permanentes y habitables y hubieran estado ocupadas por sus poseedores o propietarios.

.Artículo 2.- aspectos de la Regularización.- La regularización masiva del derecho propietario urbano y de otras formas de ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, comprende los siguientes aspectos.

c) los terrenos descritos, deberán carecer de título registrado en DDRR o, en caso de tenerlo, este deberá presentar deficiencias que afecten la seguridad jurídica del derecho de propiedad respectivo. Como la falta de identificación plena del propietario o la identificación inexacta del predio,

Artículo 3.- definiciones para efectos del presente reglamento se tiene como definiciones de **carácter indicativo y no limitativo**.

Los predios que se encuentra dentro de las siguientes características, podrán estar sujetos a regularización conforme el presente reglamento. (Bolivia G. J., 2004)

### **3.3.5. LEY 247, LEY Y REGLAMENTO DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO (DE 5 DE JUNIO DE 2012).**

#### **OBJETO, FINALIDAD Y DEFINICIONES**

Artículo 1.- (Objeto) La presente Ley tiene por objeto la regularización del derecho propietario de personas naturales que se encuentren en posesión continua publica pacífica y de buen fe, de un Bien inmueble destinado a vivienda, ubicada dentro del radio urbano o área urbana.

Artículo 2.- (Finalidad) La finalidad de la presente Ley es la de regularizar legal y técnicamente el derecho propietario de un bien inmueble urbano destinado a vivienda, de aquellas personas que sean poseedoras beneficiarias, o poseedores beneficiarios sin título, de aquellos propietarios que posean títulos sujetos a corrección.

Artículo 3.- (Fin Social) de conformidad a lo establecido en la Constitución Política del Estado, toda persona tiene derecho a una vivienda digna, a la propiedad privada y al hábitat; y es obligación del estado garantizar y universalizar el ejercicio pleno de los mismos.

Artículo.- 6. (GOBIERNOS AUTÓNOMOS MUNICIPALES). En el marco de lo dispuesto en el numeral 15, Parágrafo II del Artículo 299 de la Constitución Política del estado, Los Gobiernos Autónomos Municipales deberán cumplir los siguientes preceptos a efectos de la presente Ley:

j. Fijar los márgenes de tolerancia de errores en las planimetrías, en coordinación con las Oficinas de Derechos reales.

**Artículo 7.- (Regularización de Trámites de Inscripción en Derechos Reales). I. Los registradores de las Oficinas de Derechos Reales, a petición de parte, deberán regularizar en el**

**Distrito Judicial respectivo los trámites de inscripción de Derecho Propietario en lo que corresponda a:**

2. Correcciones e Inscripciones Técnicas. **Las correcciones técnicas de superficie, ubicación y colindancias procederán mediante subinscripción de una escritura pública** de aclaración unilateral, respaldada por una Resolución Técnica Administrativa Municipal, Certificado Catastral u otro documento emitido por la autoridad competente del Municipio en coordinación con Derechos Reales. (Bolivia G. J., Decreto Supremo N° 1314, 2012)

**3.3.6. DECRETO SUPREMO N° 229002 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1991**

Se pone en vigencia el Reglamento Nacional de Catastro Urbano, elaborado por la Dirección Nacional de Catastro Urbano, en cuyo artículo 3° menciona “Las Municipalidades serán las entidades encargadas de la formación y administración de los Catastro Urbanos de su jurisdicción”, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades de 10 de enero de 1985. (Bolivia G. J., 2014)

**3.3.7. DECRETO SUPREMO N° 22902, DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 1991 - REGLAMENTO NACIONAL DE CATASTRO**

Artículo 3.- Las municipalidades serán las encargadas de la formación administración de los catastros urbanos, su jurisdicción de acuerdo a ley orgánica de municipalidades de 10 de enero de 1985.

Artículo 4.- Se dispone que todo catastro y recatastracion deberá elaborarse en base a las normas contenidas en el Reglamento Nacional de Catastro Urbano. (Bolivia G. J., Lexivox, 1991)

**3.3.8. CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO**

Artículo 105.- (Concepto y alcance general).

La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés

colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico.

Es así que, el Código Civil boliviano, en su Art. 105-I, señala que la “propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico”. Asimismo, su Art. 106, dispone que la propiedad debe cumplir una función social. (Bolivia G. J., Derechoteca, 1975)

### **3.4 MARCO TEÓRICO**

#### **3.4.1. LA TEORÍA PURA DEL DERECHO.- (1881-1973) austriaco.**

En 1934 Kelsen publicó su contribución más grande y libro fundamental para la filosofía del derecho: TEORÍA PURA DEL DERECHO. Kelsen se propuso con ello la elaboración de una teoría depurada de toda ideología política y de todo elemento moral para evitar ser una teoría contaminada. Aspiraba una verdadera teoría pura.

Cualquier norma jurídica no podría considerarse aisladamente sino como parte integrante de un marco normativo complejo y unitario (con sus propias reglas de autoproducción, vigencia y derogación) Respetando el orden jerárquico de las normas se formaría así un ordenamiento jurídico coherente. La validez de las normas vendría dada por el modo de producción e las mismas y por su contenido. Kelsen no concebía mas Derecho que el emanado del Estado, plasmado en una “orden normativo (coercitivo) centralizado” con valides espacial delimitada por el territorio nacional, y validez temporal por el tiempo de su vigencia. Era el único derecho a tener en cuenta para todo el que pretenda ser un verdadero “científico” positivista del derecho.

### 3.4.2. LA TEORÍA TORRENS.

Robert Torrens (1780, Hervey Hill- 27 de mayo de 1864, Londres) Fue economista, militar británico, propietario influyente.

Esta teoría deriva del nombre de su autor, sir Robert Torrens, oriundo de Australia. El Sistema Torrens estableció el régimen legal de tenencia de las tierras más científico organizado, seguro y coherente de todos los sistemas que existen en el mundo.

De las teorías que dan origen al sistema Torrens tenemos que a su creador le preocupaban los inconvenientes y contratiempos que surgieron en Inglaterra para la mutación de la propiedad inmobiliaria, por falta de un documento firme e inatacable justificativo del derecho de propiedad.

El sistema Torrens se implanto en la República Dominicana no solo con el propósito de organizar un método realmente científico y seguro para el registro de tierras, sino con el fin de resolver el problema de los terrenos comuneros que afectan a todo el país.

El Sistema torrens crea el procedimiento Catastral con una característica mixta (compulsivo y facultativo). Compulsivo porque viene de obligatorio,, cuando el abogado del Estado y fiscal ante el tribunal declara de interés publico el saneamiento de una parcela o conjunto de parcelas, llevando el tribula el saneamiento catastral; y es Facultativo el saneamiento catastral cuando es obligatorio cuando las partes interesadas del terreno deciden o no el procedimiento.

Tomando encuentra la Teoría Pura del derecho, y la Teoría Torrens se abordara la investigación sobre la problemática existente en la realidad objetiva sobre la propiedad o superficies excedente de la misma, con el objeto de proponer una norma que de solución al problema planteado.

## **CAPITULO IV**

### **INSTITUCIONES QUE REGULAN Y PROTEGEN LOS BIENES INMUEBLES**

#### **4.1. DERECHOS REALES**

##### **4.4.1. ANTECEDENTES.**

Históricamente los mecanismos tradicionales de seguridad se quedaron obsoletos durante el siglo XIX ya que el mercado no era eficaz, por lo que surgieron registros de la propiedad inspirados en el modelo germánico, modelo en que se integra el registro español..

En el Registro de la propiedad se adquieren el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente, evitando reivindicaciones. La función básica del Registro no es publicar actos y contratos sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público.

La creación y aplicación de sistema integrado del registro de Derechos Reales, de acuerdo a los antecedentes que se tiene en Bolivia del Servicio de Registro de los Derechos Reales que el mismo fue promulgado por Ley de Inscripción de 15 de noviembre de 1887 y su Decreto Reglamentario de diciembre de 1888, rigiendo en el país el sistema de forma personal. Esta modalidad de registro, debido a su deficiencia y dificultades técnicas en su aplicación ya no responde a la realidad actual; en consecuencia, es necesario introducir cambios en el mecanismo de inscripción en aras de otorgar mayor seguridad jurídica y técnica al titular de los derechos reales, mediante un servicio registral, moderno, seguro, eficaz y oportuno.

Que se ha iniciado en el país un proceso de cambio y reestructuración institucional a cuyo propósito se suscribió entre Poderes Ejecutivo y Judicial el convenio de ejecución del Proyecto de Fortalecimiento y Modernización de Registro Público de los Derechos Reales, siendo

uno de sus principales objetivos el de implementar el tema integrado de registro, que toma como base la determinación física del inmueble, luego al sujeto y derecho, aplicándose a ese fin la técnica del Folio Real

#### **4.4.2 DERECHOS REALES EN LA ACTUALIDAD.-**

El Registro de Derechos Reales es el órgano encargado de efectuar a solicitud de parte, por disposición legal o por mandato judicial las inscripciones y anotaciones que se refiere al código civil, la Ley de Registro de Derechos Reales y demás disposiciones complementarias.

#### **4.4.3 EL REGLAMENTO, DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES, DECRETO SUPREMO nº 27957 de 24 de diciembre de 2004.**

En el Artículo 1 establece que por los antecedentes, de la Ley de 15 de noviembre de 1887 concordante con el Artículo 1538 del Código Civil, establece la existencia de la Oficina de Registro de Derechos Reales destinada a la inscripción y publicidad de todas las transferencias, mutaciones y gravámenes y limitaciones que recaigan sobre los derechos reales

Que tanto la inscripción como la publicidad constituyen los elementos imprescindibles para que del derecho sobre bienes reales sea oponible a terceros y se garantice con aquello la seguridad jurídica de las transacciones, lo que redundara en beneficio de la actividad económica del país.

Artículo 1538.- (PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES; REGLA GENERAL)

- I. Ningún derecho real sobre inmuebles sufre 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 Derechos Reales.
- 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 solo entre las partes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.

Derechos Reales tiene la finalidad de dar publicidad los actos jurídicos que crean, transmiten. Modifican o extinguen derechos reales constituidos sobre inmuebles y consecuentemente hacerlos oponibles frente a terceros que pretendan tener algún interés opuesto a lo inscrito.

Hace más de un siglo que se viene aplicando la técnica del folio realpersonal que es la unidad de información dispersa sobre un mismo inmueble, es decir se crean tantas partidas cuantas transmisiones y mutaciones de dominio se presentan al registro.

El Folio Real es el documento que acredita la existencia de un bien inmueble, una casa, terreno, departamento, parqueo o baulera, etc. En este documento se registran toda la información sobre un inmueble.

#### **4.4.4.- CARACTERÍSTICAS DEL FOLIO REAL (VER ANEXOS 4)**

- **Número del Folio Real:** donde está registrado el inmueble, los dígitos numéricos varían dependiendo de la ciudad, municipio o zona en la que las propiedades se sitúan.
- **Superficie:** Extensión del inmueble o terreno en metros cuadrados.



- **Medidas:** La superficie desglosada.
- **Linderos:** Viene a ser las coordenadas de un determinado bien inmueble o colindancias al inmueble; Ejemplo: Norte con Lote 10, este av. xx, al Sur con Lote 12 y al oeste con la Calle xx.
- **Antecedente Dominial:** Es el número de registro con el que se encontraba registrado el inmueble antes de contar con Folio real actual.

EN COLUMNAS:

A) Titularidad sobre el dominio: bajo la denominación de “asiento” que asciende en numeración, dependiendo de las circunstancias, “asiento 1”, “ **asiento 2**”... se especifican los nombres de los propietarios actuales, sus estados civiles ( que deben coincidir con los documentos de identidad) y si compete la declaración de herederos.

Además se registra el tipo de operación: compra venta, aclaración, división y partición, fusión de partidas, etc; así como el notario responsable de tal registro.

Inscripciones nuevas surgen cuando se modifica algo, por eso la ascendencia numeral 1,2,3,4..

- B) **Gravámenes y Restricciones:** es el registro de cualquier hipoteca o anotación preventiva, por ejemplo sobre las existencias de un juicio o deuda,
- C) **Cancelaciones:** Esta columna es para registrar las cancelaciones de cualquier gravamen registrado.

La implementación del Folio Real permite saber el antecedente dominial del derecho propietario, se puede decir que el folio Real contiene todo el historial de una casa, como también quedan consignados los datos y características mas importantes del un bien

inmueble. Adicionalmente es necesario saber que los datos entre este documento y el catastro deben ser los mismos, en caso de que no, se producen las observaciones

#### **4.2. CATASTRO URBANO Y RURAL.**

El origen de los catastros se encuentra en la Antigua Roma. Servio Tulio fue el rey que estableció el llamado Censu Romano con la intención imponer un tributo a la propiedad. Este impuesto, conocido como Tributumsoli, debía ser abonado por los terratenientes y los integrantes de la nobleza de acuerdo a los bienes inmuebles de su propiedad.

Desde entonces se utiliza el catastro como una base para la determinación de impuestos. Estos padrones también brindan información de utilidad para la planificación urbana y la reestructuración del territorio, e incluso permiten proteger la seguridad jurídica vinculada al derecho de propiedad ya que constituyen el soporte de las escrituras de dominio y traslación.

Es habitual que el catastro se divida en tres secciones: el catastro geométrico (que mide, ubica y representa el inmueble en cuestión), el catastro jurídico (indica el vínculo entre el sujeto activo, la propiedad y el sujeto pasivo) y el catastro fiscal (establece el valor del bien para la fijación de un impuesto proporcional).

El término catastro es aquel que se usa para designar al censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedades privadas y establecimientos existentes en su territorio. El principal objetivo del catastro es el conocimiento de tales espacios a fin de poder aplicar de manera adecuada y proporcional los correspondientes impuestos. El catastro puede servir además para el control y para la organización geográfica del espacio ya que permite

conocer qué espacios están libres, cuáles están ocupados, cuáles deben ser renovados, etc. La palabra catastro proviene del griego *katastikhon*, que significa registro o censo.

El proceso de censo catastral se aplica desde tiempos remotos ya que siempre los Estados han necesitado contribuciones de los habitantes del territorio en forma de impuestos. Así, el registro catastral se desarrollaba para poder obtener ingresos y organizar o planear el territorio de la manera más adecuada posible.

#### **4.2.1. ANTECEDENTES DE CATASTRO EN BOLIVIA .-**

Por Decreto Supremo del año 1948 elevado a rango de ley el mismo año, se dispuso que el Instituto Geográfico Militar y de Castración Nacional, debía encargarse de la elaboración de la Carta Nacional y del catastro Rustico y Urbano. En 1940 se realiza una catastrarían fiscal de bienes inmuebles en toda Bolivia con excepción del Beni y Pando.

Con financiamiento externo, en 1968 se lleva a cabo el proyecto de Recatastración Urbana de la ciudad de La Paz, con la tendencia de realizar trabajos similares en el resto del país.

La Ley de Municipalidades de 10 de enero de 1985 otorga a las Alcaldías el derecho exclusivo de administrar el Catastro Urbano y percibir integrante las recaudaciones tributarias inmobiliarias.

Finalmente, mediante Decreto Supremo N° 229002 del 19 de noviembre de 1991 se pone en vigencia el Reglamento Nacional de Catastro Urbano, elaborado por la Dirección Nacional de Catastro Urbano, en cuyo artículo 3° menciona “Las Municipalidades serán las entidades encargadas de la formación y administración de los Catastro Urbanos de su jurisdicción”, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades de 10 de enero de 1985.

#### **4.2.2. Catastro Urbano**

El catastro urbano es el inventario de los predios urbanos del país y constituye la información de dichos bienes; a tal efecto, recopila, organiza y mantiene actualizado el conjunto de datos que se describen, atendiendo a sus características geométricas, físicas y económicas, así como sus relaciones con los titulares del dominio. (Paz, 2009)

#### **4.2.3. Jurisdicción Municipal**

Es el área determinada y reconocida por la Constitución Política del Estado, que comprende el territorio sobre el cual el Gobierno Municipal ejerce competencia.

Corresponde a los Gobiernos Municipales la subdivisión del área de Jurisdicción Municipal respectiva, de acuerdo al uso del suelo (urbano, suburbano y rural) definiendo para cada una de ellas, la reglamentación sobre fraccionamiento de lotes y construcciones. (Paz, 2009)

#### **4.2.4. Distrito**

Se denomina Distrito, a cada una de las partes en que se divide el área comprendida dentro de la jurisdicción municipal con fines de codificación catastral. El Distrito es un área determinada por afinidad y homogeneidad de características y deberá estar claramente definido y señalado por límites naturales o artificiales. (Paz, 2009)

#### **4.2.5. Manzana**

Es el espacio urbano continuo limitado por áreas públicas, formado por un conjunto de predios colindantes. (Paz, 2009)

#### **4.2.6. Predio**

Es la unidad inmueble catastral, definida ' como una superficie continua de terreno, dimensionada en medidas perimetrales y área, deslindada de otros predios catastrales o bienes de dominio o uso público que los limitan y sobre la cual se identifica un conjunto característico y homogéneo de derechos, restricciones y responsabilidades. (Paz, 2009)

#### **4.2.7. Código Catastral**

Es la identificación numérica única e irrepetible asignada a cada predio urbano o unidad de propiedad horizontal, que resulta del proceso de catastración. (Paz, 2009)

#### **4.2.8. Certificado Catastral**

Es el documento oficial mediante el cual la respectiva Oficina de Catastro Urbano Municipal (OCUM) describe un predio, su posición dentro de la manzana, sus linderos, construcciones y valores, certificando que el inmueble está registrado. (Paz, 2009)

#### **4.2.9. Valor Catastral**

Es el valor técnico expresado en una unidad monetaria, resultante de la sumatoria del valor del terreno y los valores intrínsecos de las construcciones, determinado con fines fiscales. (Paz, 2009)

#### **4.2.10. Valor Venal**

Es el valor atribuible al inmueble como resultado del estudio de mercado inmobiliario en la zona donde está emplazado. (Paz, 2009)

#### **4.2.11. Siglas y otros acrónimos:**

DD.RR. Oficina de Derechos Reales

P.H. Propiedad Horizontal

OCÜM Oficina de Catastro Urbano Municipal

RCIC Registro Único de Contribuyente

NOTA: Estas definiciones corresponden al Reglamento Nacional de Catastro, respaldado por la normativa vigente en el país. (Paz, 2009)

#### **4.2.12. OBJETIVOS DEL CATASTRO URBANO**

El catastro urbano, tiene como objetivo específico el levantamiento de la información física, económica y jurídica de las áreas urbanas, constituyendo la base única para la planificación y ordenamiento del territorio y la aplicación de impuestos a la propiedad inmueble urbana. También constituye una base de datos para otras aplicaciones multifinalitarias. Esta información servirá de base para el desarrollo de múltiples aplicaciones como ser:

- El avalúo de la propiedad urbana para fines tributarios.
- La fiscalización del suelo urbano.
- La planificación del uso del suelo urbano.
- La administración del suelo urbano.
- La coordinación para el desarrollo de servicios e infraestructura.
- La inversión pública en el suelo urbano etc.

Las entidades especializadas (usuarios), podrán complementar la información básica catastral, con datos específicos de su interés

que permitirán ampliar el espectro de aplicaciones en las áreas de economía, planificación urbana, infraestructura y otros. (Paz, 2009)

### **4.3. INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PROCESO CATASTRAL, SUS FUNCIONES E INTERRELACIONES**

#### **4.3.1. Ministerio de Obras Públicas -Viceministerio de Servicios Básicos y Asuntos Urbanos**

Como cabeza de sector y ente normativo a nivel nacional del Catastro Urbano, a través de la Secretaria Nacional de Catastro Urbano, cumplirá con las funciones que se detallan a continuación:

- Elaborar la legislación relativa al Catastro Urbano.
- Normar a nivel nacional las especificaciones técnicas y procedimientos de ejecución a fin de lograr uniformidad nacional en materia de Catastro Urbano.
- Aprobar, supervisar y fiscalizar todos los proyectos de ejecución de Catastro Urbano presentados por las Alcaldías Municipales (entiéndase Gobiernos Municipales), verificando el cumplimiento de las-normas en vigencia.
- Asesorar y asistir técnicamente a instituciones estatales que lo requieran en el campo de su especialización.
- Integrar, evaluar, especializar y difundir la información estadística catastral a nivel nacional.
- Coordinar, capacitar y especializar recursos humanos en técnicas catastrales a nivel nacional y local
- Analizar aprobar anualmente a nivel nacional, juntamente con el Ministerio de Hacienda, los factores de actualización de valores catastrales, basados en las propuestas elevadas por las Alcaldías Municipales. (Urbanos, 1991)

#### **4.3.2 Ministerio de Hacienda**

- El Ministerio de Hacienda, a través de sus dependencias competentes, cumplirá además de otras, las siguientes funciones:
- Analizar y aprobar anualmente a nivel nacional, juntamente con el ex Ministerio de Asuntos Urbanos, los factores de actualización de valores catastrales basados en las propuestas elevadas por las Alcaldías Municipales.
- Establecer que los impuestos a la propiedad necesariamente serán recaudados a través del sistema bancario nacional, excepto en aquellas localidades en que no existan agencias bancarias.
- Controlar y fiscalizar el pago del impuesto inmobiliario en coordinación con las Alcaldías Municipales.
- Controlar el cumplimiento de los convenios suscritos con instituciones bancarias para permitir el pago de impuestos prediales y verificar que la banca proceda a la correcta distribución de las alícuotas correspondientes entre los beneficiarios de la coparticipación tributaria, de acuerdo a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 843.
- Coordinar con las Alcaldías Municipales la recaudación tributaria y su coparticipación.
- Iniciar acciones judiciales para el cobro y/o recuperación de los tributos no cancelados por el contribuyente en forma oportuna, en coordinación con las Alcaldías Municipales. (Urbanos, 1991)

#### **4.3.3 Oficina de Registro de Derechos Reales (DD.RR.j)**

Esta oficina cumplirá las siguientes funciones:



- Registrar y certificar las operaciones que se presente, referentes a titularidad de dominio y otros.
- Inscribir toda operación que afecte derechos reales, para que ésta tenga plena validez legal, utilizando el Código Catastral como clave primaria.
- Remitir periódicamente la información registrada concerniente a los cambios de titularidad del dominio a la alcaldía respectiva, a fin de que se actualice su información dominial en el catastro del municipio. (Urbanos, 1991)

#### **4.3.4. Gobiernos Municipales**

Son las entidades ejecutoras y administradoras del Catastro Urbano dentro del área de su jurisdicción, en conformidad con las normas de Catastro urbano vigente a nivel nacional.

Expedir a solicitud de la parte interesada, el “CERTIFICADO CATASTRAL” donde conste la siguiente información mínima:

- Código Catastral
- Ubicación del predio, deslinde y norte magnético o geográfico
- Área del predio, construcciones y mejoras
- Valor total (Valor Catastral)
- Fecha de vigencia
- Nombre del propietario registrado en la Oficina de Catastro Urbano Municipal. (Urbanos, 1991)

## **4.4. INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PROCESO CATASTRAL, SUS FUNCIONES E INTERRELACIONES**

### **4.4.1 Cartografía Catastral**

Todos los mapas que se elaboren deberán estar referidos al sistema de proyección (CITM), elipsoide de referencia, orígenes y usos empleados por el Instituto Geográfico Militar, y referidos a la red Geodésica Nacional.

Toda operación que se realice, para complementar o densificar la red, deberá realizarse mediante operaciones topográficas, geodésicas o fotogramétricas que permitan su ajuste por mínimos cuadrados. Los errores medios cuadráticos resultantes, en planimetría no deben superar los 40 cms. (Urbanos, 1991)

### **4.4.2 Mapas Catastrales**

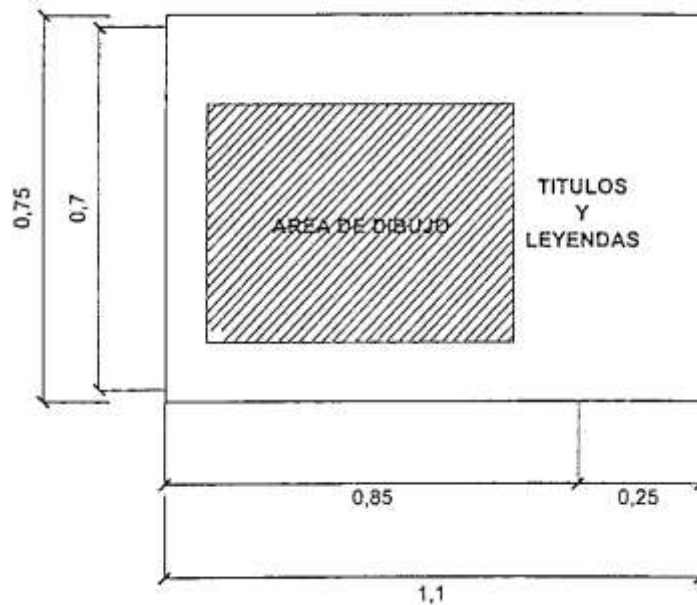
El sistema Cartográfico Catastral deberá contar como mínimo con los siguientes tipos de mapas. (Urbanos, 1991)

#### **a) Mapa General**

Es aquel que cubre la totalidad de la jurisdicción Municipal sujeta a Catastración.

La escala deberá ser 1:10.000 para centros urbanos de mayor jerarquía (población mayor de 40.000 habitantes) y 1:5.000 para las zonas urbanas de media o menor jerarquía (población menor de 40.000 habitantes). (Urbanos, 1991)

Este mapa general, puede ser subdividido en láminas rectangulares que contendrán un área máxima de dibujo de 0.70 x 0.85 m.



### b) Plano de manzanas

Es aquel que cubre cada manzana (o espacio libre) limitada por áreas públicas (como v.ías), conteniendo la subdivisión en predios, las edificaciones y mejoras existentes.

La escala de estos planos de manzana será de 1:1.000

La precisión requerida será de: error medio cuadrático (EMC) s 0.5 mm a escala 1:1.000

El contenido de las láminas de manzana deberá contemplar los siguientes niveles mínimos de información (gráfica y alfanumérica):

- Vías públicas
- Momenclatura de vías
- Límites de manzana (espacios libres)
- Códigos de manzana
- Límites de predios

- Deslinde y Código Catastral
- Área edificada (con indicación simbólica de número de plantas)
- Si se dispone, se podrán agregar niveles con curva de nivel, hidrografía, vegetación, etc. (Urbanos, 1991)

### **c) Plano de Predio**

Es aquel que cubre toda la extensión del mismo con indicación de los límites, identificación de linderos, área de terreno, área(s) construida(s) y toda la información requerida para el “CERTIFICADO CATASTRAL”.

#### **4.4.3. Procedimiento para la elaboración de la Cartografía Catastral**

Los procedimientos para la elaboración de la cartografía catastral son los siguientes:

- Levantamiento topográfico directo, y
- Restitución fotogramétrica

Para centros urbanos menores (aprox. 300 manzanos o menos) que puedan disponer de fotografías aéreas recientes, se recomienda la elaboración del mapa general en base al procedimiento fotogramétrico de restitución o simplemente la elaboración de foto-mosaicos preferiblemente controlados o semicontrolados.

En caso de no poder realizar los planos de manzana y predios por métodos fotogramétricos, se utilizarán los métodos topográficos clásicos (triangulación, poligonación, etc), debiéndose calcular las coordenadas de los vértices de manzana con un error medio cuadrático relativo  $emcr < 0.15$  m

y midiendo directamente los frentes de los predios con una tolerancia de  $\pm 0.5 \%$ . (Paz, 2009)

#### **4.4.4. Codificación Catastral**

En base al Mapa General y como etapa preliminar, se deberán codificar primeramente los distritos, las manzanas y luego los predios, de acuerdo al siguiente criterio:

- Distrito Catastral                    2 Numérico
- Manzana                                3 Numérico
- Predio3                                 Numérico
- Propiedad Horizontal  
(Código adicional)                    4 Numérico

#### **4.4.5. Catastro Legal**

El objetivo del aspecto legal del Catastro es mantener actualizada la información sobre titular(es) del dominio, como complemento de la información física y económica. Los datos sobre titularidad del dominio, serán mantenidos en forma actualizada en los archivos catastrales, a través de dos procedimientos:

- Datos sobre cambios de titularidad enviados en forma periódica por la Oficina de Derechos Reales a la OCUM de la Alcaldía.
- Registro realizado por los propietarios, directamente ante la OCUM, luego del correspondiente registro de título ante la Oficina de Derechos Reales.
- La información que deberá registrar la OCUM en función del código catastral, comprendelos siguientes datos:
- Identificación del Titular del Dominio
  - Nombre completo o razón social
  - Personería

- Cédula de Identidad (C.I.) o Registro Único Nacional (RUN)
- Registro Único de Contribuyentes (RUC)
- Domicilio del Titular del dominio
- Carácter de la titularidad
- Modo de adquisición
- Beneficio tributario
- Identificación del Registro en la oficina de derechos Reales
- Identificación de titular del dominio anterior

#### **4.5. METODOLOGÍA PARA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

Las fuentes para recolección de la información catastral son básicamente tres:

1. Fotogramétricas (restitución digital)
2. Campo (levantamiento directo de datos)
3. Archivos existentes (Alcaldía, Derechos Reales, etc.)

Los procedimientos tradicionales están basados en la recolección y presentación de la información en forma gráfica (planos dibujados y formularios) para luego transferir y archivar los mismos datos en forma digital para su procesamiento automático por medio del computador.

El proceso descrito es realizado en dos etapas, requiriendo en cada una de ellas la participación de un operador que lea, mida o interprete un dato y luego lo transcriba, para registrarlo en forma gráfica primero y digital luego.

Los errores causados por este doble proceso de transcripción de datos, deben ser reducidos, recogiendo la información directamente en forma digital: En consecuencia, los métodos para la recolección de la información pueden ser:

Digitalización directa de la información gráfica y,

Recolección de la información alfanumérica directamente en forma digital en el campo, mediante el empleo de registradores electrónicos o carga de datos mediante un sistema informático de carga de datos alfanuméricos.

De esta forma, la información no sufre un doble proceso de transcripción y se transfiere directamente al computador. El mismo computador puede generar un listado de la información recogida periódicamente para su revisión.

Cualquiera que sea el proceso de recolección de la información, debe quedar registrado el nombre o código del operador y la fecha. En consecuencia, es necesario elaborar una lista de personas que recojan información, adjudicándole a cada una un código numérico.

#### **4.6. IMPLEMENTACIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL DIGITAL.-**

El Gobierno Municipal de La Paz implementara desde enero de 2013 el Formulario Digital de Registro Catastral, que reducirá los errores en el almacenamiento de información y agilizar los trámites ante la Unidad de Catastro.

“Lo que se pretende en primer lugar es coadyuvar al profesional que hace registro de este formulario, a minimizar los errores recurrentes que en las plataformas de Catastro” indico.

Con la digitalización del Formulario también se lograra reducir un paso en el proceso de tramitación de registro Catastral, debido a que el funcionario edil ya no tendrá que realizar el registro de la información de manera manual.

## CAPITULO V

### SUPERFICIE EXCEDENTE COMO LIMITANTE DEL EJERCICIO PLENO DEL DERECHO PROPIETARIO

En el ejercicio del derecho de propiedad el titular puede realizar los siguientes actos:

#### 5.1. ACTOS MATERIALES

Se refieren a la libertad que tiene el propietario de usar, gozar y disfrutar de sus bienes, construir edificar dentro de los límites y restricciones que le impone la ley.

Actos jurídicos se refieren a los actos de disposición de la cosa, es decir las formas de transferencia de la cosa, hipoteca, arrendamientos sea en forma total o parcial. Estos actos de disposición legal se ven limitados por la existencia de esta observación, o resultado de una medición con superficie excedente, donde el propietario se ve en la obligación de regularizar tal observación. (Red, 2013)

#### 5.2. EXTENSIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO

El derecho propietario de un bien inmueble alcanza a:

- **suelo**; Es decir la superficie de la propiedad.
- **subsuelo**; el derecho de propiedad alcanza todo lo que esta debajo del terreno y su derecho se podrá prolongar hasta la profundidad que sea necesaria, exceptuando el código de minería.
- **Sobresuelo**; el propietario puede hacer las construcciones que desee utilizando el espacio hasta la altura que le permita las restricciones municipales, además sin vulnerar los derechos de los vecinos.

La propiedad se extiende a todo lo que constituye su accesorio art. 1277 cc.) Teniendo presente que todo lo accesorio sigue la suerte de lo principal, es decir que todo lo adherido natural o artificial, a la propiedad pertenece a esta. (Red, 2013)



### 5.3 REGULARIZACIÓN DE LA SUPERFICIE EXCEDENTE

Regularización es el proceso y consecuencia de regularizar, ordenar, reglamentar o sistematizar algo, adaptarlo adecuarlo a un cierto marco. Por lo general la regularización se refiere a lograr que una cosa sea acorde a lo establecido por una ley o una norma. (Red, 2013)

### 5.4. REGLAMENTO DE LA LEY N° 2372 Y DE LA LEY N° 2717, DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO URBANO de 26/11/2004

Artículo 1.- Objetivo.- La presente norma establece las disposiciones reglamentarias aplicables a la **regularización masiva de derechos propietarios, asentamientos poblacionales, incluidas urbanizaciones, asentamientos poblacionales irregulares, programada viviendas patrocinados por cooperativas de vivienda y otras entidades, conforme establece el artículo 1 de la ley N° 2372 del 22 de mayo de 2002, y artículo 1 de la ley N° 2717 de 28 de mayo de 2004, quedando comprendidos únicamente los siguientes predios.**

a. Los terrenos que al 31 de diciembre del 2000 hubieran tenido Uso Urbano; contando con construcciones permanentes y habitables y hubieran estado ocupadas por sus poseedores o propietarios.

Artículo 2.- aspectos de la Regularización.- La regularización masiva del derecho propietario urbano y de otras formas de ocupaciones o asentamientos poblacionales irregulares, comprende los siguientes aspectos.

a) la formulación y establecimiento de políticas y procedimientos para el cumplimiento de lo dispuesto en la ley planes del ministerio de desarrollo económico a través del vice ministerio de desarrollo urbano y vivienda y **políticas de los gobiernos municipales en lo que respecta a**

**ordenamiento urbano y al saneamiento de los registros de derecho propietario.**

b) establecimiento de procesos, instrumentos normas y definiciones jurídico técnico administrativas de regularización del derecho propietario urbano.

c) los terrenos descritos, deberán carecer de título registrado en DRRR o, en caso de tenerlo, este deberá presentar deficiencias que afecten la seguridad jurídica del derecho de propiedad respectivo. Como la falta de identificación plena del propietario o la identificación inexacta del predio,

Artículo 3.- definiciones para efectos del presente reglamento se tiene como definiciones de **carácter indicativo y no limitativo.**

Los predios que se encuentra dentro de las siguientes características, podrán estar sujetos a regularización conforme el presente reglamento. Aire de Río: Área en la cual están comprendidos los cursos naturales de agua, riberas y franjas marginales o de uso de acuerdo con lo establecido en la Ley de Municipalidades.

**Altimetría:** Planos de la remodelación/urbanización, con referenciación a puntos geográficos, que incluye la elevación (cota), las curvas de nivel y el relieve del terreno. Aprobación Municipal: Acción administrativa del Gobierno Municipal, mediante la cual se autoriza y da su conformidad al proyecto de habilitación de tierras para usos habitacionales.

**Aprobación Congresal:** Acto por el cual el Congreso Nacional, autoriza a un municipio de manera excepcional, la enajenación de predios de propiedad municipal para fines de vivienda, previo cumplimiento de los requisitos legales y técnicos para el saneamiento de la propiedad urbana de acuerdo a la Ley N° 2372.

**Aptitud para la construcción:** Condiciones fisiográficas y geotécnicas que muestran la capacidad del sitio para soportar la construcción de viviendas,

bajo condiciones normales ARCO: Acuerdo de Responsabilidad Compartida, Convenio suscrito por el Ministerio de Desarrollo Económico, a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con otras entidades públicas.

**Área Comunitaria:** Fracción de terreno concedida por Dotación a Comunidades Campesinas, mediante Títulos Colectivos emitidos durante la vigencia del Consejo Nacional de Reforma Agraria.

**Áreas de Cesión:** Son aquellas destinadas a vías, equipamientos y áreas verdes, cuya propiedad es de transferencia obligatoria al municipio. Constituyen un porcentaje establecido en las normas para la habilitación de tierras para usos urbanos y los planes de uso del suelo.

**Área de Equipamiento:** Son aquellas distribuidas por toda el área urbana y peri urbana para usos comerciales, educativos, salud, recreación, culto y transporte.

**Área de Pastoreo:** Similar a área comunitaria.

**Área Forestal:** Aquellos terrenos con pendientes mayor a 45° o con grado de erosión elevada, no aptos para uso residencial.

**ÁREA EXCEDENTE:** Fracción de terreno de propiedad privada, resultante de la discrepancia entre títulos de propiedad y la medición de predios en áreas de consolidación.

**Área Remanente:** Fracción de terreno vacante, resultante del posicionamiento de los planos perimétricos de dos o más asentamientos irregulares, sin propietario conocido.

**Area Residual:** Fracción de terreno de propiedad municipal, inferior a 100 m<sup>2</sup>; resultante de la regularización por cambios de trazo de vía.

**Área de Riesgo Natural:** Son aquellas en las que está prohibida la edificación, debido a riesgos naturales tales como características geológicas del suelo, pendiente excesiva y la exposición a derrumbes e inundaciones.

**Área no Edificable:** Son aquellas que al interior de los terrenos no podrán ser ocupadas por edificaciones.

**Área Verde:** Parque y/o área de recreación en general que se encuentra dentro del radio urbano y peri urbano.

**Asentamiento Poblacional:** Ocupación en terreno de propiedad municipal o privada donde se encuentran asentamientos poblacionales establecidos al margen de la normativa de desarrollo urbano vigente

**Area Sujeta a Revisión (ASR):** Información contenida en las planimetrías que muestra aquellas áreas que podrán ser regularizadas luego de cumplidas o superadas, las condiciones establecidas en su observación.

**Cambio de Uso:** Solicitud del Gobierno Municipal, para el cambio extraordinario del uso asignado por el Plan de Uso del Suelo sobre propiedad municipal, para los fines establecidos por la Ley N° 2372, ante el Congreso Nacional, de quien requiere aprobación, en el caso de venta a sus ocupantes.

Se entiende como **Área Excedente** aquella que, por efecto de errores de redacción de documentos de transferencia, errores de medición o cálculo por sistemas y medios técnicos empleados o por la poca exactitud de estos, generaron diferencias entre los documentos, planos de propiedad, y la realidad física que se encuentran en propiedades privadas consolidadas, correspondiendo la rectificación de los errores en los planos, como en los registros de DRRR y Catastro Municipal a los efectos tributarios pertinentes. (Leivox, 2004)

El Reglamento N° , promulgada por el Ex Presidente de Bolivia Lic. Carlos de Mesa, el año 2004, establece las disposiciones reglamentarias aplicables a la **regularización** masiva de derechos propietarios de un bien inmueble, siendo una de ellas, la regularización de Superficies Excedentes, pero debido

a que esta ley no fue publicitado ni socializado, esta ley no fue aplicado en toda su magnitud, siendo desconocido por todos los usuarios o propietarios, en especial para la regularización de Superficies excedentes donde su aplicación no fue limitativo. Esta ley aún está vigente, pero la Ley 247 a razón que fue socializado es más conocido por los abogados y especialistas en el área, para regularizar el derecho propietario de un bien inmueble. (Bolivia, 2004)

#### **5.4. LEY DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO, SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA.**

LEY N° 247, de 5 de junio de 2012

##### **CONSIDERANDO:**

Que el Parágrafo I del Artículo 56 del texto Constitucional, dispone que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que esta cumpla una función social. El Parágrafo II del mencionado Artículo determina que se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo

**Artículo 2.- (Finalidad).** La finalidad de la presente ley es la de regularizar legal y técnicamente el derecho propietario de un bien inmueble urbano destinado a vivienda,, de aquellas personas que sean poseedoras beneficiarios y/o poseedores beneficiarios sin título y de aquellos propietarios que posean títulos sujetos a corrección.

**Artículo 3.- (Fin Social).** De conformidad a lo establecido en la Constitución Política del Estado, toda persona tiene derecho: a una vivienda digna, a la propiedad privada y al hábitat; y es obligación del estado garantizar y universalizar el ejercicio pleno de los mismos.

#### **Artículo 4.- (Principios).**

- a. El respeto a la Propiedad Privada. Toda persona tiene el derecho a la propiedad privada individual o colectiva siempre que esta cumpla un fin social y el Estado tiene el deber de respetarla.

**Artículo.- 6. (GOBIERNOS AUTÓNOMOS MUNICIPALES).** En el marco de lo dispuesto en el numeral 15, Parágrafo II del Artículo 299 de la Constitución Política del estado, Los Gobiernos Autónomos Municipales deberán cumplir los siguientes preceptos a efectos de la presente Ley:

- j. Fijar los márgenes de tolerancia de errores en las planimetrías, en coordinación con las Oficinas de Derechos reales.

**Artículo 7.- (Regularización de trámites de Inscripción en derechos Reales).** I. Los registradores de la Oficinas de Derechos Reales, a petición de parte, deberán regularizar en el Distrito Judicial respectivo los trámites de Inscripción de Derecho Propietario lo que corresponda a:

**2. Correcciones e Inscripciones Técnicas.** Las correcciones técnicas de superficie, ubicación y colindancias procederán mediante su inscripción de una escritura pública de aclaración unilateral, respaldado por una Resolución Técnica Administrativa Municipal, Certificado Catastral u otro documento emitido por la autoridad competente del Municipio en coordinación con Derechos Reales.

La presente Ley de regularización de derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinadas a vivienda, ha sido creada tomando en cuenta la Constitución Política del Estado, que toda persona tiene derecho a la propiedad privada, y que el estado garantiza la propiedad privada, pero debo mencionar que en la realidad esto no se cumple toda vez de que la propiedad es afectado por una serie de observaciones o restricciones municipales que se le asigna a un bien inmueble, y en este sentido el propietario se ve restringido en el ejercicio pleno de su derecho propietario **(VER ANEXOS 3)** (Bolivia G. J., 2016)

## CAPITULO VI

### MARCO METODOLÓGICO

#### 6.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo se aplicara la investigaciones de tipo descriptiva, llamadas también investigaciones diagnósticas, de lo cual la buena parte de lo que escribiremos y estudiaremos sobre lo social no va mucho más allá de este nivel. Consistirá fundamentalmente, en caracterizar un fenómeno o situación concreta indicando sus rasgos más peculiares o diferenciadores.

El objetivo de la investigación descriptiva consistirá en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. No nos limitaremos a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables. Como investigadora recogeré los datos y expondré en resumen la información de manera cuidadosa y luego analizare minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

##### 6.1.1. Etapas de la investigación descriptiva:

1. Examinaremos las características del problema escogido.
2. Definiremos y formularemos nuestros objetivos planteados
3. Enunciaremos los supuestos en que se basan nuestros objetivos y los procesos adoptados.
4. Erigiremos los temas y las fuentes apropiados.
5. Seleccionaremos o elaboran técnicas para la recolección de datos.

6. Estableceremos, a fin de clasificar los datos, categorías precisas, que se adecuen al propósito del estudio y permitan poner de manifiesto las semejanzas, diferencias y relaciones significativas.
7. Verificaremos la validez de las técnicas empleadas para la recolección de datos.
8. Describiremos, analizan e interpretan los datos obtenidos, en términos claros y precisos.

## **6.2. MÉTODO**

### **6.2.1. Método Exegético**

La función de legislar les correspondió en los primeros Estados a los reyes dotados de potestad divina, ya que en estas monarquías teocráticas su indiscutible autoridad provenía de que eran dioses dentro de las tantas divinidades de su mundo politeísta. Por lo tanto, lo que los reyes plasmaban en las normas era indiscutible y debía estarse al juzgar a lo escrito, en una interpretación de las normas jurídicas exacta y literal de lo expresado.

El método interpretativo exegético fue utilizado por los glosadores, que encabezados por Irnerio, profesor de la Universidad de Bolonia, en el siglo XI, estudiaron el Digesto de Justiniano (integrante del Corpus Iuris Civilis) en forma filológica, carente de todo sentido histórico. Se explicaban los significados oscuros de términos o conceptos, para extraer los principios y normas que rigieron el Derecho Romano.

En el siglo XIX los más prestigiosos juristas del Derecho Civil francés, se reunieron conformando la Escuela de la Exégesis, cuyo mayor exponente fue

Alejandro Duranton, siguiendo este método de interpretación literal del texto legal, con total sumisión a lo expresado por el legislador. Afirmó



Laurent que el Derecho ya está plasmado en la ley y no existen dudas al respecto, y Demolombe aclaraba: Lo primero son los textos. Si el texto dejara dudas hay que buscar la real intención del legislador. (Hilda, 2009)

La presente monografía haciendo un estudio de las normas jurídicas civiles artículo por artículo, dentro de éstos, palabra por palabra buscando el origen etimológico de la norma, figura u objeto de estudio, desarrollarlo, describirlo y encontrar el significado que le dio el legislador a la infinidad de normas dictadas, inclusive contradictorias

El método exegético es el análisis de los términos más importantes que comprende el tema de investigación, por lo que se tomara encuenta este método para la explicación de la realidad objetiva , buscando la interpretación literaria y jurídica de los mismos, para que la búsqueda del resultado sea aplicable en la realidad.

### **6.2.2. Método Analítico**

El Método analítico es aquel método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos. El análisis es la observación y examen de un hecho en particular. Es necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudia para comprender su esencia. Este método nos permite conocer más del objeto de estudio, con lo cual se puede: explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías. (Limón, 2016)

Aplicaremos además el Método analítico que consistirá en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas por la que los predios sufren cambios constantes, la naturaleza topográfica de la Ciudad de La Paz

y los efectos desmembrantes y limitante que sufre el Titular de del derecho.

### **6.2.3. Construcciones jurídicas**

La tarea técnica del especialista del derecho consiste en el arte de convertir en normas el tipo de regulación escogido en la primera etapa. Esta tarea requiere la especificación y aplicación de las condiciones que hacen viables jurídicamente a las normas elaboradas, así como su redacción e implantación en la colectividad. Ambas tareas, tanto la política como la técnica, no pueden ser separadas de manera categórica porque se cumple a menudo conjuntamente, pero si se pueden distinguir a efectos expositivos, expresándose que la materia de las normas es de la competencia de la política, la cual se denomina en el campo del derecho “política jurídica”, mientras la “puesta en forma” normativa compete a la técnica propiamente jurídica. (Kelsen, 2016)

Mi construcción jurídica será explicar lógicas, científicas, análisis de los antecedentes existentes a fin de de dar solución a los problemas sociales de la propiedad de inmuebles. Planteando una norma específica que responda a la realidad social de los mismos.

### **6.2.4. Enfoque cualitativo**

El método cualitativo o la investigación cualitativa como también se le llama, es una técnica o método de investigación que alude a las cualidades es utilizado particularmente en las ciencias sociales; pero de acuerdo a ciertas fuentes también se utiliza en la investigación política y de mercado, este método se apoya en describir de forma minuciosa, eventos, hechos, personas, situaciones, comportamientos, interacciones que se observan mediante un estudio; y además anexa tales experiencias, pensamientos, actitudes, creencias etc. que los

participantes experimentan o manifiestan; por ende es que se dice que la investigación cualitativa hace referencia a las cualidades. (M, 2014)

Buscare adquirir información en profundidad para poder comprender el comportamiento humano y las razones que gobiernan tal comportamiento.

Investigaremos el ¿por qué? y los ¿cómo?, no sólo los ¿qué? ¿dónde? y ¿cuándo?.

Produciendo información sólo en los casos particulares que estudiare. Basándome en principios teóricos como la fenomenología, la hermenéutica, la interacción social utilizando métodos de recolección de la información que difieren del método cuantitativo al no poder ser plasmados en números. La idea es explorar las relaciones sociales y describir la realidad tal como la experimentan los protagonistas.

### **6.3. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

El instrumento de recolección de información se aplicara a todos Profesionales Calificados como ser arquitectos Ingenieros Topógrafos del departamento de La Paz que realizan en su vida cotidiana en estos tipos de trabajos relacionados con la Unidad de Catastro dependiente del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, siendo el universo total de 100, nivel deseado de confianza 98% y error máximo aceptable de 2%.

#### **6.3.1. Entrevistas**

Al igual que la observación, es de uso bastante común en la investigación, ya que buena parte de los datos obtenidos se logran por entrevistar. Al respecto, Tamayo, dice que la entrevista “es la relación establecida entre el investigador y su objeto de estudio a través de individuos o grupos con el fin de obtener testimonios orales” (Tamayo,

2003). Las entrevistas semi-estructuradas, estuvieron dirigidas a dos (2) profesionales Arquitectos de lo cual uno de ellos es ex funcionarios del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y la otra persona es un Arquitecto privado.

El guion de entrevista semiestructurada estuvo conformado por doce (10) ítems, los cuales versaron sobre los criterios.

### **6.3.2. Encuestas**

Según Tamayo, la encuesta “es aquella que permite dar respuestas a problemas en términos descriptivos como de relación de variables, tras la recogida sistemática de información según un diseño previamente establecido que asegure el rigor de la información obtenida” (Tamayo, 2003). Es importante señalar, que esta técnica estuvo dirigida a Arquitectos, ingenieros y topógrafos, repartidas de acuerdo a la muestra.

## **6.4. POBLACIÓN Y MUESTRA**

Se tendrá un total de 100 profesionales arquitectos, Ingenieros y Topógrafos de la ciudad La Paz, con conocimientos en el área de estudio, teniendo un margen de error de 11%.

## CAPITULO VII

### TRABAJO DE CAMPO

#### 7.1. ENTREVISTAS

La presente entrevistas se realiza en la ciudad de la Paz, en fecha 14 de noviembre de 2016, sobre el Tema de superficies Excedentes de bienes Inmuebles.

##### 7.1.1. ANÁLISIS DE LA PRIMERA ENTREVISTA.

La Primera entrevista realizada el Arquitecto quien tiene más de 15 años de experiencia profesional trabajando en Empresas privadas, en Catastro como también de forma particular; quien destaca que ningún bien inmueble tiene la misma superficie real a la superficie legal, atribuyéndolo a la especial topografía que tiene la Ciudad de La Paz.

Manifiesta que el gran problema que ha surgido últimamente entre dos entidades uno de carácter técnico y otra de carácter legal, es decir la unidad de catastro dependiente de la alcaldía y Derechos Reales que es ente de carácter legal entonces ambas entidades ven la problemática de la superficie desde dos puntos de vistas distintos. Desde mi experiencia jamás he encontrado un terreno donde igualen la superficie legal con la superficie de catastro, las causas son variables el primer factor más determinante es la topografía de la ciudad de La Paz, que hace que no haya un lote igual al otro entonces esta diferencia entre las formas de los terrenos sumados a la pendientes pronunciadas, y con la aparición de nuevas tecnologías como son las vistas aéreas, levantamientos topográficos digitales hacen que hoy en día surjan afloren de manera mas clara estas diferencias de superficie,.

También menciona que la Ley 247 es un instrumento muy importante para regularizar la diferencia de superficies existentes, en particular las superficies excedentes, y que no debería de existir un margen de tolerancia, debido a que catastro cuenta con todos los elementos necesarios para corroborar la superficie

real, y por ende debería registrarse todo el bien inmueble ocupado, siempre y cuando también respete los límites y el derecho del vecino, sin invadir propiedad municipal.

### **7.1.2. ANÁLISIS DE LA SEGUNDA ENTREVISTA.**

La Segunda Encuesta efectuado al Arquitecto quien tiene más de 25 años de ejercicio profesional, menciona que ha prestado servicios en instituciones públicas y particulares, como en la alcaldía que es lo que compete el tema y que ha administrado 2 sub alcaldías Periférica y la San Antonio en la que ha sido responsable en el área técnica.

Refiere que en la experiencia que tiene de llevar a cabo las mediciones de terrenos o inmuebles, el resultado nunca será igual a la superficie legal registrada en Derechos Reales debido a que la ciudad de La Paz es tan heterogénea y los lotes al no ser regulares con medidas exactas no hay un inmueble que sea igual al documento de Derechos Reales.

La función de Catastro es hacer el registro físico del terreno y de la construcción cuantos metros tiene el terreno, cuantos metros cuadrado tiene de superficie construida solamente esa es la función de catastro. Y que en la actualidad catastro esta haciendo es una fusión con la fiscalización ingresando al inmueble a ver los materiales construidas identificando y registrando todos los datos de la construcción.

También menciona que si existe superficie excedente el Certificado de Catastro a momento de entregarnos en el formulario sale con una leyenda que dice la tolerancia que manejan según a una tabla que ellos tienen en el que solo permite hasta el 10% de tolerancia y si sube la superficie va reduciéndose esa tolerancia y la leyenda menciona superficie excedente sin respaldo legal, automáticamente hace de que el ciudadano tenga que regularizar primeramente esa parte legal para luego llevarlo a Derechos reales.

También afirma que el margen de Tolerancia es muy poco razón que lo que existe bastante tramite de usucapión al crearse la ley 247 de regularización de derecho propietario ahí debería considerarse la superficie **real** que existe en cada terreno y así evitarse ese trámite de usucapión, por tanto se debería emitir una ley municipal que ellos hacen con relación a esta tolerancia donde se debería consignar la superficie real que existe en el terreno.

**7.2. ENCUESTAS**

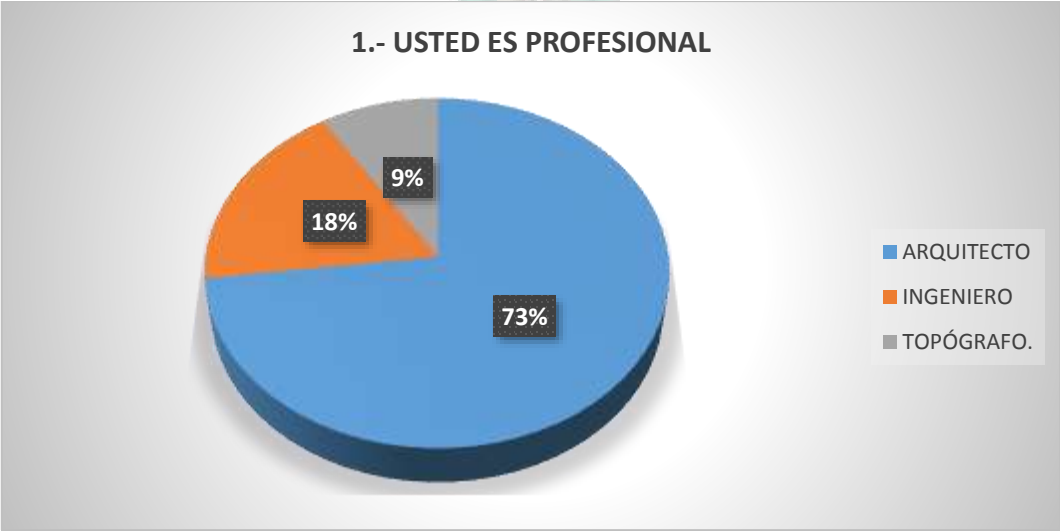
A continuación se presentan las tablas y gráficos que corresponden a la información recolectada en las encuestas realizadas a Arquitectos ingenieros y topógrafos que se escogió por factor tiempo. Cada tabla de información se realizó con su respectivo grafico para observar la tendencia de las respuestas obtenidas para después de un análisis a los resultados arrojar una conclusión acertada de los mismos.

Pregunta #1

Tabla 1

1.- USTED ES PROFESIONAL	TOTAL
ARQUITECTO	73
INGENIERO	18
TOPOGRAFO.	9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 1



Interpretación:

De 100 encuestados el 73% son de profesión arquitectos, el 18% ingenieros y el 9% topógrafos.

Análisis:

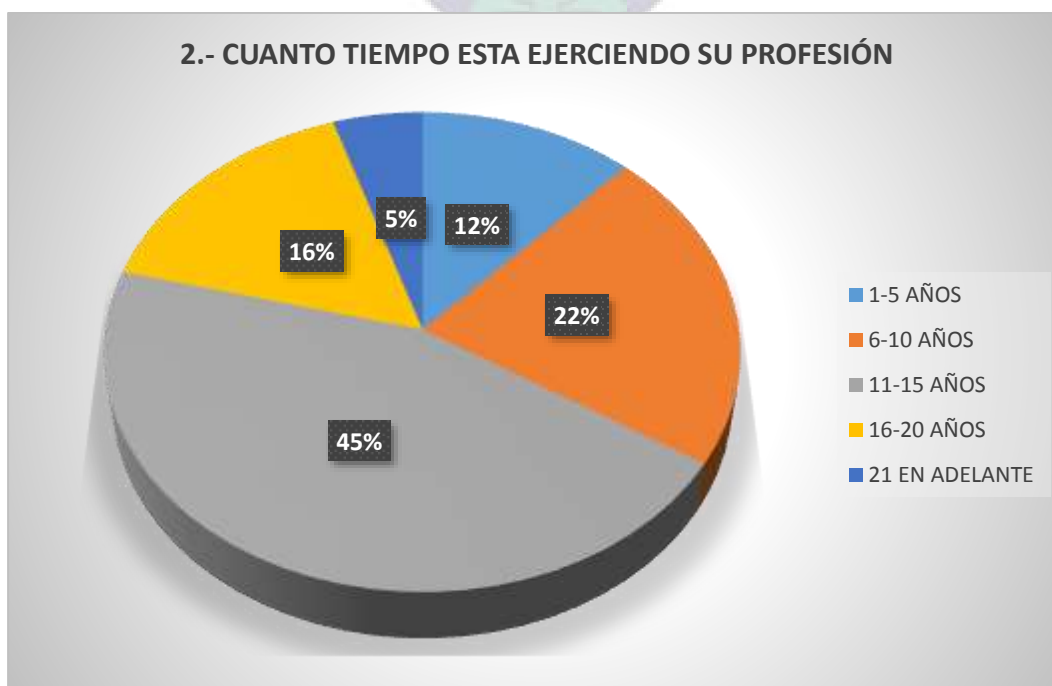
Se puede ver que aunque la mayoría de entrevistados son arquitectos mientras que la minoría son de profesión topógrafos, pero si se tomó en cuenta que tengan conocimiento sobre el tema que estamos tratando.

Pregunta #2

Tabla 2

2.- CUANTO TIEMPO ESTA EJERCIENDO SU PROFESIÓN	TOTAL
1-5 AÑOS	12
6-10 AÑOS	22
11-15 AÑOS	45
16-20 AÑOS	16
21 EN ADELANTE	5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 2





Interpretación:

Con un total de 100 encuestados el 45% tienen entre 11 y 15 años ejerciendo su profesión, el 22% de 6 a 10 años ejerciendo la profesión, el 16% de 16 a 20 años, el 12% de 1 a 5 años y el 5% más de 21 años ejerciendo su profesión.

Análisis:

Se tomó en cuenta que la mayoría de los profesionales tienen un 45% ejerciendo entre 11 y 15 años ejerciendo su profesión, eso nos ayudara bastante porque ellos ya pasaron por estos inconvenientes de la superficie excedente tanto en el G.M.L.P. como en DD.RR.

Pregunta #3

Tabla 3

3.- UD. TIENE CONOCIMIENTO SOBRE LA LEY 247 EN ESPECIAL EL ARTICULO 7 SOBRE REGULARIZACIÓN DE DATOS TÉCNICOS EN DERECHOS REALES.	TOTAL
SI	64
NO	36
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 3



Interpretación:

Se puede evidenciar que el 64% de los profesionales entrevistados si tienen conocimiento sobre la Ley 247, mientras que el 36% no tiene conocimiento de dicha ley.

Análisis:

Siendo tan alta la cifra de profesionales que desconocen la Ley 247 demuestra la falta de interés e información que tienen los profesionales referentes a nuestras normas.

Pregunta #4

Tabla 4

4.- UD. HA ASISTIDO A UN SEMINARIO REALIZADO POR PROREVI (PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO SOBRE VIVIENDA) QUE TRATE SOBRE LA LEY 247	TOTAL
SI	20
NO	80
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 4



Interpretación:

Con un total de 100 profesionales encuestados tan solo un 20% conoce sobre el programa PROREVI mientras que un 80% jamás asistió a algún tipo de programas.

Análisis:

Esta pregunta es una clara muestra de la situación actual de los profesionales si conocen sobre el Programa de Regularización de Derecho Propietario Sobre Vivienda.

Pregunta #5

Tabla 5

5.- USTED AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRÁMITES CATASTRALES ENCONTRÓ ALGUNA OBSERVACIÓN EN CUANTO A LA SUPERFICIE?	TOTAL
SI	90
NO	10
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 5



Interpretación:

Siendo un total de 100 profesionales encuestados únicamente un 90% encontró observaciones en cuanto a la superficie mientras que el 10% no los tuvo.

Análisis:

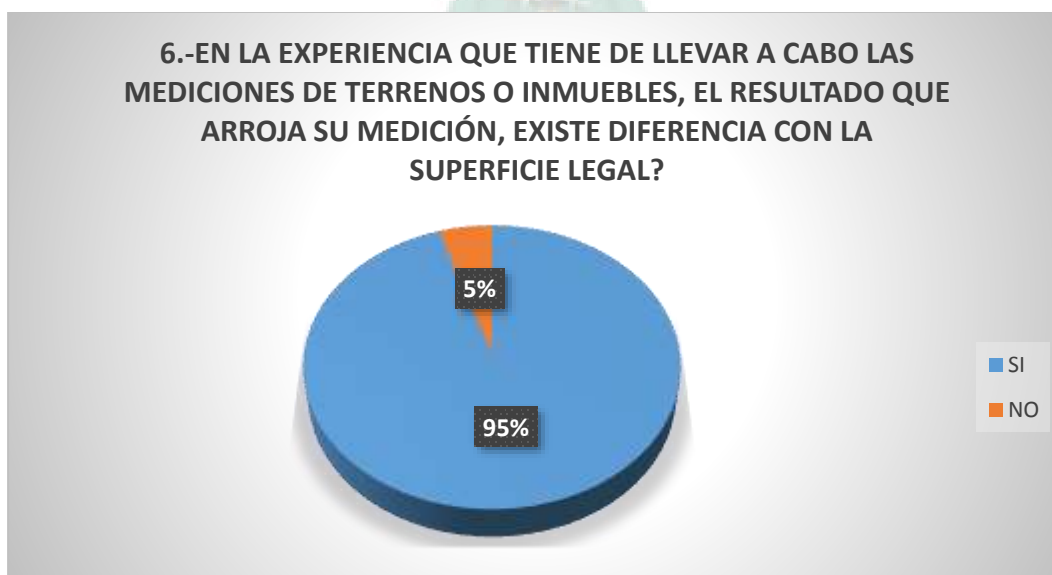
La mayoría de profesionales si encontró observaciones en sus trámites de una superficie, pero se tiene una cantidad de 10% que jamás tuvieron observaciones esto debido a que debe ser que no tienen muchos años ejerciendo la profesión y/o se dedican a otro tipos de trámites.

Pregunta #6

Tabla 6

6.-EN LA EXPERIENCIA QUE TIENE DE LLEVAR A CABO LAS MEDICIONES DE TERRENOS O INMUEBLES, EL RESULTADO QUE ARROJA SU MEDICIÓN, EXISTE DIFERENCIA CON LA SUPERFICIE LEGAL?	TOTAL
SI	95
NO	5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 6



Interpretación:

Con un total de 100 encuestados un 95% si encontró diferencia en la superficie legal, mientras que el 5% jamás tuvieron ese tipo de observaciones.

Análisis:

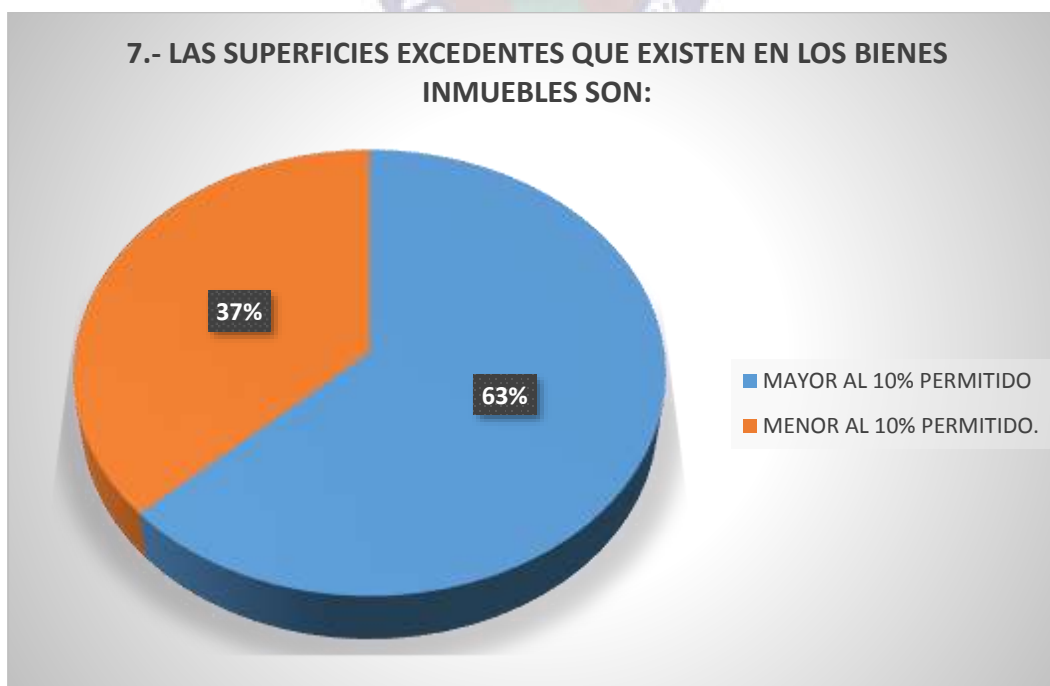
Siendo la mayoría que si encontraron observaciones se puede ver que si el tema que estamos tratando es de mucha importancia por encontrar por parte de los profesionales observaciones en las mediciones de la superficie legal.

Pregunta #7

Tabla 7

7.- LAS SUPERFICIES EXCEDENTES QUE EXISTEN EN LOS BIENES INMUEBLES SON:	TOTAL
MAYOR AL 10% PERMITIDO	63
MENOR AL 10% PERMITIDO.	37
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 7



Interpretación:

Siendo un total de 100 profesionales encuestados tan solo un 63% tienen más del 10% excedente según esto a las mediciones que realizan y comparando con los planos catastrales.

Análisis:

Debido a que un 63% tienen observaciones con la superficie legal el problema planteado en la presente monografía, podemos hacer que el trabajo sea viable y analizar esta problemática que se tiene sobre la superficie excedente y la superficie legal registrada.

Pregunta #8

Tabla 8

8. EN SU EXPERIENCIA LABORAL LA MEDICIONES QUE REALIZA, CUANTO DE SUPERFICIE EXCEDENTE TIENE LOS TERRENOS GENERALMENTE	TOTAL
DE A 1 HASTA 10 M2	10
HASTA 20 M2	40
HASTA 30 M2	24
HASTA 50 M2	17
MAS DE 51 M2	9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 8



Interpretación:

Con un total de 100 profesionales encuestados un 40% encuentra que hasta 20 m2 de observación según la medición con los planos catastrales, mientras que el 10% solo hasta 10 m2 de excedente y el resto entre 24% 30 m2 de excedente.

Análisis:

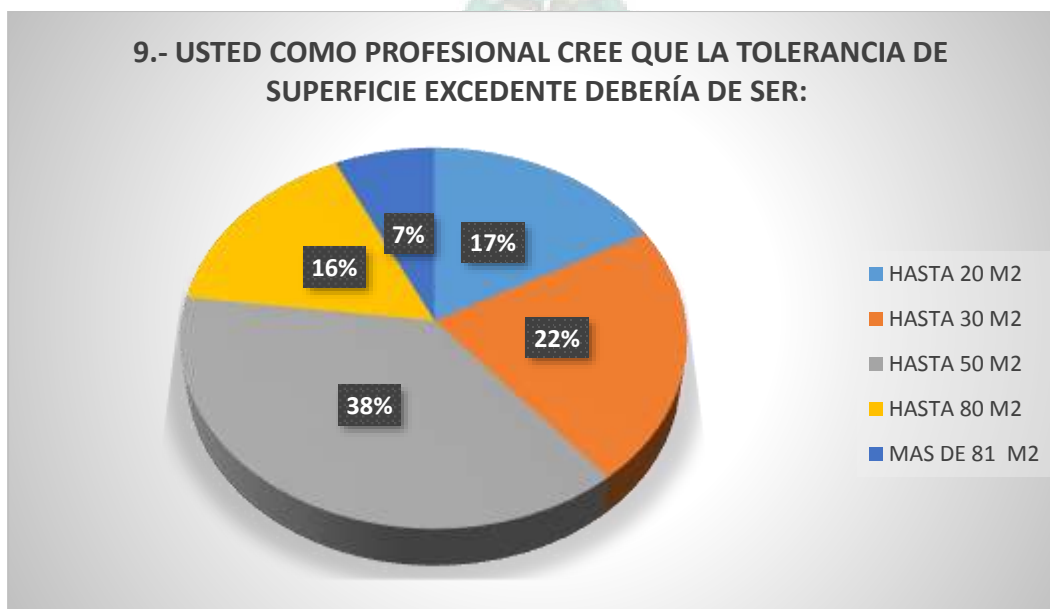
Los profesionales se pueden ver que si encuentran las observaciones respectivas en momento de realizar la medición y comparándolo con los planos catastrales.

Pregunta #9

Tabla 9

9.- USTED COMO PROFESIONAL CREE QUE LA TOLERANCIA DE SUPERFICIE EXCEDENTE DEBERÍA DE SER:	TOTAL
HASTA 20 M2	17
HASTA 30 M2	22
HASTA 50 M2	38
HASTA 80 M2	16
MAS DE 81 M2	7
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 9



Interpretación:

Con un total de 100 encuestados tan solo el 38% de los profesionales recomienda que la superficie excedente sea de 50 m<sup>2</sup>.

Análisis:

La mayoría de los profesionales respondieron que el margen excedente sea de 50 m<sup>2</sup>.

Pregunta #10

Tabla 10

9.- USTED COMO PROFESIONAL CREE QUE LA TOLERANCIA DE SUPERFICIE EXCEDENTE DEBERÍA DE SER:	TOTAL
HASTA EL 10%	2
HASTA EL 20%	55
HASTA EL 30%	30
HASTA EL 40%	8
MAS DE 41%	5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 10





Interpretación:

Con un total de 100 encuestados tan solo el 55% de los profesionales recomienda que la superficie excedente sea de 20%.

Análisis:

La mayoría de los profesionales respondieron que el margen excedente sea de 20%.

Pregunta #11

Tabla 11

10.- UD. CREE QUE CATASTRO COMO UNIDAD TÉCNICA, RESPONSABLE DE EXTENDER LOS CERTIFICADOS CATASTRALES, QUIENES CORROBORAN Y EVIDENCIAN LAS SUPERFICIES DE CADA INMUEBLE, DEBERÍA AUMENTAR EL MARGEN DE TOLERANCIA; PARA QUE LA LEY 247 SEA EFICAZ?	TOTAL
SI	98
NO	2
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

GRAFICO 11



Interpretación:

Con un total de 100 profesionales encuestados podemos ver que el 98% si está de acuerdo que se debería aumentar el margen de tolerancia.

Análisis:

Podemos observar que la mayoría de profesionales está de acuerdo que se debe aumentar el margen de tolerancia y se respete la Ley 247 y sea eficaz.



## CAPITULO VIII

### PROPUESTA

De conformidad a lo establecido en la Constitución Política del Estado, toda persona tiene derecho: a una vivienda digna, a la propiedad privada y al hábitat; y es obligación del Estado garantizar y universalizar el ejercicio pleno de los mismos.

La Ley 247 tiene por objeto la regularización del derecho propietario de personas naturales que se encuentren en posesión continua, pública, pacífica y de buena fe, de un bien inmueble destinado a vivienda, ubicada dentro del radio urbano o área urbana.

Dichos principios deben prevalecer y aplicarse durante todo el proceso de implementación, monitoreo y evaluación de los mecanismos de la política pública.

La presente propuesta consiste en una serie de sugerencias que tienen por objetivo incorporar en la ley 247, una norma que faculte a los propietarios, inscribir las superficies excedentes conforme el certificado catastral.

Si bien el Objeto de la Ley es regularización de derecho propietario, esta regularización no presenta un artículo específico sobre las superficies excedentes conforme al certificado catastral.

Se aclara que el Marco Legal para la Regularización entre otras la Constitución Política del estado Plurinacional de Bolivia, Art. 23, Declaración Americana de los Derechos y deberes del Hombre, Reglamento, modificación y actualización de la ley de inscripción de derechos reales de 15 de noviembre de 1887, Ley 2374, Ley 2717, Ley 247, D.S. 229002 del 19 de noviembre de 1991, D.S. 22902 de 18 de septiembre de 1991 y Código civil.

## **CONSIDERANDO**

- Se tome en cuenta la incorporación dentro la Ley 247, con un artículo específico que faculte a los propietarios, inscribir las superficies excedentes conforme se tiene en el certificado catastral.
- proponer que la unidad de catastro dependiente del G.M.A.L.P. elimine o amplíe al 25% de tolerancia de superficies excedentes, para la regularización de derecho propietario, siempre y cuando no afecte al derecho propietario del vecino y a las áreas municipales.

POR TANTO:

EN LA LEY (247) incorporar al Artículo 7 bis.

Con la finalidad de establecer Superficie, para el ejercicio adecuado del Derecho Propietario, será Catastro quien determine la Superficie Real Excedente.

### **8.1.2. DEL COSTO**

No se tendrá ningún costo para realizar dicho trámite.

### **8.1.3. DEL PERSONAL**

Personal que atienden los trámites regulares, asuman los respectivos trámites para registrar las superficies excedentes.

Capacitar a los técnicos para la aplicación de la propuesta y se realice con la mayor transparencia posible

Conformar una Comisión Técnica - Legal para la evaluación de la propiedad y así pueda registrar la las superficies excedentes. Revisar los planos correspondientes a la propiedad,

## 8.2. OTRAS CONSIDERACIONES

El proceso de regularización por excedentes, para los trámites que cuentan con un número de solicitud, a simple solicitud del propietario y presentación del plano se procederá al desarchivo y determinar fecha de inspección, sin esperar la correlatividad numérica de ingreso de trámites.

Respecto al excedente de la propiedad se sugiere que sea presentado por el Arquitecto Particular Externo como formulario en edición, hasta que los planos ya hayan sido revisados corregidos y el técnico de catastro municipal revise el formulario y con su conformidad recién se presente el formulario del avalúo cerrado.



## CAPITULO IX

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 9.1. CONCLUSIONES

1. La presente Ley 247 de fecha 5 de junio del 2012, y la modificada en fecha 9 de mayo del 2016, Ley de regularización de derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinadas a vivienda, ha sido creada tomando en cuenta la Constitución Política del Estado, donde todos tienen derecho a la propiedad privada, y que el estado garantiza la misma, pero debo remarcar que en la realidad no se cumple toda vez de que la propiedad es afectada por una serie de observaciones o restricciones municipales que se le asigna a un bien inmueble y en este caso en especial sobre el tema de superficies excedentes que resultan de una medición, el propietario se ve restringido en el ejercicio pleno de su derecho propietario.
2. La Ley 247, fue creada con la finalidad de dar una solución a la problemática social existente en la realidad, en cuanto a los bienes inmuebles destinadas a la propiedad privada siendo estas tan irregulares por la topografía particular que tiene la Ciudad de La Paz, y es por ello que se llevan a cabo constantemente las remodelaciones de los planos urbanísticos, los inmuebles están expuestos a una serie de modificaciones, desplazamientos, y afectaciones por ensanchamiento de vías, etc  
A raíz de estas modificaciones los bienes inmuebles resultan con superficies afectados y superficies excedentes, y el propietario se ve en la obligación de regularizar e inscribir este excedente en la Oficina de Derechos Reales.  
Si bien esta ley fue creada para regularizar esta problemática existente de diferencia de superficies, La ley no establece un margen de tolerancia, por lo que su aplicación no alcanza a favorecer a todos los propietarios que tienen este problema, siendo restringida por un margen de tolerancia del 10% impuesta por el Gobierno autónomo de la ciudad de La Paz.

3. Si la ley es para todos sin discriminación alguna, entonces todos tienen derecho a ampararse de la ley, sin embargo muchos propietarios son discriminados en su derecho. Por lo que existe la necesidad de establecer una norma más específica que determine el margen de Tolerancia

4. Tomando en cuenta toda la investigación efectuada, como también el trabajo de campo recolectado, es imprescindible implementar un margen de tolerancia más amplio que responda a la necesidad y realidad social de los bienes inmuebles.

El margen de tolerancia propuesto en el presente trabajo de investigación responde a la necesidad y realidad social existente. El cual permitirá que todos los propietarios que sufren estos problemas en sus bienes inmuebles puedan regularizar su derecho propietario sin discriminación alguna en el ejercicio pleno de su derecho.

5. El presente trabajo de investigación demuestra que La Unidad de Catastro dependiente del Gobierno autónomo de La Paz, es la institución técnica que determina el margen de tolerancia permitido, pero debo remarcar que el margen de tolerancia actual no responde a la realidad social.

Catastro como Unidad Técnica cuenta con todos los Instrumentos necesarios como ser:

- archivo existente de DATOS LEGALES Y TÉCNICOS.
- Planos aprobados de cada Urbanización.
- Planos de Remodelación.
- Fotogrametría (Restitución Digital)
- Inspección, y Levantamiento Topográfico del inmueble
- Declaración jurada del propietario a través del Formulario Único

Para corroborar la superficie real de un bien inmueble, e identificar si existe invasión al vecino o invasión al área municipal. Protegiendo así los derechos

de todos los bienes inmuebles privados y públicos. Cumpliendo así la tarea asignado a esta unidad.

6. La Regularización e inscripción de la Superficie real y exacta en Derechos Reales, es de vital importancia para que Derechos reales otorgue publicidad y posibilidad.

## **9.2. RECOMENDACIONES**

1. Se debe ampliar o eliminar el “margen de tolerancia” establecido por Municipio de La Paz, debido a que la ley no restringe. La Ley Nacional 247 al ser de carácter general, a través de un reglamento debe establecer claramente, si es necesario, los márgenes de tolerancia y no derivarlo a los municipios.
2. El municipio de La Paz, a la fecha no tiene aprobadas el 100% de Planimetrías Validadas Actualizadas de la ciudad de La Paz. Razón por la cual muchos ciudadanos no pueden acogerse a la Ley 247, y ejercer plenamente sus derechos. Por ello el Municipio de La Paz debe aprobar el 100% de Planimetrías de la Ciudad de La Paz, para que el beneficio otorgado por la Ley 247 a los ciudadanos sea mas mayoritario y masivo.
3. El Municipio de La Paz a través de La Unidad de Catastro, debe simplificar los tipos de áreas que últimamente ha implementado como ser: Área invasión a Vía, Área Afectada, Área Excedente, Área residual, Área de Invasión a Vecino, Área Franja de Seguridad, etc. Cuando básicamente existen 3 tipos de Áreas: Área Privada, Área Pública, y Área de riesgo natural y el GAMLP a través de sus instrumentos Técnicos, planimetrías, etc. debe definir el límite de estas áreas dentro del Municipio de La Paz.
4. El GAMLP debe publicar estadísticas, información técnica que maneja, número de trámites, problemas mas recurrentes, etc. Y además debe efectuar encuestas, consultas, para establecer Procedimientos, requisitos, en la otorgación de CERTIFICADO CATASTRAL, margen de tolerancia, afectaciones, etc. Además coadyuvaría a que investigadores externos, estudiantes, puedan plantear otras soluciones a esta problemática.



5. El Derecho Propietario, según la teoría jurídica, se compone del Corpus y el Animus, es decir de la posesión de la propiedad, y del registro de la propiedad ante DRRR, además de actos que demuestren su dominio sobre esta propiedad. El GAML, por tanto, debe tomar en cuenta a la hora de establecer un margen de tolerancia en la **Superficie de Terreno Real**, fruto de la posesión continua pacífica por varios años y no solo la **Superficie Legal** inscrita en Derechos Reales.



## BIBLIOGRAFÍA

- Americana, C. I. (1948). DECLARACION AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE . Obtenido de [http://www.oas.org/DIL/esp/Declaraci%C3%B3n\\_Americana\\_de\\_los\\_Derechos\\_y\\_Deberes\\_del\\_Hombre\\_1948.pdf](http://www.oas.org/DIL/esp/Declaraci%C3%B3n_Americana_de_los_Derechos_y_Deberes_del_Hombre_1948.pdf)
- Arguello, L. R. (2004). Manual de Derecho Romano. Buenos Aires: Astrea.
- Bolivia, G. J. (15 de Agosto de 1975). Derecho. Obtenido de Codigo Civil Boliviano: <http://www.derechoteca.com/gacetabolivia/codigo-civil-boliviano-vigente-actualizado/>
- Bolivia, G. J. (19 de Septiembre de 1991). Lexivox. Obtenido de Decreto Supremo N° 22902: <http://www.lexivox.org/norms/BO-DS-22902.xhtml>
- Bolivia, G. J. (26 de Noviembre de 2004). Reglamento a la Ley de Regularización del Derecho Propietario (Ley N° 2372), DS N° 27864. Obtenido de <http://www.lexivox.org/norms/BO-DS-27864.xhtml>
- Bolivia, G. J. (22 de Enero de 2009). Constitución Política de Bolivia. Obtenido de [gaceta.com.bo](http://www.gaceta.com.bo)
- Bolivia, G. J. (2 de Agosto de 2012). Decreto Supremo N° 1314. Obtenido de Lexivox: <http://www.lexivox.org/norms/BO-DS-N1314.xhtml>
- Bolivia, G. J. (19 de Noviembre de 2014). Derecho. Obtenido de DECRETO SUPREMO No 2187: <http://www.derechoteca.com/gacetabolivia/decreto-supremo-no-2187-del-19-de-noviembre-de-2014/>
- Bolivia, G. J. (9 de Mayo de 2016). LEY N° 803. Obtenido de <http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/index.php/normas/descargar/15367>

- Gordillo, A. (2014). derecho administrativo de la economía. Buenos Aires: FDA.
- Hilda. (28 de 08 de 2009). La Guia. Obtenido de Método Exgetico:  
<http://derecho.laguia2000.com/parte-general/metodo-exegetico>
- Kelsen, R. (2016). El Rincon del Vago. Obtenido de Tecnicas Juridicas:  
<http://html.rincondelvago.com/tecnicas-juridicas.html>
- Klose, F. E. (2015). Federeación de Entidades Empresariales privadas de Cochabamba. Obtenido de La Función Social de la Propiedad privada:  
<file:///C:/Users/edgarmarcelo/Downloads/analisis%20legal%20semanal%20no.%2048%20.pdf>
- Leivox, P. J. (2004). Reglamento a la Ley de Regularización del Derecho Propietario, 26 de noviembre de 2004. Obtenido de  
<http://www.lexivox.org/norms/BO-RE-DS27864.xhtml>
- Limón, R. R. (2016). eumed. Obtenido de HISTORIA Y EVOLUCIÓN DEL PENSAMIENTO CIENTÍFICO: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007a/257/7.1.htm>
- M, G. (2014). Concepto y definición. Obtenido de Definición de Método Cualitativo:  
<http://conceptodefinicion.de/metodo-cualitativo/>
- Paz, G. M. (2009). Catastro. Gobierno Municipal de La Paz, 9-10.
- Reales, L. d. (15 de Noviembre de 1887). Lexivox. Obtenido de  
<http://www.lexivox.org/norms/BO-L-18871115.xhtml>
- Red, P. I. (23 de MAyo de 2013). Estudiando Derecho. Obtenido de EJERCICIO Y RESTRICCIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD:  
<http://auladerecho.blogspot.com/2013/05/ejercicio-y-restricciones-del-derecho.html>
- Rojas, C. E. (2015). Derechos Reales. Santa Cruz - Bolivia: Primera Edición.

Siñani, M. C.-R. (2010). Nociones sobre Derecho Municipal. Cochabamba -Bolivia: Kipus.

Tamayo, M. T. (2003). El proceso de la investigación científica. Mexico: Limusa S.A. de C.V.

Urbanos, M. d. (1991). Reglamento Nacional de Catastro Urbano. Obtenido de [https://www.oopp.gob.bo/uploads/REGLAM\\_NAL\\_DE\\_CAT.pdf](https://www.oopp.gob.bo/uploads/REGLAM_NAL_DE_CAT.pdf)

Wikipedia. (2013). Breve historia del Reparto de Tierras en Bolivia. Obtenido de [wikipedia.org](http://wikipedia.org)



# ANEXOS



## **ANEXO 1 ENTREVISTAS**

### **PRIMERA ENTREVISTAS REALIZADA A UN ARQUITECTO PARTICULAR, CON CONOCIMIENTO Y EXPERIENCIA SOBRE EL TEMA EXPUESTO**

#### **PREGUNTA 1.**

Diga Ud. cuál es su nombre, cual su profesión y cuantos años de experiencia profesional tiene y si ha ocupado algún cargo dentro una Institución Pública?

Soy de profesión arquitecto tengo 16 años de experiencia desde la obtención de mi registro profesional en provisión Nacional, tuve la experiencia de trabajar en instituciones privadas, también trabaje en Catastro, también trabaje en instituciones privados relacionados al área de catastro de la Ciudad de La Paz..

#### **PREGUNTA 2.**

En la experiencia que tiene de llevar a cabo las mediciones de terrenos o inmuebles, el resultado será igual a las superficie legal registrado en Derechos Reales y por qué?

Bueno ese es el gran problema que ha surgido últimamente entre dos entidades uno de carácter técnico que es la unidad de catastro dependiente de la alcaldía y Derechos Reales que es ente de carácter legal entonces ambas entidades ven la problemática de la superficie desde dos puntos de vistas distintos. Desde mi experiencia jamás he encontrado un terreno donde iguallen la superficie legal con la superficie de catastro por lo menos de manera inicial, las causas son variables el primer factor que yo considero que es más determinante es la topografía de la ciudad de La Paz, que hace que no haya un lote igual al otro entonces esta diferencia entre las formas de los terrenos sumados a la pendientes pronunciadas y variable que tiene nuestra ciudad hacen que las medidas varíen, este problema con la aparición de nuevas tecnologías como son las vistas aéreas, levantamientos topográficos digitales hacen que hoy en día surjan afloren de manera mas clara estas diferencias entonces hasta la fecha no a existido igualdad entre las mediciones de sitio reales y la superficie de testimonio no iguala esta superficie,.

### **PREGUNTA 3.**

Sabemos que la Unidad de Catastro es la encargada de extender los Certificados catastrales el cual señala la existencia de superficies excedentes, cuál será el procedimiento que realiza Catastro para evidenciar estos datos?

Básicamente han habido varias etapas que es el Catastro de la ciudad de La Paz desde su creación allá por 1950 o 60 que era el Catastro de carácter Nacional pero han surgido diferentes metodologías diferentes etapas y a partir de 1990 catastro pasa a ser parte de la jurisdicción de los gobiernos municipales quienes son responsables del catastros de su ciudad, y estas metodologías varían cada determinado tiempo más o menos un ciclo de 10 años o menos y en cada ciclo surgen nuevas metodologías, métodos exigencias requisitos que van a la par del avance tecnológico en el campo de la mensura de los terrenos.

Inicialmente el catastro lo hacia el estado a traves del ministerio de urbanismo y la alcaldía eso hasta 1980 u 85 es decir que los funcionarios de la alcaldía visitaban los predios y ellos efectuaban la medición tanto de construcciones como de terreno de todo este trabajo hay una base de datos que está en la unidad de catastro, pero a partir de 1990 aproximadamente es de que este catastro ya llega a ser de carácter mixto, es decir que un ciudadano que requiere catastro contrata el servicio profesional arquitecto privado que es el encargado de realizar de la información grafica es decir del levantamiento del terreno y de las construcciones y este levantamiento lo presenta en un formulario que llama Sim 02 y este formulario lo presentaba a la alcaldía, y era la alcaldía que realizaba las revisiones , y verificación de la veracidad de estos datos atreves de planimetrías, fotogrametrías aéreas, archivos de catastros y estos validaban el trabajo del profesional independiente, pasaba la prueba de revisión entonces este catastro se certificaba y se le entregaba al ciudadano.

Pero a partir de 2014 a surgido una ley de catastro donde el servicio es mixto es decir que el ciudadano puede contratar tanto a la alcaldía como al profesional independiente, para que ya sea la alcaldía o el profesional independiente haga la

medición y llenen los formularios y presenten a la alcaldía y la alcaldía por tanto les va dar el certificado catastral, entonces a la fecha el servicio es mixto, el ciudadano elige a quien contrata. Es la manera en que la alcaldía da un catastro, que lo hace a solicitud del ciudadano, claro que han surgido ahora proyectos de catastro, masivos donde la alcaldía catastra toda una zona, una urbanización estos cambios vienen seguidos de una ley del nuevo catastro de la ciudad de La Paz.

#### **PREGUNTA 4.**

La existencia de un excedente de superficie mayor al margen de tolerancia será un limitante para el ejercicio pleno del derecho propietario?

Esta diferencia entre la superficie legal y la superficie según levantamiento del terreno que es lo mas principal donde surgen diferentes problemáticas por las que atraviesan los ciudadanos da a lugar a una superficie en exceso o en defecto, es decir la superficie excede a la superficie que está registrada en su folio real de propiedad excede en un determinado porcentaje que antes era el 10% y que recientemente hace tres o cuatro años la alcaldía ya no maneja el 10 % sino ha elaborado una formula una tabla proporcional cosa que un predio de mayor superficie de 1000 a 2000 su tolerancia disminuye, en cambio de terrenos que tienen menor superficie su tolerancia aumenta entonces es una ley proporcional que la alcaldía lo ha puesto en vigencia para otorgar los nuevos certificados catastrales.

Desde mi punto de vista la tolerancia debería de ser más amplio porque: porque en realidad el derecho propietario un poco viendo la teoría jurídica se compone del animus y del corpus , es decir un propietario debe tener por una parte todos los documentos inscritos en derechos reales pero también tiene que tener la posesión y también debe cumplir con sus obligaciones para con la zona, con los impuestos, con el pago de la luz etc, etc.

Un propietario que cumple todos los requisitos es un propietario pleno que puede ejercer sus derechos, pero un propietario que solo tiene papeles registrado en derechos reales y no tiene la posesión no es un propietario perfecto, no es un



propietario al 100 x 100, entonces manejando este principio la unidad de catastro debería registrar la superficie que el propietario tiene en su posesión y el lote el predio debería estar amurallado consolidado y debe estar en posición pacífica durante más de cinco años, y si este predio no afecta propiedad pública o privada del vecino yo creo que deberían registrarle toda la superficie que el propietario ocupa eso debería de ser lo ideal.

Si hablamos de un margen de tolerancia razonable tendríamos que hablar de llegar al 50% del 100% que tiene registrado en derechos reales, no un 10 % que es una limitante un obstáculo, y además no una violación de un principio de gratuidad que debería darle el estado al ciudadano y no deberían ser honrosas todos estos trámites que debe atravesar el ciudadano para poder sanear a la larga su superficie o la superficie que lo ocupa y registrarla en derechos reales.



## **SEGUNDA ENTREVISTAS REALIZADA A UN ARQUITECTO, EX FUNCIONARIO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ**

La presente encuesta se realiza en la ciudad de la Paz, en fecha 16 de noviembre de 2016, sobre el Tema de superficies Excedentes de viene Inmuebles.

PREGUNTA 1. Diga Ud. cuál es su nombre, cual su profesión y cuanto o años de experiencia profesional tiene y si ha ocupado algún cargo dentro una Institución Publica?

Mi nombres Rodolfo Blanco Cuenca, mi registro profesional 2170 y soy arquitecto, en el ámbito de la profesión tengo 25 años de ejercicio profesional, he prestado servicios en instituciones públicas y particulares, en instituciones públicas en la alcaldía que es lo que le compete el tema lo cual es administrado 2 su alcaldías 3 y la 4 Periférica y la San Antonio en la que yo he sido responsable en el área técnica donde asíamos procesamientos de todo los tramites que solicita el ciudadano, ocupaciones de vías, muro de cercos, permisos de construcciones etc. También he prestado servicios en impuestos y en el área de fiscalización y conciliación catastral , en catastro también he trabajado, también en Administración Territorial aprobando planos de construcción fraccionamiento propiedades horizontales, división y particiones etc. Luego prestando servicios particularmente en mi oficina particular donde he realizado trámites ante el gobierno municipal construyendo inmuebles casas de toda índole.

PREGUNTA 2. En la experiencia que tiene de llevar a cabo las mediciones de terrenos o inmuebles, el resultado será igual a las superficie legal registrado en Derechos Reales y por qué?

En la ciudad de La Paz por ser tan heterogenia y los lotes al no ser regulares con mediadas exactas no hay un inmueble que sea igualito al documento de Derechos Reales porque cuando uno hace el levantamiento de terreno no va ser igualito al documento del folio real siempre hay una variación, por eso es que se maneja la tolerancia en cuanto alas superficies excedentes o aveces puede faltar terreno.

PREGUNTE 3. Sabemos que la Unidad de Catastro es la encargada de extender los Certificados catastrales el cual señala la existencia de superficies excedentes, cuál será el procedimiento que realiza Catastro para evidenciar estos datos?

La Unidad de Catastro si bien es su función es hacer el registro físico del terreno y de la construcción porque eso es el concepto de catastro, se tiene que hacer el registro del terreno cuantos metros tiene el terreno, cuantos metros Cuadrado Tiene de superficie construida solamente esa es la función de catastro. En la actualidad lo que se está haciendo es una fusión con la fiscalización ingresando al inmueble a ver los materiales construidas que se han hecho en los inmuebles entonces ahí ellos manejan el formulario único de registro catastral donde está la parte legal esta la parte técnica, están los detalles de las medidas de construcción están las vías todos estos datos están engrasando en el registro catastral. Cuando se trata de superficies excedentes en este formulario en el momento de entregarnos el formulario sale con una leyenda que dice la tolerancia que manejan según a una tabla que ellos tienen solo aguantan por decir en un terreno irregular de 200.00 mts. Hasta un 10% de tolerancia y si sube la superficie va reduciéndose esa tolerancia y cuando se excede de esta tolerancia el certificado catastral que otorga catastro dice en una leyenda superficie excedente sin respaldo legal de tantos metros de terreno y eso automáticamente hace de que el ciudadano tenga que regularizar primeramente esa parte legal para luego llevarlo a Derechos reales y registrarla esa parte más.

PREGUNTA 4. Usted como profesional conoce el margen de Tolerancia permitido por la alcaldía municipal, cree que este margen debería ampliarse porque y en que porcentaje?

El margen de Tolerancia como le decía anteriormente tiene una tablita don se basan ellos, pero si es muy poco por eso es que existe bastante tramite de usucapión, considero que al crearse esa ley 247 de regularización de derecho propietario ahí debería considerarse la superficie **real** que existe en cada terreno y así evitarse ese trámite de usucapión, por tanto se debería emitir una ley municipal que ellos hacen con relación a esta tolerancia donde se debería consignar la superficie real que existe en el terreno.

Pregunta 5. La existencia de un excedente de superficie mayor al margen de tolerancia será un limitante para el ejercicio pleno del derecho propietario?

Cuando uno tiene un terreno y lo está ocupando físicamente entonces ya porsí ya tiene derecho propietario porque como aria su regularización legal, entonces debería considerarse si esta ocupando físicamente el terreno sin dañar a los vecinos sin perjudicar a la vía estando ocupando el terreno debería otorgársele el derecho propietario.



## ANEXOS 2

### ENCUESTA DIRIGIDA A LOS PROFESIONALES COMO: ARQUITECTOS INGENIEROS Y TOPÓGRAFOS SOBRE SUPERFICIES EXCEDENTES DE BIENES INMUEBLES EN LA CIUDAD DE LA PAZ

1.- USTED ES PROFESIONAL:

ARQUITECTO	
INGENIERO	
TOPOGRAFO.	

2.- CUANTO TIEMPO ESTA EJERCIENDO SU PROFESIÓN

1-5 AÑOS	
6-10 AÑOS	
11-15 AÑOS	
16-20 AÑOS	
21 EN ADELANTE	

3.- UD. TIENE CONOCIMIENTO SOBRE LA LEY 247 EN ESPECIAL EL ARTICULO 7 SOBRE REGULARIZACIÓN DE DATOS TÉCNICOS EN DERECHOS REALES.

SI	
NO	

4.- UD. HA ASISTIDO A UN SEMINARIO REALIZADO POR PROREVI (PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE DERECHO PROPIETARIO SOBRE VIVIENDA) QUE TRATE SOBRE LA LEY 247

SI	
NO	

5.- USTED AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRÁMITES CATASTRALES ENCONTRÓ ALGUNA OBSERVACIÓN EN CUANTO A LA SUPERFICIE?

SI	
NO	

6.-EN LA EXPERIENCIA QUE TIENE DE LLEVAR A CABO LAS MEDICIONES DE TERRENOS O INMUEBLES, EL RESULTADO QUE ARROJA SU MEDICIÓN, EXISTE DIFERENCIA CON LA SUPERFICIE LEGAL?

SI	
NO	

7.- LAS SUPERFICIES EXCEDENTES QUE EXISTEN EN LOS BIENES INMUEBLES SON:

MAYOR AL 10% PERMITIDO	
MENOR AL 10% PERMITIDO.	

8 EN SU EXPERIENCIA LABORAL LA MEDICIONES QUE REALIZA, CUANTO DE SUPERFICIE EXCEDENTE TIENE LOS TERRENOS GENERALMENTE

DE A 1 HASTA 10 M2	
HASTA 20 M2	
HASTA 30 M2	
HASTA 50 M2	
MAS DE 51 M2	

9.- USTED COMO PROFESIONAL CREE QUE LA TOLERANCIA DE SUPERFICIE EXCEDENTE DEBERÍA DE SER:

HASTA 20 M2		HASTA EL 10%	
HASTA 30 M2		HASTA EL 20%	
HASTA 50 M2		HASTA EL 30%	
HASTA 80 M2		HASTA EL 40%	
MAS DE 81 M2		MAS DE 41%	

10.- UD. CREE QUE CATASTRO COMO UNIDAD TÉCNICA, RESPONSABLE DE EXTENDER LOS CERTIFICADOS CATASTRALES, QUIENES CORROBORAN Y EVIDENCIAN LAS SUPERFICIES DE CADA INMUEBLE, DEBERÍA AUMENTAR EL MARGEN DE TOLERANCIA; PARA QUE LA LEY 247 SEA EFICAZ?

SI	
NO	

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN Y APOORTE DE SU EXPERIENCIA, Y PARA AVALAR LA PRESENTE ENCUESTA, ESTAMPE SU SELLO Y FIRMA.	
--	--