

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



MONOGRAFÍA

**“ANÁLISIS DE LAS BAJAS DE TRÁMITES EN
DERECHOS REALES, SUS EFECTOS JURÍDICOS Y
PROPUESTA PARA SU REGLAMENTACIÓN”.**

Para optar al título académico de Licenciado en Derecho.

**INSTITUCIÓN: CONSEJO DE LA JUDICATURA – OFICINA DE
DERECHOS REALES DE LA PAZ**

POSTULANTE: PAOLA KAREN MIRANDA ERGUETA

LA PAZ - BOLIVIA

2012

DEDICATORIA

A mis amadas hijas

Araceli Fernanda y Adriana Nicole

Fuerza, motor y alegría de todos mis días.

AGRADECIMIENTOS

A Dios... Padre, hermano...fiel y eterno amor, vida y luz en todos los días de mi vida, apoyo constante, razón, alegría...Dios.

A mis padres Raúl Carlos Miranda Guzmán y Lourdes Mónica Ergueta Leal, a quienes debo todos los logros de mi vida, ya que sin su constante apoyo jamás hubieran sido posibles.

A todos los funcionarios de la oficina Registral de Derechos Reales de La Paz, especialmente a la Registradora Dra. María Isabel Galleguillos Arce, quien abrió las puertas de la institución para ofrecernos todo el conocimiento necesario durante los ocho meses de trabajo dirigido.

A Edson Romel Saavedra Solari, quien con su orientación constante y desinteresada cooperación ha sido mi mayor fuente de incentivo intelectual en el amplio conocimiento de los Derechos Reales y el Derecho en general.

ÍNDICE GENERAL

Portada

Dedicatoria

Agradecimientos

Índice general

Prólogo

Introducción

PRIMERA PARTE

| | |
|------------------------------------|-----------|
| <i>a) Marco Institucional.....</i> | <i>1</i> |
| <i>b) Marco Teórico.....</i> | <i>6</i> |
| <i>c) Marco Histórico.....</i> | <i>27</i> |
| <i>d) Marco Conceptual.....</i> | <i>31</i> |
| <i>e) Marco Jurídico.....</i> | <i>40</i> |

PARTE SEGUNDA

CAPÍTULO I

LOS DERECHOS REALES

| | |
|---|----|
| 1. <i>Introducción al estudio de los Derechos Reales</i> | 44 |
| 1.1 <i>Los Derechos Reales y la cuestión social</i> | 45 |
| 1.2 <i>Los Derechos Reales en nuestro Código Civil</i> | 45 |
| 1.3 <i>Enumeración y protección de los Derechos Reales</i> | 46 |
| 1.4 <i>Posesión</i> | 47 |
| 1.5 <i>Obligaciones y derechos inherentes a la posesión</i> | 54 |
| 1.6 <i>Protección jurídica de la posesión</i> | 56 |
| 1.7 <i>Contrato</i> | 59 |
| 2. <i>La Inscripción Registral</i> | 59 |
| 2.1 <i>Importancia del Derecho Registral</i> | 61 |

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES Y EL DECRETO SUPREMO 27957

| | |
|---|----|
| 1. Ley de 15 de noviembre de 1887..... | 63 |
| 2. Reglamento de modificación y actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, Decreto Supremo N°27957 de 24 de diciembre de 2004..... | 64 |

CAPÍTULO III

DERECHO COMPARADO

| | |
|---------------------|----|
| 1. Argentina..... | 68 |
| 2. Chile..... | 69 |
| 3. España..... | 70 |
| 4. México..... | 72 |
| 5. El Salvador..... | 72 |
| 6. Guatemala..... | 72 |

CAPÍTULO IV

PROPUESTA PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LAS BAJAS DE TRÁMITES

| | |
|---|-----------|
| <i>1. Conclusiones.....</i> | <i>74</i> |
| <i>2. Documentos susceptibles de observación.....</i> | <i>77</i> |
| <i>3. Propuesta de Reglamentación de las Bajas de Trámites.....</i> | <i>79</i> |

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA

NORMATIVA CITADA

PRÓLOGO

*Desde el momento mismo en que acepté prologar sobre este trabajo, no me queda más que felicitar a la futura abogada Paola Karen Miranda Ergueta, por la preocupación y su afán de tratar de dar una respuesta y solución a un problema que aqueja en nuestro ámbito cotidiano en la Oficina Registral de Derechos Reales, sobre el tema central de esta monografía, **las Bajas de Trámites**, puesto que ninguna persona y ni siquiera la misma institución, menos la normativa vigente nos indica...para qué?,... por qué?,... cómo? y ...cuándo?, se debe realizar y resolver un problema para el registro adecuado de un Derecho Propietario y que a pesar de que este fue evolucionando en las técnicas de el Registro Propietario en el transcurso del tiempo inicialmente registrándose en libros, posteriormente gracias a la llegada de la computadora y con él, el Sistema Wang, para que actualmente lleguemos a la Técnica del Folio Real, hoy en día es más complejo tener un derecho propietario, por los errores del pasado que persisten en los actuales registros.*

Por lo que es necesario que la normativa sea clara y sencilla en nuestra legislación y el saber en qué casos debería proceder la baja de un servicio y del documento asignado para su registro, ... gracias a esta problemática actual nos encontramos con esta monografía que ayudará, explicará y resolverá el procedimiento de las Solicitudes de Bajas de documentos en las Oficinas de Derechos Reales.

Nuevamente mis agradecimientos a la futura Licenciada en Derecho, Paola Karen Miranda Ergueta, por su preocupación y el planteamiento de soluciones a

un problema actual en nuestra sociedad, con referencia al Derecho Registral en Bolivia.

José Luis Rodríguez Jemio

INTRODUCCIÓN

La presente monografía es fruto del Trabajo Dirigido en las Oficinas de Registro de Derechos Reales de La Paz, del análisis del trabajo que se realiza a diario en éstas oficinas, y pretende ser un pequeño aporte a la práctica registral y en especial a la seguridad jurídica como fin permanentemente buscado en beneficio del usuario, que acude al registro de sus documentos en estas oficinas.

En gratitud a la Oficina de Registro de Derechos Reales de La Paz, pretendiendo aportar en el mejoramiento de la práctica registral y devolverle a la oficina un poco de lo que ella me ha enseñado a lo largo de los ocho meses de Trabajo Dirigido, dentro de la cual pude conocer a fondo todo el procedimiento desde el ingreso de los documentos, la inscripción, la revisión por supervisión la legalización de cada documento, las observaciones, las peticiones de bajas de trámites, etc.

Debo decir que me agradó mucho poder estudiar el Derecho Registral en Bolivia en forma teórica, para la realización de la presente monografía, luego de haberla percibido de una forma tan cercana en su práctica, de esa forma pude comprender mejor la evolución del registro en cuanto a las técnicas que ha utilizado, es a mi modo de ver, tan importante y radical el desarrollo de los registros desde cuando se los hacía en LIBROS, su paso al SISTEMA WANG, con la incursión de las computadoras en oficinas de Derechos Reales y claro el que es a mi parecer el más importante paso al actual SISTEMA DEL FOLIO REAL, y a pesar de que este nuevo sistema o técnica de registro a dejado muy lejano a la anterior técnica de registro, aún presenta muchas dificultades y carga no solo con las suyas sino con las muchas que traía el anterior sistema.

Ahora, es aún más importante, dentro del trabajo en Derechos Reales, cuya normativa es inactual, en cuanto a la Ley de Derechos Reales, y a tratado de encontrar en el Decreto Supremo 27957, su camino de ingreso al mundo en el que vivimos hoy, pero es tan sencillo encontrar un sin número de lagunas jurídicas, en tan importantes figuras, como por ejemplo: los documentos observados, y las bajas de Trámites, deberían ser reglamentadas por ser figuras tan importantes, y tener los efectos jurídicos que producen.

Espero aportar con el presente trabajo, demostrando la necesidad de reglamentar la BAJA DE TRÁMITES, por los efectos tan importantes que produce en su relación al principio de PRELACIÓN, y lo mucho que influye en su petición a LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, además espero aportar con relación a los requisitos que deberían solicitarse para éste que debería ser un trámite regulado y dejar de ser una simple solicitud.

Paola Karen Miranda Ergueta

PRIMERA PARTE

a) MARCO INSTITUCIONAL

Comenzaré haciendo referencia al Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana concordante con los reglamentos de la facultad, en sus art.s 66, 69, 71 y 75, los mismos que a continuación me permito transcribir en su totalidad: bajo el título: “DE LAS MODALIDADES DE GRADUACIÓN.

Art. 66.- Las modalidades de graduación vigente en la Universidad Boliviana son las establecidas en el artículo 5to. del Reglamento General de Tipos y Modalidades de Graduación aprobado en la III – IX Reunión Académica Nacional y ratificado en la VIII Conferencia Nacional Ordinaria de Universidades de agosto del año dos mil uno:

a) Nivel Licenciatura

- Tesis de grado*
- Proyecto de grado*
- Examen de grado*

Examen de contenidos

- Examen de expedientes*
- Examen clínico*
- Internado Rotatorio*
- Trabajo dirigido*

Externo

- *Interno (adscripción)*
- *Por excelencia*
 - Rendimiento académica*
 - Reconocimiento a la calidad*
- b) *Bachiller Universitario en Ciencias o Artes*
 - Directa (conclusión satisfactoria de su plan de estudios)*
- c) *Técnico Universitario Superior*
 - *Pasantía*
 - *Monografía*
 - *Proyecto de grado técnico*

Técnico

Tesina
- d) *Técnico Universitario Medio (Programa)*

Art. 71.- Trabajo Dirigido

Consiste en trabajos prácticos desarrollados en instituciones, que son supervisados, fiscalizados y evaluados por profesionales en calidad de asesores o guías miembros de la misma.

Externo. Trabajos desarrollados en empresas públicas o privadas encargadas de proyectar o implementar obras para lo cual y en base a un temario se propone un trabajo específico. Esta modalidad de graduación contempla también el planteamiento de soluciones de problemas específicos, demostrando dominio amplio del tema y capacidad para resolverlos.

Internado por adscripción. Es la incorporación de estudiantes a la realización de trabajos en diferentes secciones de los ámbitos académicos, de investigación, de interacción y/o gestión universitarias, que desarrolla actividades bajo términos de referencia específicos para cada situación.

Art. 75.- Monografía

Es el estudio exhaustivo de un tema específico que desarrolla el estudiante bajo un proyecto de investigación coherente bajo la dirección de un docente asesor asignado para tal efecto”. (1)

Cumpliendo de esta forma con los artículos previamente transcritos, y los

(1) Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana

requisitos exigidos tal como consta en mi file personal desde la presentación de mi postulación a la convocatoria N° 075/2010 de fecha 17 de noviembre de 2010, en la cual se convocó a 5 estudiantes egresados para realizar prácticas en las oficinas de Derechos Reales, misma convocatoria a la que respondí al amparo del art. 24 de la Constitución Política del Estado, de conformidad a lo dispuesto por el Reglamento de Trabajo Dirigido y el Reglamento de Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana del X Congreso Nacional de Universidades, mediante Resolución del Honorable Consejo de Carrera N° 720/06 homologado por el Honorable Consejo Facultativo, en el que claramente señala en su inciso d) Las monografías de los egresados de la Carrera de Derecho deberán ser presentadas a la culminación del Trabajo Dirigido al que accedieron, por ante la Dirección de la Carrera de Derecho, para este efecto se otorga al Director de Carrera, la atribución para evaluar, ponderar, calificar y en su caso si así lo ameritan “aprobar” dichas monografías.

Asimismo, en la Resolución del Honorable Consejo Facultativo N° 1888/2007, se estableció que el tiempo de duración del programa de Trabajo Dirigido no puede ser menor a 8 meses ni mayor a 12 meses calendario. Además que por la Resolución del Honorable Consejo Facultativo N° 1149/2004 en su inciso d) Los egresados de la Carrera de Derecho, que acceden a Trabajo Dirigido como una modalidad de titulación, deberán presentar dos informes trimestrales y un informe bimestral que contenga, asimismo, el informe final.

Por tanto y en consecuencia a todo lo citado previamente es que en fecha 10 de diciembre de 2010 se ha llegado a establecer la existencia de un **Convenio Interinstitucional entre la Universidad Mayor de San Andrés a través de la Carrera de Derecho y el Consejo de la Judicatura – oficina de Registro de Derechos Reales de La Paz** y se dicta la Resolución del Honorable Consejo Facultativo N° 3257/2010 de 14 de diciembre de 2010, en **ausencia del Consejo de Carrera** que mediante nota VICE/CITE/CAU/945/10 de octubre 18 de 2010 el Ing. Carlos D. España Vásquez en su calidad de Vicerrector y Presidente Académico Universitario, señala: “...el Consejo Académico Universitario (CAU) en sesión plenaria de 18 de octubre de 2010 luego de tomar conocimiento de la afección de la representación estudiantil para el funcionamiento de Honorable Consejo de Carrera de Derecho, recomienda que todo trámite de “urgencia” que precise de la aprobación del Consejo de Carrera, sea derivado al Honorable Consejo Facultativo hasta que se posea el nuevo Centro de Estudiantes” por todo lo expuesto anteriormente el **Honorable Consejo Facultativo, en uso de sus atribuciones legalmente conferidas, resuelve:** aprobar mi solicitud a la modalidad de **Trabajo Dirigido**, para obtener el Grado Académico de Licenciatura en Derecho, debiendo para tal efecto en primer lugar desempeñar funciones en el **Consejo de la Judicatura – Oficina de Registro de Derechos Reales de La Paz**, y en segundo lugar se me designó al **Dr. José Cesar Villarroel Bustios**, como **Tutor Académico**, trabajo que debe realizarse por el lapso de ocho meses.

Es así que mediante NOTA N° 003/2011, de enero 12, 2011 el Dr. Juan Ramos Mamani, Director de Carrera de Derecho en uso de sus atribuciones se dirige al Consejo de la Judicatura, haciendo conocer mi designación al Trabajo Dirigido en Oficinas de Derechos Reales de La Paz, de conformidad a convenio suscrito. Y de la misma forma mediante NOTA N° 004/2011 de enero 12, 2011 se dirige a el Dr. José César Villarroel Bustios, Docente de Carrera de Derecho, comunicándole su designación como Tutor de Trabajo Dirigido de mi persona en calidad de egresada de la Carrera de Derecho y postulante al Grado Académico de Licenciatura en Derecho.

Es de esa forma y que en atención a la nota ya citada que la Lic. Vivianne Kubber del Castillo Jefe Departamento Recursos Humanos, mediante MEMORANDO CJLP/U.R.H. N° 065/2011, de fecha 20 de enero de 2011 dispone el cumplimiento del Trabajo Dirigido por el lapso de 8 meses, debiendo para el efecto ponerme a disposición de la Dra. María Isabel Galleguillos Arce, Registradora de Derechos Reales.

b) MARCO TEÓRICO

a. El derecho real sobre las cosas reviste un valor práctico no circunscripto al individuo sino que trasciende el marco del interés individual y se proyecta a la comunidad toda.

El derecho real por excelencia es el de la propiedad, cuya adecuada reglamentación condiciona la paz social.

La propiedad inmobiliaria tiene una trascendencia excepcional al punto que su distribución constituye uno de los factores más conflictivos en los tiempos modernos, la propiedad inmobiliaria sigue constituyendo base de

la riqueza y su reglamentación es preocupación permanente de los legisladores.

El concepto primitivo de propiedad ha experimentado muchos cambios; en el derecho romano primitivo no proporciona elementos de juicio para elaborar una doctrina respecto de la composición del patrimonio porque no lograron distinguir con precisión las dos categorías de derechos patrimoniales que constituyen los componentes obligados del patrimonio. (2) La Teoría Personalista se aparta de la Teoría Clásica del derecho real reemplazando el concepto de señorío directo sobre la cosa por el del vínculo personal entre el titular del derecho y los demás miembros de la comunidad. El vínculo crea una obligación a cargo de todos los hombres de abstenerse de todo acto capaz de perturbar el derecho real. De ahí que se lo caracteriza como “una obligación pasivamente universal en la llamada personalista y obligacionista”. (2)

***b. La teoría Ecléctica** propugna que el derecho consta de un lado externo, representado por su oponibilidad “erga omnes”, y un lado interno, constituido por el poder sobre la cosa. Estos aspectos son comunes a todos los derechos y la falla de la teoría clásica consistió en no destacar suficientemente el lado externo, mientras que la...*

(2) Sunday, March 05, 2006 Lección III - Derechos Reales

c. La Teoría Personalista se aparta de la Teoría Clásica del derecho real reemplazando el concepto de señorío directo sobre la cosa por el del vínculo personal entre el titular del derecho y los demás miembros de la comunidad. El vínculo crea una obligación a cargo de todos los hombres de abstenerse de todo acto capaz de perturbar el derecho real. De ahí que se

lo caracteriza como “una obligación pasivamente universal en la llamada personalista y obligacionista”. (2)

d. La teoría Ecléctica propugna que el derecho consta de un lado externo, representado por su oponibilidad “erga omnes”, y un lado interno, constituido por el poder sobre la cosa. Estos aspectos son comunes a todos los derechos y la falla de la teoría clásica consistió en no destacar suficientemente el lado externo, mientras que la personalista no dio la debida importancia al lado interno; para los eclécticos el derecho real tiene Dos elementos: uno, estático, representado por la inmediatividad del poder sobre la cosa, y otro dinámico constituido por el valor absoluto o eficacia “erga omnes”. (2)

e. Teoría Obligacionista, esta teoría opone totalmente a la teoría clásica, porque señala que una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa, ya que eso sería una constituido por el valor absoluto o eficacia “erga omnes”. (2)

(2) Sunday, March 05, 2006 Lección III - Derechos Reales

f. Teoría Obligacionista, esta teoría opone totalmente a la teoría clásica, porque señala que una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa, ya que eso sería una contradicción al propio Derecho, debido que todo Derecho supone una relación entre personas.

En consecuencia, la relación jurídica no se establece sobre una persona y una cosa, sino entre un SUJETO ACTIVO, un SUJETO PASIVO y una OBJETO.

El SUJETO ACTIVO, es la persona titular del derecho.

El SUJETO PASIVO, son todas las demás personas y tienen una obligación impuesta de carácter negativo, debido al deber de abstención y respeto de todo lo que podría turbar la posesión apacible que la ley quiera asegurar.

g. **Teoría clásica o subjetiva** se funda sobre el principio de que patrimonio es un atributo de la personalidad y, por este motivo, tiene tres características esenciales; el patrimonio es una universalidad jurídica, el patrimonio está unido a la persona, y el patrimonio está constituido sólo por derechos pecuniarios y la Teoría clásica o subjetiva se funda sobre el principio de que patrimonio es un atributo de la personalidad y, por este motivo, tiene tres características esenciales; el patrimonio es una universalidad jurídica, el patrimonio está unido a la persona, y el patrimonio está constituido sólo por derechos pecuniarios. En esta teoría el Derecho Real supone una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa –potestad directa sobre la cosa que no necesita intermediario alguno para su realización. Roberto de Ruggiero, fue uno de los exponentes de esta teoría y su posición al respecto era: "Los Derechos Reales (*iure in re*) son los que conceden al titular un señorío directo e inmediato sobre la cosa, señorío que es pleno o ilimitado y que se ejerce en toda su extensión sobre la cosa a ella sometida y da lugar a la propiedad, que es el derecho real más completo; o menos pleno, que se limita a algunas utilidades económicas de la cosa y da lugar a los Derechos reales menores, a los derecho en cosa ajena." Según esta teoría, los Derechos Reales suponen una relación directa e inmediata entre una persona y una cosa, esta relación se basa en el servicio que la cosa pueda proporcionar al sujeto; es decir, usar, gozar y disponer de la cosa, dependiendo por supuesto de la clase de Derecho Real de que se trate.

h. Teoría objetiva, la teoría clásica del patrimonio, tal como la hemos expuesto ha sufrido duras y numerosas críticas, surgiendo últimamente nuevas teorías, llamadas objetivas, en oposición a la clásica que se denomina subjetiva. Los partidarios de las teorías objetivas, que cuentan con numerosos matices, afirman fundamentalmente: (3)

(3) (ESPIN, vol. I pág. 434)

a. 1° que una persona puede carecer de patrimonio; 2° que se puede tener más de un patrimonio; 3° que el patrimonio es transmisible inter vivos, y 4° que el patrimonio no forma una unidad distinta de los derechos que lo componen

i. Teoría armónica: esta teoría toma los aspectos que considera más importantes de la teoría Clásica y la teoría Obligacionista, y sostiene que están incompletas. Esta teoría expone que no puede prescindir del objeto para definir al Derecho Real, pero a su vez reconocen como cierta la existencia del sujeto pasivo universal. Definen los Derechos Reales como aquellos derechos privados que atribuyen un poder de inmediata dominación sobre una cosa frente a terceros.

Derechos Reales existen dos elementos esenciales:

- Elemento Interno (Relación del sujeto con la cosa): consiste en el poder de dominación que sobre la cosa ejerce la persona y que a su vez permite al titular de derecho recabar por sí sólo todas las utilidades que la cosas pueda reportarle, correspondiéndole al sujeto un poder autónomo (Elemento Estático).

- Elemento Externo (La Obligación): consiste en la relación que surge entre el sujeto activo y sujeto pasivo, que está obligado a sumir una conducta de RESPETO y ABSTENCIÓN, de ausencia de interferencia a los actos ejecutados por quien tiene derecho a ello. Es decir, queda a cargo de los terceros de no invadirla esfera autónoma que supone la relación directa entra la persona y la cosa (Elemento de garantía del Derecho Real, Elemento Dinámico)

j. La Teoría del patrimonio, Josserand define el patrimonio como el conjunto de valores pecuniarios, positivos o negativos, pertenecientes a una misma persona y que figuran unos en el activo y otros en el pasivo. (4)

Para Messineo “por patrimonio debe entenderse no un conjunto de objetos, o de cosas, sino un conjunto de acciones, derechos y obligaciones (por consiguiente: de elementos variables activos, aún de futura realización y pasivos), que tienen como titular a un determinado sujeto y que están vinculados entre sí”(5)

El patrimonio no se considera como un objeto unitario del derecho, sino como el conjunto de relaciones jurídicas con preponderancia económica, relaciones que tiene una persona con su titular; como tal, el patrimonio está compuesto de derechos y de obligaciones, cada uno de los cuales tiene su propio objeto. Jurídicamente el patrimonio comprende también el aspecto pasivo, la titularidad de las obligaciones avaluables en dinero, además de los derechos (5). Por tanto, lo que caracteriza al patrimonio es la reunión de derechos y obligaciones que tienen un valor pecuniario, y que pertenecen a una

(5) ROMERO, Sandoval Raúl. *Derechos Reales* (T. II pág. 454)

El patrimonio no se considera como un objeto unitario del derecho, sino como el conjunto de relaciones jurídicas con preponderancia económica, relaciones que tiene una persona con su titular; como tal, el patrimonio está compuesto de derechos y de obligaciones, cada uno de los cuales tiene su propio objeto. Jurídicamente el patrimonio comprende también el aspecto pasivo, la titularidad de las obligaciones avaluables en dinero, además de los derechos (5). Por tanto, lo que caracteriza al patrimonio es la reunión de derechos y obligaciones que tienen un valor pecuniario, y que pertenecen a una misma persona considerados como una universalidad de derecho, es decir, un todo, una unidad jurídica (6)

O dicho de manera más sencilla el patrimonio es la universitas iuris de todos los derechos activos y pasivos pertenecientes a una persona en cuanto son bienes, esto es, en cuanto son susceptibles de apreciación pecuniaria.

k. Teoría del patrimonio, se considera "patrimonio" el conjunto de los bienes y derechos pertenecientes a una **persona**, física o jurídica. Históricamente la idea de patrimonio estaba ligada a la de **herencia**. Así, por ejemplo, la [RAE](#) da como primera acepción del término «Hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes». La palabra es también usada para referirse a la propiedad de un individuo, independientemente como sea

(2) (5) ROMERO, Sandoval Raúl. *Derechos Reales* (T. II pág 61)

(3) CARBONNIER, T. II vol. I pág. 5

que la haya adquirido. Desde este punto de vista, el individuo puede ser ya sea una persona **natural** o **jurídica**. Así se habla de **Patrimonio empresarial**: El conjunto de **bienes**, **derechos** y **obligaciones**, pertenecientes a una empresa - como persona jurídica- y que constituyen los medios económicos y financieros a través de los cuales ésta puede cumplir sus objetivos.

En referencia a personas reales -y desde un punto de vista de uso amplio, menos preciso del término- "lo heredado" generalmente se refiere a los bienes y **derechos** a los que los individuos acceden como miembros de alguna **comunidad**. Así por ejemplo, se suele hablar del patrimonio como la herencia debido a la pertenencia a una familia. Pero también hay "patrimonios" a los cuales los individuos tienen acceso como miembros de comunidades más amplias, tales como los patrimonios regionales y/o nacionales (por ejemplo: **Patrimonio industrial**; **Patrimonio Nacional de España** ; **Patrimonio histórico (España)**)- pero además hay los denominados **patrimonios culturales** (ver también **Patrimonio Cultural Inmaterial**, **Patrimonio arquitectónico**, etc.); e incluso **Patrimonio de la humanidad**.

En el ámbito legal el concepto significa algo así como "el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tienen una **utilidad** económica y por ello son susceptibles de estimación pecuniaria, y cuya relaciones jurídicas están constituidas por deberes y derechos" (**activos** y **pasivos**). Desde este punto de vista la consideración del valor de un bien patrimonial se descontará del mismo el valor de las **cargas** que se hallen gravando los bienes patrimoniales.

Origen y evolución del término

La palabra patrimonio viene del latín patri = padre y onium= recibido, que significa lo recibido por línea paterna. El concepto de patrimonio se remonta al **derecho romano** temprano (durante la **República romana**), periodo en el cual significaba algo así como la propiedad familiar y heredable de los **patricios** (de

pater: padre) que se transmitía de generación a generación y a la cual todos los miembros de una [gens](#) o familia amplia tenían derecho.

A pesar que el dominio -entendido como derecho sobre la esencia de la cosa, es decir, el derecho absoluto sobre ella - sobre esa propiedad no era de ningún individuo en particular, sino de la familia como tal a través de las generaciones, en ese periodo se entendía que estaba bajo el control o administración del [pater familias](#), quien podía disponer de los bienes libremente pero estaba bajo la obligación de preservarla y aumentarla en la medida de lo posible: [Guillermo Borda](#) resume la situación así: “El pater familiae preside una comunidad constituida por su mujer, hijos, parientes y esclavos. Tenía sobre todos poder de vida y muerte... Era el dueño de todos los bienes familiares y disponía libremente de ellos, quienquiera los hubiera adquirido con su trabajo.

Posteriormente -en el derecho romano tardío- el dominio llegó a verse como correspondiendo al [Emperador](#). Consecuentemente, el concepto de patrimonio se extendió a incluir el derecho que ese Emperador (y nominalmente, todo el pueblo romano) tenía sobre la totalidad de la propiedad bajo el control de Roma o sus habitantes (similar al concepto moderno de Territorio Nacional.)

Así, por ejemplo, [Procopio de Cesarea](#) escribe (alrededor del 540 DC): “Pero mientras esas cosas sucedían como lo he explicado, [Teodato](#) fue denunciado frente a [Amalasueta](#) por numerosos tuscanos, quienes afirmaron que el había hecho violencia a todos los habitantes de esa región, habiéndose, sin causa, apropiado de sus estados, tomando no solo los privados pero especialmente aquellos que pertenecían a la familia real, lo que los romanos están acostumbrados a llamar “patrimonio”.

Ese doble -y más bien confuso- sentido del término se mantuvo en la tradición legal hasta aproximadamente la promulgación del [Código Napoleónico](#). Si bien el código mismo trata el concepto de manera superficial, es la perspectiva -

fuertemente influenciada por la visión [liberal](#) - desde la que el término adquirió su connotación de propiedad individual.

Sin embargo, tal tratamiento también dio lugar a que una serie de comentaristas interesados originaran lo que ha llegado a llamarse la "Teoría del patrimonio".

La "ruptura" con la concepción tradicional de patrimonio fue tal que algunas autoridades trazan el origen del concepto a este momento. Otras, por supuesto, lo trazan al derecho romano.

Dado que las disciplinas sociales modernas tienden a considerar la propiedad como un conjunto de derechos, esa "teoría del patrimonio" tiende a referirse a derechos más que a cosas: patrimonio es "el conjunto de derechos y obligaciones de una persona jurídica".

Características jurídicas del patrimonio

Desde el punto de vista más simple, explícito en muchas legislaciones a partir del Código Napoleónico, considerando el patrimonio ya sea como la herencia de un individuo o como su propiedad, el patrimonio solamente abarca elementos capaces de ser evaluados monetariamente o de apreciación pecuniaria. Así, existen derechos extrapatrimoniales, como lo son el derecho a la vida, a la libertad, al voto, etc, que, a pesar de ser ejercidos individualmente, no son de propiedad individual propiamente tal, razón por la cual el sujeto no puede disponer de ellos como sí lo puede hacer con los bienes de su patrimonio.

Es a partir de esta concepción que en algunos países se aplica el llamado [impuesto sobre el Patrimonio](#). Desde este punto de vista el patrimonio se compone de un activo y un pasivo:

Activo

El activo comprende todos los [bienes](#) y [derechos](#) de un mismo propietario. Es la pertenencia al mismo sujeto de una serie de derechos. Bajo esta denominación se engloban los bienes y los derechos (tanto reales como de crédito).

Pasivo

Sobre el pasivo patrimonial recaen las [obligaciones](#), [deudas](#) y [cargas](#) en general. Este pasivo es respaldado por los activos que forman parte del patrimonio. Así, por ejemplo, en una sucesión mortis causa, los herederos reciben un patrimonio, que si incluye deudas no satisfechas y exigibles, deben satisfacerlas con el activo de la sucesión.

La mayoría de los autores trazan el origen de la teoría del patrimonio a la obra de Aubry y Rau. Ellos definen patrimonio como: “el conjunto de relaciones jurídicas valorables en dinero, que son los activos o pasivos de la misma persona y que se considera como constituyendo una universalidad jurídica” (“l’ensemble des rapports de droit appréciables en argent, qui ont pour sujet actif ou passif une même personne et qui sont envisagé comme formant une universalité juridique.”)

Lo anterior implica varias cosas: Cada persona tiene un patrimonio. (es, por decirlo así, una característica o [atributo universal de las personas](#)) y ese patrimonio es individual, único, indivisible. Sigue que el patrimonio como tal es diferente a lo que lo constituye (el patrimonio es como una bolsa, cuyo contenido son derechos de propiedad, etc.). Sigue también que no todos los derechos o bienes de una persona son patrimoniales (solo aquellos capaces de ser evaluados monetariamente). Finalmente, la mayoría de las autoridades que adoptan esta posición entienden los derechos desde el punto de vista subjetivo.

Consecuentemente muchos autores se refieren a esta percepción como la concepción subjetiva del patrimonio (a diferencia del patrimonio objetivo).

La teoría del patrimonio considera que el patrimonio es independiente de los bienes que una persona posea. Inclusive, una persona puede no tener ningún bien, y aún así, tiene un patrimonio. Es, en otras palabras, una aptitud para poseer, de tal forma que el patrimonio de una persona también incluye derechos de propiedad futuros. (en el sentido, por ejemplo, que una obligación actual recae sobre cualquier bien (o derecho sobre tal), incluso los adquiridos en el futuro).

Los bienes de la persona forman un todo unitario que responde por las obligaciones que esta haya contraído, es decir, cuando una persona se obliga, obliga a la masa de bienes. El mejor ejemplo del resultado práctico de esta definición de patrimonio es el caso de los acreedores quirografarios. Desde este punto de vista se considera que el acreedor quirografario tiene un derecho personal sobre el patrimonio del deudor, pero no sobre los bienes. El deudor puede enajenar todos sus bienes y sustituirlos por otros totalmente distintos, y el acreedor no puede hacer nada para evitarlo, pero cualquiera sean esos bienes, el acreedor continúa manteniendo su derecho. Así, el acreedor quirografario tiene un derecho personal sobre el patrimonio del deudor, pero no puede disponer sobre sus bienes (salvo un acto simulado con la intención por parte del deudor de perjudicarlo).

Vinculación a la personalidad

El patrimonio es una consecuencia de la personalidad. Los elementos tanto del activo como del pasivo, se hallan sometidos a las disposiciones de una única voluntad: las de la persona titular. De esta premisa se desprenden tres principios:

- 1. Solo las personas pueden tener patrimonio: esto acapara tanto las personas físicas como las jurídicas.*
- 2. Toda persona tiene un patrimonio: con la separación de los bienes del patrimonio, se llega a la conclusión que toda persona tiene un patrimonio, cuyos contenidos varían. El patrimonio no es más que una potencialidad adquisitiva que toda persona tiene.*
- 3. La relación entre persona y patrimonio no consiste en un derecho. La persona es titular de su patrimonio, pero no tiene sobre él derechos de disposición.*

Caracteres derivados

Intransmisibilidad del patrimonio

- Transmisión mortis causa: cuando el sujeto muere, se extingue la personalidad titular del patrimonio. Es decir, el patrimonio se desvincula de la persona, transmitiéndose a los herederos, y que actúan como una extensión de su personalidad. Así, en la sucesión no se dispone sobre los bienes y las obligaciones del muerto, sino sobre todo su patrimonio en general.*

- Transmisión [inter vivos](#): la cesión del patrimonio inter vivos queda prohibida, pues como se expuso anteriormente, el patrimonio es una característica de la personalidad.

Indivisibilidad del patrimonio

Siendo la personalidad indivisible y el patrimonio una emanación de aquella, una persona únicamente puede tener un patrimonio.

Bajo el mismo criterio anterior, el patrimonio es inembargable. Esto pues sería absurdo considerar [embargarle](#) a una persona su potencial de adquirir derechos y obligaciones de apreciación pecuniaria futuras.

Crítica a la teoría del patrimonio

Algunos autores aceptan la definición de patrimonio como "conjunto de bienes de una persona". Es decir, definen al patrimonio como la agrupación de bienes y no como un carácter de la personalidad de todo individuo. Alegan, además, que la distinción entre bienes y patrimonio no es útil en la práctica.

Entre esas críticas , una de las más interesantes es la derivada de la obra de [Henri Capitant](#) y [Léon Duguit](#), que se puede resumir así: si aceptamos que las asociaciones o empresas poseen un patrimonio, tenemos que aceptar que ese patrimonio es diferente o distinto del de los individuos que componen esa asociación o empresa (en el sentido que ninguno de esos individuos como tales puede disponer libremente de ese patrimonio social y que obligaciones sobre ese no recaen u obligan la totalidad de los derechos de propiedad de los socios. Conversamente, las deudas u obligaciones de los individuos no recaen sobre el patrimonio de la sociedad): ese patrimonio pertenece a la sociedad como individuo moral o jurídico. Pero esa existencia es solo una ficción y las ficciones no pueden poseer nada., en realidad, ese patrimonio pertenece a los individuos

que forman esa sociedad. Sigue entonces que esos individuos pueden tener diferentes patrimonios (entendido como "conjuntos de bienes"): el personal y el "asignado", "dedicado" o "afectado" a diferentes propósitos, sociedades o empresas.

El desarrollo lógico de esta idea lleva naturalmente a la negación completa de la ficción legal de la "persona jurídica" y su reemplazo con la concepción más simple que no es el caso -estrictamente- que los bienes o derechos de tal persona jurídica "pertenecen a todos y no pertenecen a nadie" sino que pertenecen al fin al que están dedicados (el propósito de la asociación). Por ejemplo, no es el caso que una "persona jurídica" tenga el derecho a disponer libremente de bienes o derechos que le han sido asignados, sino que ese patrimonio está dedicado a un fin determinado: esos bienes o derechos están dedicados (afectados) a ese fin. En otras palabras, se puede alegar que lo que tiene un derecho a protección legal es ese fin o propósito en particular. Alois von Brinz específicamente substituye la tesis de la persona jurídica y la reemplaza con una percepción del patrimonio llamada en francés "patrimoine d'affectation"; generalmente traducida al castellano como patrimonio de afectación o, a veces, como "patrimonio fiduciario" o también "patrimonio fin" o incluso como patrimonio objetivo. En contraste a esas teorías, Brinz (teoría del "patrimonio fin") entiende que los derechos de las personas jurídicas, hablando rigurosamente, no pertenecen "a nadie" sino más bien pertenecen solo con una finalidad.

El patrimonio objetivo

Es a partir de las observaciones mencionadas que algunos autores - notablemente: Brinzy Bekker - desarrollaron la llamada teoría del patrimonio objetivo: "Los autores alemanes observaron que el criterio común que hacía considerar las "universalidades" era una finalidad común, y por ello las calificaron como "patrimonio de afectación" (Zweckvermogen), patrimonios

objetivos, sin vinculación con persona alguna. Teniendo en consideración la concepción filosófica de [Rudolf von Ihering](#) de que el derecho es un interés jurídicamente protegido, es posible admitir que el ordenamiento jurídico puede pretender proteger, además de las personas, ciertas finalidades u objetivos, y por ello no es difícil aceptar que, en torno a esas finalidades, puedan agruparse también bienes y obligaciones o deudas:

- La cesibilidad.
- La transmisibilidad.
- La embargabilidad.

Finalmente, muchas de estas autoridades, siguiendo a Duguit, entienden los derechos desde el punto de vista objetivo. ([Derecho objetivo](#)). Sin embargo, hay matices entre las diferentes autoridades acerca de las implicaciones de la teoría.

Se ha argumentado que la sugerencia de Brinz posibilita o justifica las sociedades de responsabilidad limitada. Es necesario sin embargo considerar que Brinz -como [pandectista](#)- baso sus observaciones en un caso de la ley romana: el de las [fundaciones](#) o sociedades sin ánimo o fines de lucro. Sin perjuicio que tales sugerencias establezcan el principio del reconocimiento legal de sociedades de [capital social](#) en un sentido estrictamente comercial, la concepción es capaz de interpretaciones más amplias, lo que ha establecido la base legal de la existencia de “sociedades altruistas”, aquellas que no tienen por objeto obtener ganancia para ellas sino para otros (los beneficiarios siendo ya sea quienes los socios designen o los socios mismos (ver, por ejemplo: [Mutualismo \(movimiento\)](#)). Esto a su vez ha ocasionado que algunos equiparen tales sociedades al de la concepción anglo-sajona del "Trust", pero no todas las autoridades están de acuerdo que tal equivalencia sea correcta.

Desarrollos posteriores

El concepto de patrimonio objetivo admite aún una interpretación más amplia, basada en algunas observaciones de Duguit: "la comunidad de las aspiraciones y necesidades presentes, el sentir del papel que los hombres de una misma Nación deben jugar en común en el mundo, la necesidad de defender un patrimonio común de ideas, de riquezas" Esto sugiere una concepción de patrimonio que se extiende a incluir no solo bienes físicos sino también intelectuales o culturales, lo heredado como miembros de una comunidad más amplia que la familia: el patrimonio como "conjunto de bienes tangibles e intangibles, que constituyen la herencia de un grupo humano y que refuerzan emocionalmente su sentido de comunidad con una identidad propia y que son percibidos por otros como característicos.

Lo anterior sugiere no solo una tal comunidad sino posiblemente varias: "en los Estados modernos, al costado de un patrimonio general del estado, comprendiendo a todos los bienes afectados al servicio público hay un gran número de patrimonios públicos secundarios... las comunas tienen servicios públicos distintos de los servicios del estado, con un conjunto de bienes que son afectados y que forman así un patrimonio público diferente al del Estado". Rouault (op cit) explora "la comuna" no solo como entidad administrativa sino también como expresión de comunidades.

Esta concepción ha tenido influencia para el desarrollo de un concepto de "patrimonio común" específicamente más amplio que el financiero. En las palabras de Mahamoudou Saïd este patrimonio común comprende "la calidad de vida... necesaria para la reproducción de la comunidad ... agrupando un conjunto de objetivos diferentes (de orden material o inmaterial) perseguidos por los diferentes actores que viven en una misma ciudad; está condicionado por la existencia de una necesidad mínima (reconocida por cada uno) de hacer posible la realización de los objetivos de otros; esta necesidad mínima es una

condición necesaria para asegurar una reproducción mínima (o ameliorada) de la configuración social y de las condiciones de vida de todos los que cohabitan en un mismo medio. Eso es lo que constituye la esencia del patrimonio” Esa noción sustenta las concepciones modernas de patrimonio cultural y natural.

Esto a su vez ha dado origen a varias iniciativas legales que definen específicamente ese patrimonio en diferentes jurisdicciones.

Aún más recientemente, esa concepción se está extendiendo más allá de bienes (ya sea tangibles o no) a incluir también específicamente "[derechos sociales](#)": “La tradición de los [derechos humanos](#), desde la Declaración de Derechos del Pueblo de Virginia en 1776 hasta hoy, es unánime en señalar como patrimonio objetivo de la humanidad la intangibilidad del núcleo esencial de los derechos inherentes a la persona. Tan absurdo resulta imaginar que un hombre aceptara el ser reducido a la condición de esclavo, y que esta decisión suya fuera tolerada por el Estado, como suponer que una persona puede aceptar un convenio contrario a su dignidad o a su derecho a la igualdad”.

Algunas leyes de propiedad horizontal recientes, como la ley 675 de 2001 o nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia, crean la persona jurídica conformada por los propietarios individuales. Esta persona jurídica, no tiene un patrimonio autónomo diferente del patrimonio de los propietarios individuales, aunque tenga bienes registrados a su nombre, económicamente hablando. El patrimonio de una entidad comercial, de una sociedad, es esencialmente distinto al patrimonio creado por la ley 675 en Colombia para las propiedades horizontales y concebido expresa o tácitamente por otras leyes de otros países sobre propiedad horizontal. El patrimonio de las otras entidades sin ánimo de lucro diferentes a las propiedades horizontales, es un patrimonio diferente de los socios que las conforman y en ningún momento puede ser repartido entre los socios, ni siquiera cuando se liquida la persona jurídica de la entidad sin

ánimo de lucro, ya que debe pasar a otra entidad sin ánimo de lucro, aunque sí es un patrimonio responsable y embargable. El patrimonio de las propiedades horizontales sujetas a la ley 675 de 2001 de Colombia, no es responsable ni embargable, pertenece a todos los copropietarios y no es objeto de impuestos. Determinarlo contablemente no tiene sentido, ya que no existe el afán de lucro. Lo importante en una entidad sin ánimo de lucro es la vigilancia permanente y responsable de que no haya egreso que no esté respaldado en un ingreso. Por tal razón se deben elaborar los presupuestos de ingresos y de gastos anualmente para que coincidan y tengan equilibrio. Los patrimonios que arrojan los balances de los entes comerciales no tienen significado económico ni utilidad para las propiedades horizontales, para las otras entidades sin ánimo de lucro, sean de derecho público o de derecho privado, ni para los Sectores de la Nación.

c) MARCO HISTÓRICO

Desarrollaremos el marco Histórico desde un punto de vista de la normativa en nuestro país, en relación con la evolución del Derecho Registral hasta su arribo en el sistema Temis y el uso del Folio Real.

La legislación boliviana de Derecho Registral, ha ido evolucionando desde la fundación de la República hasta nuestros días. Habiéndose fundado nuestra República el 6 de agosto de 1825, inicialmente nuestra legislación en materia de Derecho Registral, se rigió por las leyes que establecían el sistema legal de la Colonia.

*Posteriormente habiéndose promulgado el año 1830 el primer Código Civil de nuestro país y de conformidad al Art. 1480 de ese cuerpo legal, se estableció para todo el país una **oficina del “oficio de hipotecas”** en cada departamento;*

*para la inscripción de inmuebles sujetos a ellas, a cargo de un “**escribano**” que podía ser nombrado por el respectivo Prefecto del Departamento de los muchos escribanos que existían.*

Hasta antes de la promulgación de la Ley del Notariado el año 1858, la actividad notarial estaba a cargo de los “escribanos públicos” a cargo de la Corona de España, hasta antes de la fundación de la República, lo que en resumidas cuentas significa, que los mismos llevaban sus libros, protocolos y demás características propias del Derecho Notarial, sin casi ninguna diferencia, por tanto la promulgación de dicha Ley constituyó un gran avance, no sólo en materia de Derecho Notarial, sino también en materia de Derecho Registral, porque en ella se vislumbra la sentida necesidad de la creación de una Oficina de Registro de Derechos Reales, en la cual debían ser registrados todos los actos y contratos que tengan que ver con inmuebles y no simplemente esté a cargo de un “escribano de hipotecas” toda la actividad Registral.

La Ley del Notario de 1858, en sus disposiciones transitorias, específicamente en el Art. 61 señalaba:

“Mientras se establezca el REGISTRO DE DERECHOS REALES, conforme al Código Civil proyectado, los escribanos de hipotecas seguirán ejerciendo las funciones que les están designadas por leyes o disposiciones vigentes.

Se suspende entre tanto la disposición contenida en el 2do. Inciso de esta ley”.

De esta manera la actividad Notarial y la actividad Registral, quedan definitivamente separadas, cada una con sus funciones características, si bien el Derecho Registral quedo rezagado por el lapso de casi 30 años, en relación a una legislación propia, porque el deseo de que exista una oficina especial del Registro de los Derechos Reales, como era seguramente el espíritu de los codificadores del Código Civil, recién se materializa con la promulgación de la Ley de Derechos Reales el 15 de noviembre de 1887, aunque su ejercicio y funciones fue claramente demarcado por la Ley del Notariado a la que hicimos referencia, a partir de esto se crean y entran en funcionamiento las Oficinas Registradoras de Derechos Reales en el país, a cargo del Poder Ejecutivo y

control del Poder Judicial y del Ministerio Público. Obviamente la normativa Registral de 1887, vigente actualmente en todo lo que no se oponga a las normas de Derecho Registral inmersas en el Código Civil vigente, se alinea al SISTEMA DE REGISTRO PERSONAL, ya que se otorga mayor importancia en la actividad registral, a los datos del propietario que al objeto del registro que es la propiedad inmueble.

El Reglamento Registral de 5 de diciembre de 1888, establece las directrices respecto de la forma de estructuración de la Oficina Registradora .

En 1887 se visualizó la importancia de otorgar seguridad jurídica a los usuarios, no solamente en cuanto a la fianza que debía prestar el registrador para cumplir esas funciones, sino que normaba la obligatoriedad del archivo de documentos esenciales relacionados con Derechos Reales, vinculados a la propiedad inmueble como los documentos privados reconocidos, cuyo original obligatoriamente debían ser archivados en el Registro y otorgarse testimonio a los usuarios.

Posteriormente, mediante Decreto Supremo N°27957 de 24 de diciembre de 2004 entra en vigencia el Reglamento de Modificación y Actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, el cual consta de nueve capítulos y de 103 artículos.

El Decreto Supremo 27957 tiene una virtud: concordar dos disposiciones legales, la ley de 1887 y el Código Civil de 1975 vigente desde 1976, instrumentos que han regulado y regulan los servicios que prestan las oficinas de Derechos Reales instaladas a nivel nacional.

La Corte Suprema de Justicia tuvo una serie de iniciativas para introducir al Parlamento Nacional un proyecto de ley que actualice la Ley de 1887; el trabajo de coordinación en diversos seminarios finalizó en 1997 concretándose en el

Anteproyecto de Ley del Registro de Derechos Reales Inmobiliarios. En lo administrativo se aprobó el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización de Derechos Reales, en cumplimiento del Art. 208 de la Ley de Organización Judicial de 15 de febrero de 1993 y atribución 16 de su artículo 103. El cual se empieza a ejecutar a partir del año 1998, año en que también asume funciones el Consejo de la Judicatura que prosiguió con la tarea de modernización y desconcentración del Registro de los Derechos Reales a nivel nacional.

A partir de 1998 se continuó con la implementación del registro bajo la técnica del Folio Real en las ciudades de Sucre y Cochabamba, luego en 1999 en distritos como Santa Cruz y La Paz, desconcentrado también los servicios de Derechos Reales, esta labor se extiende posteriormente a todo el país.

El Código Civil en su artículo 1564 identifica establece los libros que servirán para inscribir los derechos reales. Estos son, los libros del Registro de la propiedad inmobiliaria, de hipotecas y gravámenes, de anotaciones preventivas y de la prenda sujeta a registro.

En este nuevo reglamento se habla del sistema informático y de su sistema de registro: el Folio Real, que a nuestro criterio, es lo más importante. En el sistema anterior denominado del Folio Personal se inscribe el inmueble como propiedad de determinada persona. En el Libro de Propiedad se abre un asiento a favor de la persona que adquiere el derecho propietario del inmueble y ese asiento recibe la denominación de partida, en la que se anota un resumen del contenido que se inscribe, sea este el derecho propietario, sus restricciones y cancelaciones, si las hubiere en el libro respectivo.

En el Folio Real se asigna en primer lugar un número de matrícula a cada lote de terreno que es objeto del registro con una descripción pormenorizada de su ubicación, su superficie, sus colindancias y su antecedente dominial.

Posteriormente, de manera sintética se cumple con la inscripción del derecho propietario citando el o los nombres del vendedor o vendedores, a favor de quien o quienes se produce la transferencia, a través de que tipo de documento; si es público con el nombre del Notario, el número de Notaria, del testimonio y la fecha de su otorgamiento; datos que se consignarán también en lo que corresponda del testimonio judicial o del documento privado legalmente reconocido y lo que se refiere al libro de Hipotecas, Anotaciones Preventivas y Cancelaciones, que también están comprendidos en el Folio Real.

d) MARCO CONCEPTUAL

- 1. PATRIMONIO. Etimológicamente hace referencia al conjunto de bienes que se heredan del padre o de la madre. La Academia entiende por patrimonio, además de lo que queda dicho, los bienes propios adquiridos por cualquier título. En una definición más jurídica, el patrimonio representa una universidad constituida por el conjunto de derechos y obligaciones que corresponden a una persona y que pueden ser apreciables en dinero. A modo de síntesis caracterizadora, el Diccionario de Derecho Usual incluye estas notas sobre el patrimonio: 1. Sólo las personas pueden tener patrimonio, pero se reconoce a los individuos y a las personas abstractas: 2. Toda persona tiene un patrimonio, así se limite su activo a lo que tenga puesto y lo demás sean deudas: 3. La mayor o menor cantidad y valor de los bienes no afecta a que sólo tenga un patrimonio cada persona, aunque la técnica moderna destaque la existencia excepcional del patrimonio separado: 4. Sólo cabe transmitirlo íntegramente por causa de muerte: 5. Constituye la prenda tácita y común de todos los acreedores del titular o de los perjudicados por él.*

2. *BIEN INMUEBLE. El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmobilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción, para algunas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria ; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmobilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo, y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles. De ese último concepto, algunas legislaciones exceptúan los relativos a los derechos de hipoteca y de anticresis.*
3. *LA PROPIEDAD. El derecho de Propiedad es el más importante de los derechos reales, pues concede a su titular todas las facultades que la ley permite ejercer sobre los bienes.*

Los otros derechos reales son simples derivaciones parciales del derecho de propiedad. En el Derecho de Propiedad el bien se halla sujeto en su integridad al sujeto, por eso los redactores del Código Civil francés, siguiendo a los romanistas, consideraban a la propiedad como el más perfecto de los derechos reales.

El derecho de propiedad ha sufrido notables cambios a través del tiempo. Se puede decir que en los orígenes de la civilización era un derecho colectivista, que fue desarrollándose paulatinamente hacia un derecho individual que con la Revolución Francesa devino en individualista, para luego volver a la tendencia colectivista debido a las corrientes socialistas imperantes en el siglo XX. Posteriormente se produjo cierto retorno del

individualismo con el sistema neoliberal y la globalización que caracteriza a la época actual. Siguiendo esta dinámica, es posible que a futuro sobrevenga otra etapa proclive a la socialización de la economía.

4. *DERECHOS REALES. Dentro del campo de los derechos patrimoniales – derechos que pueden ser valorados económicamente – indudablemente que el Derecho Real constituye el núcleo fundamental de todos ellos, por ser su rasgo más visible la normativa de las relaciones de las personas con las cosas, fundamento para que la denomine también derechos sobre las cosas y que establece el punto de partida de las otras formas de relaciones, sean de orden obligacional o sobre el producto intelectual. En nuestra economía civil no se registra una teoría general del Derecho Real y por ello el concepto se localiza en la doctrina general y a través de la revisión de diversos criterios teóricos expuestos sobre el particular.*

Uno de los más sobresalientes rasgos se encuentra en la posibilidad acordada a un sujeto determinado de obtener cierta utilidad de una específica cosa. Entonces en la relación de Derecho Real siempre existirá un sujeto – que tiene y ejercita facultades sobre la cosa – y un objeto – que debe prestar un servicio y/o satisfacer una necesidad. Otro rasgo no menos importante es la oponibilidad del derecho que se ejercita por el titular, contra todos de manera absoluta. Por ello se dice que es un derecho erga omnes.

5. *DERECHO REGISTRAL. La denominación de Derecho Registral surge a fines de 1960 en algunas legislaciones de Europa y América, esta denominación también la encontramos en obras de juristas mexicanos. Carral y de Teresa, argentinos juristas investigadores como Martín Pérez y otros, dan mayor importancia a las normas y campo de acción del*

registro como aspecto esencial de esta disciplina, que de este modo determina su especialidad y autonomía con relación al derecho en general.

*A decir del jurista y notario argentino García Coni, históricamente al desfajarse esta especialidad del Derecho común se conoció inicialmente como **Derecho hipotecario**, debido a que el primer derecho real cuya inscripción se tornó necesaria, fue precisamente el de Hipoteca.*

*Otras denominaciones que se han dado a ésta disciplina jurídica fueron: **Derecho inmobiliario** cuya denominación es demasiado genérica, ya que escaparían a las normas registrales los regímenes agrarios y otros de orden inmobiliario que no precisamente constituyen el objeto de esta especialidad.*

*Otros autores como Casso, sostienen que esta rama jurídica debería denominarse **derecho de la propiedad**, criterio que no compartimos ya que, obviamente el objeto de las normas registrales no son únicamente la publicidad de los Derechos Reales que tengan que ver con la propiedad, sino que existen muchas instituciones diferentes que son también objeto de esta especialidad como el usufructo, la prenda o la anticresis.*

*Finalmente, otros autores denominan a esta rama jurídica como **derecho publicitario**, sin embargo, a pesar de que el objeto de las normas registrales es la publicidad de los actos y hechos jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles o sobre muebles registrables, la denominación de derecho publicitario es muy restringida únicamente a este campo de acción e importancia como la del mismo registro entre otros.*

6. REGISTRADOR. *El Registrador también debe examinar distintos aspectos de los documentos pero no lo hace para viabilizar el acto – eso lo hace el notario, ni para declarar su validez o invalidez ya que esa función le corresponde a los jueces, el Registrador lo hace para determinar si el acto que contienen esos documentos es o no admisible en el sistema registral, de conformidad a las exigencias determinadas por la ley.*

El registrador dirá entonces: “de acuerdo al examen de los aspectos que yo puedo y debo analizar, estoy en condiciones de admitir este acto, o no estoy e condiciones de admitir”.

El registrador defiende un interés público, no un interés privado, está defendiendo la seguridad jurídica que emerge de la publicidad – que el acto reúne o no reúne los requisitos necesarios para ser admitido en el registro.

El registrador defiende un interés público, no un interés privado, está defendiendo la seguridad jurídica, porque el Estado le exige que sólo publique aquellas situaciones que no vayan a ocasionar daño a terceros, entonces tiene el deber inexcusable de señalar esos defectos, aunque ni si quiera alcancen a provocar una nulidad relativa.

El juez en cambio, cuando examina la validez o invalidez de un acto presuntamente afectado de nulidad relativa, instado por los contendientes, está atendiendo los intereses privados en juego, y sólo podrá pronunciarse sobre la validez o invalidez si las partes que se han presentado ante él se lo solicitan, porque está dirimiendo un conflicto de intereses particulares que se ha llevado ante la justicia.

El problema de la validez del acto lo resuelve el juez, a petición de la parte interesada; el registrador, por su lado, determina, en la inteligencia que él tiene del plexo normativo vigente, si puede darse o no publicidad al acto.

En resumen: Notario, Juez y Registrador, todos ellos, califican los actos que se les presentan, o sobre los que deben expedirse, pero cada uno, en atención a la función que cumple, con una óptica distinta; el Notario, la viabilidad, el registrador, la admisibilidad, y el juez, la validez.

- 7. REGISTRO. En un sentido amplio, se puede afirmar que los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica.*

Para Chico y Ortiz, se debe distinguir los registros administrativos de los registros jurídicos. Un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso serían registros jurídicos el de la Policía, el de farmacéuticos, etc. No cabe identificar lo normativo con lo jurídico. Luego de señalar que normalmente se intenta contemplar a los registros desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar pena seguridad en el tráfico.

La idea del registro, continua Chico y Ortiz, lleva consigo la de publicidad material o sustantiva, base y fundamento del registro. Se refiere a la interferencia necesaria en el régimen jurídico civil, esto es respecto del nacimiento, modificación, extinción, ejercicio y eficacia del derecho. No

basta afirmar como efecto sustancial de la publicidad el de la eliminación de la excusabilidad de la ignorancia.

8. *CERTIFICADO DEL REGISTRO. Se ha expresado que la publicidad registral se opera mediante **certificaciones** expedidas por el registrador y tienen igual valor y eficacia que los asientos originales. Es forma de hacer público el registro, movilizándolo los asientos, y se agregó que de esta forma se protegen los intereses de todas las personas interesadas en conocer la situación real de un inmueble, a punto tal que sus constancias constituyen instrumentos públicos que hacen plena fe de su contenido y son la prueba de que los datos que suministran traducen la fiel expresión de la situación registral del inmueble, integrándose de este modo la fe pública registral.*

Los certificados son documentos expedidos por funcionarios autorizados, acreditando un acto o un hecho derechos reales.

9. *LA FE PÚBLICA. Deriva de la voz latina “fides” que significa la creencia que se le da a las cosas por la autoridad del que las dice o representa, asimismo, fides es creencia, fidelidad, lealtad y promesa, por ejemplo, la “fides tabularum” significa la fe y autoridad de los documentos públicos. Significa también la palabra o promesa que se hace con cierta solemnidad y publicidad. Es la confianza que merecen los funcionarios públicos autorizados para intervenir en contratos y otros actos solemnes.*

La palabra FE significa básicamente algo que se impera o se tiene y representa: seguridad, veracidad, sinceridad e integridad. La fe escrita por su parte, está en el documento público que tiene la firma de la persona natural que está investido de autoridad, tiene la forma del valor,

es una prueba preconstituída. Por ejemplo, si el instrumento público no probará nada no se podría hablar de fe pública notarial.

10.FOLIO REAL. El nuevo sistema tiene como base la técnica del Folio Real. Es decir que ahora el inmueble es el elemento básico y central del registro de derechos reales. Tendrá su historia particular consignada en un solo archivo y será impresa en un formulario único.

Ya no se tendrá que buscar en diferentes partidas ni pasar de un libro a otro para encontrar alguna transacción que haya realizado el propietario de un inmueble. El Folio Real registra el inmueble y tiene un código único a nivel nacional. Por cada transacción se registra un asiento numerado correlativamente en el mismo folio del inmueble como los propietarios, gravámenes, restricciones y las cancelaciones de estas.

e) MARCO JURÍDICO

- *CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO. En su CAPÍTULO QUINTO, sección III, Art. 51y 52 Cuando habla de los derechos de los trabajadores y trabajadoras en su inciso V. dice: El patrimonio tangible e intangible de las organizaciones sindicales es inviolable, inembargable e indelegable. Y cuando hace mención de los derechos que se reconocen y garantizan sobre la libre asociación empresarial, dice: El patrimonio de las organizaciones empresariales, tangible e intangible, es inviolable e inembargable.*
- *CÓDIGO CIVIL. Nuestro actual Código Civil dedica el LIBRO SEGUNDO al estudio de LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE LOS DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA, donde norma todo aquello relacionado*

a los muebles e inmuebles y de aquellos títulos sujetos a registro, pero es en el LIBRO QUINTO, en su título V, DE LOS REGISTRO PÚBLICOS, en su capítulo III, DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES, sección I, art. 1538 donde dice: ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este código. Y cuando se hace público?...la publicidad la adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los Derechos Reales.

- *LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887. La Ley en estudio cuenta con 46 artículos, así como está estructurado en cinco capítulos, el primer capítulo trata de “Disposiciones Generales”, donde establece los principios rectores del Derecho Registral Boliviano, con amplia influencia del Derecho Registral Argentino, establece en su primer artículo, los efectos y el objeto del registro, cuando establece que “ningún derecho real sobre inmuebles surtirá efectos, sino se hiciere público por medio de la inscripción del Título de que procede del derecho en el respectivo Registro de Derechos Reales”, de esta forma a partir de la promulgación de esta ley en 15 de noviembre de 1887 y luego de haber transcurrido más de 30 años, el Derecho Registral en el país empieza a cobrar autonomía, encontrando una línea marcada de separación con el Derecho Notarial, a partir de esta ley en estudio, se crean y entran en funcionamiento las Oficinas Registradoras de Derechos Reales en el país, a cargo del Poder Ejecutivo y control del Poder Judicial y del Ministerio Público.*

*Obviamente la normativa Registral de 1887, vigente actualmente en todo lo que no se oponga a las normas de Derecho Registral inmersas en el Código Civil vigente, se alinea al **sistema de registro personal**, ya que*

se otorga mayor importancia en la actividad registral, a los datos del propietario que al objeto del registro que es la propiedad inmueble, el Art. 6 de esta Ley establece que todo título a inscribirse, debía hacerse, designado con claridad en nombre, apellido, edad, estado, profesión y domicilio de las partes, con expresión de su capacidad o de su administrador o representante legal. Los datos del inmueble quedan en segundo plano, con la única particularidad de que, establece que los planos topográficos aprobados legalmente, debían depositarse en originales en la oficina registradora, aspecto que no se cumplió.

- *REGLAMENTO REGISTRAL DE 5 DE DICIEMBRE DE 1888. Esta normativa reglamentaria establece principalmente las directrices respecto de la forma de estructuración de la Oficina Registradora. El Capítulo Primero está destinado a las normas referentes a los títulos sujetos a inscripción, en su Art. Primero, señala la posibilidad de que, no sólo los actos y contratos especificados en las escrituras referentes a bienes inmuebles, sino la posibilidad de registro de todos los especificados en las escrituras referentes a bienes inmuebles, sino la posibilidad de registro de todos los contratos o declaraciones, cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados, aspecto propio del sistema de registro personal que contradice el principio “rogativo” propio del Sistema de registro del Folio.*

*El Capítulo Segundo establecía la forma y efectos de la inscripción, puntualizando la **no posibilidad de negatoria de la inscripción en ningún caso**, salvo que adolezca el documento de fallas insubsanables, como dice el art. 31 de la Ley de Registro de Derechos Reales), son fallas insubsanables: 1) la omisión en el título del nombre del que tramite o adquiere el derecho, 2) la omisión del derecho material del contrato; 3) la no determinación del bien hipotecado. Lo que para un buen*

entendedor significa que, todo documento que no adolezca de estas tres fallas insubsanables, podía ser registrado en el Registro de Derechos Reales sin posibilidad de negatoria, aspecto inviable en el Sistema del "Folio Real" donde es esencial el "tracto sucesivo", impidiendo el registro de otro documento que tenga que ver con inmueble cuya titularidad sea puesta en duda.

- *REGLAMENTO DE MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES (DECRETO SUPREMO 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004. El Decreto Supremo 27957, tiene una virtud: concordar dos disposiciones legales, la Ley de 1887 y el Código Civil de 1975 vigente desde 1976, instrumentos que han regulado y regulan los servicios que prestan las oficinas de Derechos Reales instaladas a nivel nacional.*

Mucho podemos hablar de el Decreto Supremo 27957, pero lo más sobresaliente es que a partir de su publicación ha sido la herramienta más importante para la labor que desempeña la oficina de Derechos Reales, ya que deja de lado por mucho la obsoleta e incompleta visión de la Ley de 15 de noviembre de 1887, y aunque para el actual mundo del Derecho Inmobiliario dentro de nuestra economía jurídica ha quedado también atrapada en el pasado y ya no cumple a cabalidad la reglamentación que ahora necesitamos pero aún con esas falencias como sucede con la mayoría de la legislación en nuestro país, el Decreto Supremo 27957 nos ayudó a dar un gran salto de lo que era el registro de Derechos Reales en base a las personas hacia el actual sistema de registro de el folio real.

SEGUNDA PARTE

CAPITULO I

LOS DERECHOS REALES

1. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LOS DERECHOS REALES

1.1. LOS DERECHOS REALES Y LA CUESTIÓN SOCIAL.- Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros. En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida, su filosofía. De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado. Estas restricciones surgieron con la concepción de estado social de derecho que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales. Así la misma Iglesia Católica, mediante sus encíclicas pregona que la propiedad debe cumplir una función social.

1.2. LOS DERECHOS REALES EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Características de los derechos reales:

Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad

Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.

Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.

Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.

Son erga omnes: se ejerce contra todos.

Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley, conforme al artículo 1953.

Nuestro Código sigue una metodología moderna de división del mismo en 5 libros, legisla respecto de los derechos reales en su Libro IV.

1.3. ENUMERACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Art. 1953.- Todo derecho real sólo puede ser creado por la ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos

reales o modificar los que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer.

Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca.

Los derechos reales se protegen básicamente por medio de las acciones reales, que en nuestro código son: Acción reivindicatoria. Acción confesoria. Acción negatoria.

1.4. POSESIÓN. GENERALIDADES.

La posesión no es un derecho real, pero es importante su estudio por las siguientes razones: La posesión es una forma de adquisición del dominio y de otros derechos reales, así como de su pérdida. Es el modo de ejercer ciertos derechos reales. Está protegida jurídicamente. Es una rama importante de la doctrina, el fundamento de la propiedad está en la posesión.

La posesión de buena fe suple el título de propiedad en algunas situaciones

CONCEPTO. *El Art. 1909.- Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera.*

Posesión es el poder físico (relación de hecho) entre una persona y una cosa, en virtud del cual esta persona ejerce sobre la cosa las facultades inherentes al dominio (dominación). Habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

POSESIÓN EN LAS DOCTRINAS DE SAVIGNY Y DE IHERING. Dos doctrinas centran el estudio de los elementos de la posesión y son: Teoría subjetiva: su autor es Savigny y es la teoría adoptada por el Código de Velez. Para esta teoría la posesión tiene tres elementos: Corpus. Animus genérico. Animus dominis.

Lo sustancial de esta teoría es el animus dominis, es decir, la intención de tener la cosa como suya. Para la teoría subjetiva, el que carece del elemento intelectual solo es un mero tenedor, y por tanto desprovisto de la protección de las acciones posesorias.

Teoría objetiva: su autor es Ihering y se basa en la crítica de la anterior. Para este autor la prueba de la existencia del animus dominis es prácticamente imposible, por lo que es un elemento superfluo. Lo que importa es el corpus. Para esta teoría posesión y tenencia son una sola cosa. Lo que se distingue es la posesión originaria y la posesión derivada.

La posesión es un derecho, ya que para él, el derecho no es sino el interés jurídicamente protegido.

SUJETO DE LA POSESIÓN: POSEEDOR INMEDIATO – POSEEDOR MEDIATO. art. 1909.- Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera.

Art.1910.- No será considerado poseedor el que ejerce en una casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, el poder físico sobre aquélla, o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa.

Art.1911.- El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a la que le da origen.

Como nuestro código no distingue entre poseedor y tenedor, surgió el problema de que en algunas situaciones más que una persona reuniese la calidad de poseedor. Esto es así por el hecho de que una persona puede ejercer el poder físico sobre una cosa por sí misma, o por medio de otro. En el primer caso tenemos un poseedor inmediato, ya en el segundo tenemos un poseedor mediato valiéndose de otro que también es considerado como poseedor, en este caso poseedor inmediato.

OBJETO DE LA POSESIÓN: COSAS SUSCEPTIBLES DE POSESIÓN

Art.1917.- Todas las cosas que están en el comercio, son susceptibles de posesión. No lo serán los bienes que no fueren cosas, salvo disposiciones de este Código.

La primera observación que se hace es que sólo se puede poseer cosas, es decir, los bienes corporales, pues la posesión presupone el poder físico sobre la cosa. No obstante, no basta que sea una cosa, además debe estar en el comercio, es decir, su venta y circulación sea libre. Esto implica que no esté prohibido, no sea inmoral ni contrario a las buenas costumbres.

POSEEDOR DE BUENA Y MALA FE. Art.1918.- El poseedor será de buena fe cuando el poder que ejerza naciere de un título y por error de hecho o de derecho estuviere persuadido de su legitimidad. El título putativo se equipara al existente, cuando el poseedor tenga razones atendibles para juzgarlo tal o para extenderlo a la cosa poseída. El poseedor será de mala fe, cuando conozca o deba conocer la ilegitimidad de su título.

Art.1919.- La buena fe se presume, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. La del sucesor universal se juzga por la de su autor y la del sucesor particular por su convicción personal.

Art.1920.- La posesión de buena fe sólo pierde este carácter en el caso y desde el momento que las circunstancias hagan presumir que el poseedor no ignoraba que poseía indebidamente.

Art.1994.- La buena fe exigida por este Código, es la creencia sin duda alguna, en el poseedor de ser titular legítimo, del derecho.

Importancia: La posesión de buena fe de una cosa mueble equivale a título; su poseedor no puede verse expuesto a las consecuencias de la reivindicación, sin no fuese robada o perdida. Quien poseyere, un inmueble, con justo título y buena fe, tiene derecho a la usucapión corta, mientras que, el que no tiene buen fe, solo podrá acceder a la usucapión larga. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos. La buena fe es siempre la ignorancia en el poseedor de no ser titular del derecho que invoca.

MOMENTO EN QUE DEBE EXISTIR LA BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN DE LAS COSAS PARTICULARES Y EN LA PERCEPCIÓN DE LOS FRUTOS

Art. 1913.- La posesión se transmite con los mismos caracteres a los sucesores universales del poseedor.

Art. 1919.- La buena fe se presume, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. La del sucesor universal se juzga por la de su autor y la del sucesor particular por su convicción personal.

Art. 1922.- En la percepción de frutos, la buena fe debe existir en cada acto. La buena o mala fe del sucesor del poseedor, sea universal o particular, será juzgada con relación a él y no por la de su antecesor.

El código resuelve la cuestión planteada diversamente. Según que se trate de la sucesión a título universal o particular, y también atendiendo a si se aplica a usucapión o a percepción de frutos.

En los casos de sucesión universal: el carácter vicioso o no de la posesión, o la buena fe o mala fe de ella, se juzga por la condición del causante, cualquiera sea la del sucesor.

En los casos de sucesión a título singular: el carácter vicioso o no de la posesión o la buena o mala fe, se juzga por la condición del sucesor, cualquiera haya sido el causante.

El carácter vicioso o no de la posesión, la buena o mala fe de ella, a los efectos de la percepción de frutos, se determinan, exclusivamente, atendiendo a la condición del sucesor, sin importar cuál haya podido ser la del antecesor.

COPOSESIÓN

Art.1915.- Si dos o más personas poseyesen en común una cosa indivisa, podrá cada una ejercer sobre ella actos posesorios, con tal que no excluya los de los otros coposeedores.

Art.1923.- Si fueren varios los poseedores, la naturaleza de la posesión se juzgará respecto de cada uno de ellos.

Tratándose de personas representadas, se aplicará lo dispuesto en este Código sobre representación en los actos jurídicos.

Es importante destacar que la buena o mala fe son condiciones personales de tal manera que se juzga por la convicción de cada coposeedor.

ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN. POR ACTO ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE

Los modos de adquirir la posesión son diversos, y pueden clasificarse de distintas maneras. Por ejemplo, si una cosa carecía de un poseedor anterior, el modo de adquirir es originario, pero si ya tuvo un poseedor, el modo es derivado. Sin embargo esta clasificación es una subdivisión de la clasificación principal, la adquisición por actos entre vivos y por causa de muerte.

Art.1924.- Puede adquirirse la posesión por actos entre vivos y por causa de muerte. Los primeros se clasifican en originarios y derivados.

CAPACIDAD PARA ADQUIRIR POR SÍ MISMO

Art.1925.- Se adquiere la posesión de una cosa, cuando se obtenga el poder físico sobre ella. Pueden adquirir por aprehensión la posesión originaria, quienes hubieren cumplido catorce años, como también toda persona capaz de discernimiento. Dichos extremos no serán necesarios, cuando por acto de terceros se hubiere puesto una cosa bajo el poder de una persona, aunque fuere incapaz.

En rigor cualquier persona puede adquirir la posesión, pero cuando se trata de adquirir por el modo de la aprehensión se exige que tenga capacidad relativa o que posea por otro. También permite nuestro código que lo adquiera cuando por un acto de un tercero le es confiada la cosa

1. 5. OBLIGACIONES Y DERECHOS INHERENTES A LA POSESIÓN

Art.1937.- Son obligaciones inherentes a la posesión las concernientes a las cosas y que no graven a una o más personas determinadas, sino al poseedor de una cosa determinada.

Art.1938.- El poseedor de cosas muebles debe exhibirlas ante el juez en la forma establecida por la legislación procesal, cuando la exhibición fuere pérdida por quien invoque un derecho sobre la cosa. Los gastos serán cargo del que la pidiere.

Art.1939.- Son derechos inherentes a la posesión de cosas inmuebles, las servidumbres activas y son obligaciones propias de ellas las restricciones y límites del dominio establecidas en este Código.

En resumen son obligaciones del poseedor: Las obligaciones propias de la cosa y que no graven a una persona determinada. Aquellas obligaciones que se transmiten al titular de la cosa. La de exhibir judicialmente cuando el juez disponga. Las restricciones y límites del dominio. Son derechos inherentes a la posesión: Las servidumbres activas. Los frutos en las condiciones establecidas. A la usucapión. A la defensa.

CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

Art.1936.- Se juzga que la posesión sobre la cosa continúa, mientras no ocurra un hecho que cause su pérdida. Esta se producirá: cuando la cosa hubiere sido puesta fuera del comercio; por abandono, o en su caso, por cesación del poder de hecho ejercido sobre ella. La interrupción ocasionada por impedimento transitorio, no produce efecto; por su pérdida o extravío, sin posibilidad de encontrarla. No se perderá, mientras se conserve en el lugar en que fue colocada por el poseedor o sus descendientes, aunque no se recuerde donde se la dejó, sea en la casa o en heredad propia o ajena; por especificación, siempre que el autor de ella adquiriera el dominio; y por desposesión, sea del poseedor mediato o del inmediato, cuando transcurriere un año sin que estos ejerzan actos de posesión, o sin turbar la del usurpador. El principio básico de la conservación de la posesión es el siguiente: "La posesión que se conserva, no se pierde, y la que no se conserva, se pierde.

1.6. PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA POSESIÓN

ACCIONES Y DEFENSAS POSESORIAS. Nuestro código prevé dos vías para la protección de la posesión: Las acciones posesorias: es decir, los medios procesales por los cuales se pueden requerir del órgano jurisdiccional el cese de una turbación o la restitución de una posesión, y se denominan de interdictos posesorios. La defensa extrajudicial: es decir, la defensa por manos propias, en los casos y con los requisitos exigidos por la ley.

TÍTULO Y DERECHO A LA POSESIÓN

Art. 1940.- Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa, y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa; debe demandarla por las vías legales. Nadie puede turbar arbitrariamente la posesión de otro. La propiedad así como los demás derechos reales son derechos, es decir, son facultades. De tal suerte que el que tenga el dominio u otro derecho que se ejerza por la posesión tiene la facultad de poseer y no la posesión misma que es un hecho. La posesión no se transmite por título, salvo caso de los inmuebles deshabilitados. Por eso el que tenga un derecho real que le faculte a poseer no puede tomar la posesión por la fuerza, debe promover la acción real de reivindicación, en virtud de la cual se va a reclamar judicialmente la efectividad de la facultad a poseer, es decir, se va a solicitar el órgano jurisdiccional que le prive al actual poseedor de su posesión y le entregue. Así esta persona estaría adquiriendo judicialmente la posesión, mediante orden de la autoridad jurisdiccional y con cumplimiento forzoso por la policía nacional en caso de oposición.

DEFENSA EXTRAJUDICIAL

Art. 1941.- La posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repeler la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recuperarla por sí mismo sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa.

Ese derecho puede ser ejercido por el poseedor, o en su nombre, por los que tienen la cosa, como subordinados de él, o quienes ejerzan sobre la cosa una posesión derivada o mediata.

La defensa extrajudicial o privada: es la que se ejerce por medio de la fuerza sin intervención de la autoridad judicial, y se fundamenta en la legítima defensa.

GARANTÍAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

NORMAS CONSTITUCIONALES. Artículo 109 – 116. PROTECCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO - FRENTE A LOS PARTICULARES

Adquiere eficacia mediante el otorgamiento de las acciones que el propietario puede hacer valer (Jus vindicandi: acción reivindicatoria y acción negatoria). Las acciones reales o petitorias, y acciones posesorias confieren al propietario una sólida y eficaz defensa contra los ataques ilegítimos a que está expuesto en sus relaciones contra terceros.

FRENTE AL PODER PÚBLICO. La propiedad no carece de protección frente al Estado. Es verdad que el Estado con frecuencia se ve en la obligación de ocupar o autorizar la ocupación de bienes pertenecientes a los particulares,

para la mejor realización de sus fines, pero está obligado a pagar un precio justo y en la forma que se establece previamente.

Son situaciones en las cuales los intereses legítimos de los particulares resultan lesionados por la acción del Estado, pero la propiedad conserva su plenitud.

1.7. CONTRATO

Art. 1968.- La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato. Los títulos traslativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros.

Art. 1969.- La transmisión, salvo declaración contraria, comprende los accesorios del inmueble existentes en el momento de la transferencia. Los objetos, que por efecto de ella, se entreguen al adquirente, o los que pasasen a poder de terceros, se regirán por las reglas generales sobre posesión de las cosas muebles.

Art. 1970.- La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos de anotación preventiva, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

2. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Los contratos deben ser hechos en escritura pública, los títulos traslativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmueble. Instituido en la Dirección General de Registros Públicos al solo efecto de dar publicidad a la transferencia respecto de terceros, el dominio es adquirido entre las partes

por la tradición que es la transferencia de la posesión. A los efectos de la inscripción de la transferencia entre las partes adquiere mayor relevancia referido a la prioridad que la inscripción otorga, solo el contrato tiene la virtualidad de probar la transferencia entre las partes.

VALOR DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 1970.- La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos de anotación preventiva, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

SENTENCIAS Y ACTOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE

Art. 1971.- Serán también inscriptas: las sentencias por las cuales se pusiese término a la indivisión del condominio; las sentencias que en los inventarios y cuentas particionarias adjudicasen bienes raíces en pago de deudas de herencia; y las adjudicaciones en subasta pública, y en general, todos los actos jurídicos entre vivos, declarativos o modificativos de dominio sobre bienes inmuebles.

FORMA DE DETERMINAR LA PRIORIDAD ENTRE DOS INSCRIPCIONES

Art. 1972.- Para determinar la prioridad entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

2.1. IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL

Para nadie es desconocida la importancia que tiene esta disciplina jurídica con relación a la seguridad de los bienes inmuebles y su amplia gama de actos jurídicos prevenientes, cualquiera que sea la tipología de los registros (de hechos, de derechos, de títulos, de contratos, declarativos, constitutivos, convalidantes o no convalidantes, etc.) es necesario que el jurista conozca su problemática para una correcta convivencia o para enfrentarlos si es preciso.

El Registro de hoy día nos dice, García Coni, es un conglomerado de especialidades conexas, en el cual deben actuar juristas, técnicos en informática, estadígrafos, agrimensores, cartógrafos, metodólogos, etc.

Una estructura tan compleja resulta proclive a la hipertrofia, a la que debe combatirse permanentemente regulando los alcances de la función calificadora, pero sin subestimar su importancia.

En la hora moderna en que nos toca vivir no se concibe la clandestinidad, el ocultamiento o la incertidumbre en la titularidad de los derechos reales que, por su naturaleza, deben ser acatados por la comunidad, la que desde luego no puede respetar los derechos que no conoce.

El único medio idóneo de que los negocios jurídicos trasciendan más allá de sus protagonistas es recurrir a organismos que, como los Registros de la

Propiedad, acopien la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros.

Ya no basta la publicidad lugareña emanada de la “traditio” ni la intervención de testigos que alguna vez representaron al pueblo y que, por inoperantes han sido suprimidos de casi todas las legislaciones.

Cuando las primitivas escrituras consignaban la fórmula “sepan cuantos esta carta vieren...”ya estaban reconociendo cognoscibilidad pública de los actos notariales.

El documento público en general y su principal especie, la escritura, son públicos en contraprestación al documento privado y por su dosis de oponibilidad entre “erga omnes”, exclusivamente instrumental que sólo puede ser impugnada, por redargución de falsedad. No tiene por objeto la divulgación del negocio jurídico y de alguna manera, como lo afirmamos anteriormente existe incompatibilidad entre “el secreto profesional y la publicidad de los

derechos reales”, son aspectos que demuestran fehacientemente la importancia del Derecho Registral en nuestra actualidad más aun cuando la actividad humana se va tecnificando cada vez más y la informática ya no es un lujo sino una necesidad creciente.

CAPITULO II

ANÁLISIS DE LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES Y EL DECRETO SUPREMO 27957

1. LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887. La Ley en estudio cuenta con 46 artículos, así como está estructurado en cinco capítulos, el primer capítulo trata de “Disposiciones Generales”, donde establece los principios rectores del Derecho Registral Boliviano, con amplia influencia del Derecho Registral Argentino, establece en su primer artículo, los efectos y el objeto del registro, cuando establece que “ningún derecho real sobre inmuebles surtirá efectos, sino se hiciere público por medio de la inscripción del Título de que procede del derecho en el respectivo Registro de Derechos Reales”, de esta forma a partir de la promulgación de esta ley en 15 de noviembre de 1887 y luego de haber transcurrido más de 30 años, el Derecho Registral en el país empieza a cobrar autonomía, encontrando una línea marcada de separación con el Derecho Notarial, a partir de esta ley en estudio, se crean y entran en funcionamiento las Oficinas Registradoras de Derechos Reales en el país, a cargo del Poder Ejecutivo y control del Poder Judicial y del Ministerio Público.

Obviamente la normativa Registral de 1887, vigente actualmente en todo lo que no se oponga a las normas de Derecho Registral inmersas en el Código Civil vigente, se alinea al **sistema de registro personal**, ya que se otorga mayor importancia en la actividad registral, a los datos del propietario que al objeto del registro que es la propiedad inmueble, el Art. 6 de esta Ley establece que todo título a inscribirse, debía hacerse, designado con claridad en nombre, apellido, edad, estado, profesión y domicilio de las partes, con expresión de su capacidad o de su administrador o representante legal. Los datos del inmueble

quedan en segundo plano, con la única particularidad de que, establece que los planos topográficos aprobados legalmente, debían depositarse en originales en la oficina registradora, aspecto que no se cumplió.

2. REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN Y MODIFICACIÓN A LA LEY DE INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES, DECRETO SUPREMO 27957 DE 24 DE DICIEMBRE DE 2004. El Decreto Supremo 27957 tiene una virtud: concordar dos disposiciones legales, la Ley de 1887 y el Código Civil de 1975 vigente desde 1976, instrumentos que han regulado y regulan los servicios que prestan las oficinas de Derechos Reales instaladas a nivel nacional.

La Corte Suprema de Justicia tuvo una serie de iniciativas para introducir al Parlamento Nacional un proyecto de ley que actualice la Ley de 1887; el trabajo de coordinación en diversos seminarios finalizó en 1997 concretándose en el Anteproyecto de Ley del Registro de Derechos Reales inmobiliarios el cual continúa en estudio en dicho Parlamento. En lo administrativo, se aprobó el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización de Derechos Reales, en cumplimiento del Art. 208 de la Ley de Organización Judicial de 15 de febrero de 1993 y atribución 16 de su Art. 103. El cual se empieza a ejecutar a partir del año 1998, año en que también asume funciones el Consejo de la Judicatura que prosiguió con la tarea de modernización y desconcentración del Registro de los Derechos Reales a nivel nacional.

El Consejo de la Judicatura, a través de la Subgerencia de Derechos Reales prosigue la tarea iniciada por la Dirección Nacional de Derechos Reales a partir de 1998 para la implementación del registro bajo la técnica del Folio Real en las ciudades de Sucre y Cochabamba, luego en 1999 en distintos lugares como Santa Cruz y La Paz, desconcentrando también los servicios de Derechos en todo el país.

Como vemos, se difiere el tratamiento en el Parlamento del Anteproyecto de la Ley de Registro de Derechos Reales Inmobiliarios aprobado por acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia en fecha 1ro. de julio de 1997, optándose por la vía fácil del Decreto Supremo 27957 de 24 de diciembre de 2004, para introducir las modificaciones e innovaciones que eran necesarias.

El Decreto Reglamentario que actualiza la Ley de 15 de noviembre de 1887, consta de 9 capítulos y 103 artículos, refiriéndose la mayoría de ellos a la forma y efectos de la inscripción dentro de la modernización del sistema de registro, al respecto la ley dice que se reglamentará la misma determinando los libros tanto principales como auxiliares que deben llevarse en cada oficina. El Código Civil en su Art. 1564 identifica y establece los libros que servirán para inscribir los derechos reales. Estos son, los libros del Registro de la propiedad inmobiliaria, de hipotecas y gravámenes, de anotaciones preventivas y de la prenda sujeta a registro.

En este nuevo reglamento se habla del sistema informático y de su sistema de registro: el Folio Real, que a mi criterio es sin duda lo más importante. En el sistema anterior denominado del Folio Personal se inscribe el inmueble como propiedad de determinada persona. En el Libro de Propiedad se abre un asiento a favor de la persona que adquiere el derecho propietario del inmueble y ese asiento recibe la denominación de partida, en la que se anota un resumen del contenido que se inscribe, sea este el derecho propietario, sus restricciones y cancelaciones, si las hubiere en el libro respectivo.

En el Folio Real se asigna en primer lugar un número de matrícula a cada lote de terreno que es objeto del registro con una descripción pormenorizada de su ubicación, su superficie, sus colindancias y su antecedente dominial.

Posteriormente, de manera sintética se cumple con la inscripción del derecho propietario citando el o los nombres del vendedor o vendedores, a favor de quien o quienes se produce la transferencia, a través de que tipo de documento; si es público con el nombre del Notario el número de notaría, del testimonio y la fecha de su otorgamiento; datos que se consignaran también en lo que corresponda del testimonio judicial o del documento privado legalmente reconocido y lo que se refiere al libro de Hipotecas, Anotaciones Preventivas y Cancelaciones, que también están comprendidos en el Folio Real.

En el nuevo Reglamento se aclaran conceptos de los requisitos de forma, de fondo y otras particularidades del Derecho Registral Inmobiliario. Además confirma que el Registro de Derechos Reales se encuentra bajo la tuición del Poder Judicial a través del Consejo de la Judicatura, que es el organismo que debe proveer los medios para cumplir eficientemente con los fines para los cuales se han creado estas oficinas. Pero sin duda, el cambio más importante es la aprobación del cambio del sistema del Folio Personal al del Folio Real como instrumento para el registro de la propiedad inmueble y de sus cargas, dando a conocer las regulaciones para su uso, aplicación y ventajas dentro de un sistema integrado de registro, introduciendo también las funciones y atribuciones de los registradores.

Es por ello que la mayor parte del articulado del nuevo reglamento ha tenido mucha aceptación, porque se adecua el mismo a la Ley de 1887 y al Código Civil que se mantienen invariables.

CAPÍTULO III

DERECHO COMPARADO

1. ARGENTINA.

Los derechos reales están regulados en el Libro Tercero del [Código Civil de la República Argentina](#) de [1869](#) redactado por [Dalmacio Vélez Sársfield](#), con las modificaciones pertinentes de la 17.711 de [1968](#). El autor reproduce el método de Mackeldey, como lo especifica en la nota inicial al libro tercero, diciendo "al tratar de las cosas y de la posesión antes que de los derechos reales, seguimos la opinión y el método de Mackeldey, porque las cosas y la posesión son los elementos de los derechos reales".

En la codificación de Vélez se aplica el sistema de números clausus, que ha tenido agregados, siendo el más reciente el derecho de superficie forestal.

Es el derecho de mayor contenido; en él la voluntad del titular es decisiva respecto del destino de la cosa y, por lo tanto, mientras no se lo impida la ley o los derechos de un tercero, puede exclusiva y perpetuamente, gozar y disponer de la cosa como quiera. El condominio es el derecho de copropiedad de dos o más personas sobre una cosa propia, por una parte indivisa.

Usufructo, es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño, ya que debe sujetarse al destino determinado por este último. Es esencialmente temporario e intransmisible.

Uso, al igual que el usufructo, es el derecho de usar y gozar de una cosa, pero no en su totalidad, sino sólo en cuanto le sea preciso para satisfacer necesidades personales y las de su familia.

Por su parte, la habitación no es más que el derecho de uso cuando recae sobre una casa, dando la utilidad de morar en ella.

Servidumbre. Da únicamente el derecho a una determinada, concreta o específica utilidad sobre un inmueble ajeno.

Hipoteca, es el derecho en virtud del cual, en garantía de un crédito, un inmueble que queda en poder del constituyente es gravado en una suma de dinero. La prenda es el derecho en virtud del cual, en garantía de un crédito, una cosa mueble que es entregada al acreedor queda gravada en una suma de dinero.

Anticresis, es el derecho en virtud del cual, en garantía y pago de un crédito determinado en dinero, un inmueble es entregado al acreedor para que perciba sus frutos y los impute a dicho pago.

Propiedad Horizontal, es el derecho de uso, goce y disposición jurídica sobre una cosa propia consistente en una unidad funcional, de un inmueble edificado, que está integrada por una parte privativa, que es una fracción del edificio, y por una cuota parte indivisa sobre el terreno y sobre todas las partes o cosas comunes del edificio.

2. CHILE

El [Código Civil de Chile](#) se inclina por la [doctrina](#) del [numerus clausus](#) en cuanto a la enumeración de los distintos derechos reales, siendo tales, en consecuencia, aquellos que la ley establece. Es decir, sólo la ley puede crear derechos reales.

El artículo 577, inciso 1º, define el derecho como aquel "que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona". El inciso 2º del mismo artículo los enumera:

- [Dominio](#)
- [Herencia](#)
- [Usufructo](#)
- [Uso y habitación](#)
- [Servidumbres](#) activas
- [Prenda](#)
- [Hipoteca](#)

En el artículo 579 señala que el [censo](#) es un [derecho personal](#) en cuanto puede dirigirse contra el censuario, aunque no esté en posesión de la finca acensuada, y derecho real en cuanto se persiga esta.

Tratándose de las [concesiones](#) del [dominio público](#) minero o de las aguas (artículos 2º del Código de Minería y 6º del Código de Aguas), la legislación chilena también habla de derechos reales, aunque en estos casos se trata técnicamente de [concesiones](#).

3. ESPAÑA.

En [España](#) aparte de la [propiedad](#) o dominio, son también derechos reales: el [usufructo](#), uso, habitación, [enfiteusis](#), [hipoteca](#), [censo](#), [servidumbres](#), entre otros, pues no existe límite a la existencia de derechos reales.

El problema no es de [numerus clausus](#) sino que los derechos precisan llenar los requisitos de fondo y forma que impone la especial naturaleza de los mismos, para ser considerados derechos reales.

El titular de un derecho real goza del uso de determinadas acciones sumarias para la defensa frente a quien lo inquiete en el goce natural del derecho.

1. Dominio: acción reivindicatoria.
2. La [posesión](#): no inscribible.

3. Los derechos de usufructo, uso y habitación: *inmediatez*.
4. Las servidumbres: *acción confesoria*.
5. Censos, aunque regulados en el Libro IV del Código Civil, son derechos reales.
6. [Derecho de superficie](#): Ley del suelo.
7. La [prenda](#) y la hipoteca: *acción directa*.
8. La [anticresis](#): *controvertida, si es derecho real según la Dirección General del Registro y del Notariado español*.
9. El [derecho de retracto](#): *mixta si se anota*.
10. [Derecho de tanteo](#): *la doctrina y la jurisprudencia es favorable*.
11. La opción: *Si siempre que no se trate un compromiso personal o promesa de venta*.

4. MEXICO.

Los derechos reales reconocidos en México se clasifican de dos formas la primera denominada de goce en donde encontramos: propiedad, uso, usufructo, habitación, servidumbre; la segunda se denomina de garantía: prenda, hipoteca. Encontramos también la condición resolutoria de la venta, el pacto de reserva, el derecho de retención, la propiedad intelectual y la propiedad industrial.

5. EL SALVADOR.

Según la legislación salvadoreña, se entienden por derechos reales a:

- *El dominio*
- *Herencia*
- *Usufructo*
- *Uso o habitación*
- *Servidumbres activas*

- *Prenda*
- *Hipoteca*

6. GUATEMALA.

En la legislación guatemalteca, los derechos reales están incluidos en el Libro II del Código Civil, también conocido como Decreto Ley 106. Este libro se nomina como: De los bienes de la propiedad y demás derechos reales.

Según el Código Civil de Guatemala, los derechos reales son los siguientes:

- 1. Propiedad, como el derecho real por excelencia, otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.*
- 2. Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma.*
- 3. Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.*
- 4. Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.*
- 5. Usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre de aquella.*
- 6. Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.*
- 7. Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.*

CAPÍTULO IV

PROPUESTA PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LAS BAJAS DE TRÁMITES

1. CONCLUSIONES

Los registros públicos para el estado civil de las personas y para los derechos reales son servicios de vital importancia para la sociedad en su conjunto, ya que acreditan aspectos importantes en la vida de los ciudadanos, como son el nacimiento, el matrimonio y la defunción, en el primer caso, y los actos de dominio sobre la propiedad de las personas más el ejercicio de todos los derechos reales, en el segundo caso.

La propiedad inmobiliaria es el derecho real por excelencia, y como tal está sujeta al registro inmobiliario para su publicidad y oponibilidad ante terceros, en éste sentido, el servicio del Registro de Derechos Reales desarrolla una actividad esencial en lo referente a los derechos reales de las personas, permitiendo el registro de los mismos para su publicidad y su oposición ante terceros, propiedad que se transfiere a través de distintas figuras jurídicas.

Su importancia radica en que los certificados que emite dicho registro son precisamente la garantía para el ejercicio de ese derecho propietario, y pueden constituirse como prueba fundamental en determinados procesos ante los tribunales de justicia.

Contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco

de la seguridad jurídica y con el auxilio de la técnica más moderna es una de las exigencias actuales de nuestra sociedad.

En referencia al Derecho Registral, diremos que para nadie es desconocida la importancia que tiene esta disciplina jurídica con relación a la seguridad de los bienes inmuebles y su amplia gama de actos jurídicos prevenientes, cualquiera que sea la tipología de los registros sean estos: de hechos, de derechos, de títulos, de contratos, declarativos, constitutivos, convalidantes o no convalidantes, etc., es necesario que el jurista conozca su problemática para una correcta convivencia o para enfrentarlos si es preciso.

El Registro de hoy día es un conglomerado de especialidades conexas, en el cual deben actuar juristas, técnicos en informática, estadígrafos, agrimensores, cartógrafos, metodólogos, etc.

En la hora moderna en que nos toca vivir no se concibe la clandestinidad, el ocultamiento o la incertidumbre en la titularidad de los derechos reales que, por su naturaleza, deben ser acatados por la comunidad, la que desde luego no puede respetar los derechos que no conoce.

El único medio idóneo de que los negocios jurídicos trasciendan más allá de sus protagonistas es recurrir a organismos que, como los Registros de la Propiedad, acopien la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros.

Ya no basta la publicidad lugareña emanada de la "traditio" ni la intervención de testigos que alguna vez representaron al pueblo y que, por inoperantes han sido suprimidos de casi todas las legislaciones.

Cuando las primitivas escrituras consignaron la fórmula “sepan cuantos esta carta vieren...” ya estaban reconociendo la cognoscibilidad pública de los actos notariales.

*El documento público en general y su principal especie, **la escritura**, son públicos en contraprestación al documento privado y por su dosis de oponibilidad “erga omnes”, exclusivamente instrumental que sólo puede ser impugnada, por redargución de falsedad. No tiene por objeto la divulgación del negocio jurídico y de alguna manera, como lo afirmamos anteriormente existe incompatibilidad entre “el secreto profesional y la publicidad de los derechos reales”, son aspectos que demuestran fehacientemente la importancia del Derecho Registral en nuestra actualidad más aun cuando la actividad humana se va tecnificando cada vez más y la informática ya no es un lujo sino una necesidad creciente.*

Aunque no a la par de las necesidades registrales actuales, la oficina de Registro de Derechos Reales de La Paz, ha evolucionado en cuanto a la técnica de registro desde el momento en que adoptó la técnica del Folio Real, dejando de lado la del Folio Personal o tarjeta computarizada “Wang” que como sabemos, tomaba como base a la persona y no así al inmueble que es ahora la base del registro.

A pesar de que es simple enumerar la clasificación de los derechos reales, es decir de todos aquellos susceptibles a registro en estas oficinas, debido a que todo en la sociedad se va volviendo cada día más complejo, refleja esa complejidad en lo referente a los inmuebles y en los títulos a inscribir...eso sumado a que no todos aquellos son redactados siempre de la manera correcta, y que en la mayoría de los casos también están sometidos a un criterio erróneo de aquel que debe proceder al registro del mismo, provocando

una inseguridad jurídica que es justamente lo contrario al fin perseguido por la oficina de Derechos Reales.

2. DOCUMENTOS SUSCEPTIBLES DE OBSERVACIÓN

Los registros solicitados, no siempre proceden...según el Código Civil, en su Libro V, Título V, Capítulo III, Sección VII, DE LA DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN Y DE LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN, art. 1555 y 1556, nos habla sobre los Casos en que proceden la denegación).

I. No se inscribirán ni anotarán en el registro los títulos que contengan alguna falta insubsanable a juicio del registrador, quien pondrá entonces en el título bajo su responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, con una constancia igual en el libro correspondiente, expresando brevemente el motivo de la denegación.

II. El interesado podrá reclamar contra la denegación en la forma prevista por el Código de Procedimiento Civil, demandando se efectúe la inscripción o anotación, la cual, si es ordenada, se retrotraerá a la fecha del cargo o asiento de presentación.

*Tal como nos dice la norma a través del Código Civil, en nuestra economía jurídica, cuando a **juicio del registrador**, el título que se pretende o busca inscribir tiene una falta insubsanable, no deben ser inscritos, aquí procede lo que en la técnica registral de la oficina de Derechos Reales, recibe el nombre de **documento observado u observación**, el cual previo a su inscripción debe ser subsanado por el interesado. Pero a que se refiere el Código Civil cuando nos habla de **faltas insubsanables?**, cuáles son estas?, en respuesta el Art. 1556 nos dice: Son faltas insubsanables en el título:*

- 1) Omitir el nombre de quien transmite o adquiere el derecho.*
- 2) Omitir el derecho materia del acto o contrato.*
- 3) No determinar adecuadamente el bien sujeto a inscripción.*

4) No individualizar con claridad el bien sujeto a inscripción o no determinar precisa y ciertamente la suma garantizada con el gravamen.

Para la Ley de Derechos Reales, el Art. 30, siguiendo el lineamiento del Código Civil, los títulos que contuvieren alguna falta insubsanable a juicio del registrador, no se inscribirán ni anotarán preventivamente en el registro. Pero pondrá este en ellos bajo de responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, expresando brevemente el motivo de haberse denegado su inscripción o anotación...son faltas insubsanables, según el Art. 31. Son faltas insubsanables para los efectos del artículo anterior, refiriéndose a las anotaciones preventivas, 1° la omisión en el título del nombre del que trasmite o adquiere el derecho; 2° la omisión del derecho material del contrato; 3° la no determinación del bien hipotecado.

Entonces dentro de la práctica del Registro en oficinas de Derechos Reales, cuando se ingresa un documento con una de estas faltas insubsanables, el documento será **observado**, de igual forma cuando en una compra – venta, por ejemplo no coinciden los nombres o la cédula de identidad, cuando el vendedor ha tiene el nombre errado en el registro de Derechos Reales, ya que la forma de corregirlo será en forma judicial.

Cuando el comprador fallece, sin haber registrado su derecho propietario, y los herederos quieren inscribir su derecho.

Cuando al tratarse de un bien adquirido dentro del matrimonio, al venderlo no cuenta con el consentimiento de la esposa.

O cuando en el registro de una hipoteca, un documento ha sido observado ya en varias oportunidades sin lograr su inscripción y ya se ha cancelado el monto por el cual se solicitaba la inscripción de la hipoteca, en estos casos anteriormente citados, procede lo que en la Oficina de Registros de Derechos Reales se conoce como **BAJA DE TRÁMITES**.

3. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DE LAS BAJAS DE TRÁMITES

*Si ingresamos a la página web de Derechos Reales, encontraremos el siguiente lema en relación a las bajas de Trámites, “Cuando un documento ha sido observado a causa de falta de un requisito de fondo y aquel no puede ser subsanado, puede solicitar la devolución de sus documentos, por lo que se procederá a dar **baja de los trámites** que pertenezcan a ese documento”.*

Cuando un documento ingresa a las oficinas de Derechos Reales, este por el principio de prelación adquiere precisamente ese primer lugar ante otros que pudieran ingresar después, que sucede cuando un documento pide la baja?, pierde esa seguridad jurídica que había conseguido, ya que pierde la prelación que tenía ante otras inscripciones.

Entonces ese sería el primer y más importante efecto jurídico, perder la prelación que había adquirido frente a otras inscripciones, entonces al tratarse de una compra – venta, podría el vendedor actuar de mala fe y pretender una nueva venta a un tercero y pretender la inscripción de esta, o pudiera en caso de una hipoteca de la cual se admite la baja, proceder a una compra – venta, perdiendo así el acreedor la garantía que tenía para la cancelación del dinero adeudado. En Derechos Reales, se han observado tantos casos en los que se ha actuado de mala fe, pretendiendo vender a varios compradores un mismo inmueble, perder la prelación que da la garantía, y otorga la seguridad jurídica, a los usuarios es uno de los efectos jurídicos más negativos de la baja de trámites.

A pesar de ser un efecto tan importante el que trae consigo la baja de trámites, la Ley de Derechos Reales y así mismo el Decreto Supremo 27957, que son las principales herramientas en el registro de Derechos Reales no mencionan

tan siquiera la baja de trámites, la misma que a continuación propongo debería ser reglamentada complementando el Decreto Supremo 27957, el Art. 32.

(DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN). Aparte de las causales expresadas por el Art. 31° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, Artículo 1556 del Código civil y Artículo 6 del presente Reglamento, los registradores podrán negar la inscripción solicitada por el interesado que no cumpla con los requisitos de forma expresados por los Artículos 491 y 1421 del Código Civil, además de las que contengan obscuridad o confusión en la redacción de las escrituras, o insuficiencia de datos, por cuya razón no pueda definirse o reconocerse la naturaleza del contrato o aquella que contengan raspados, entrelineados o sobre escritos que no hayan sido salvados en la fecha de redacción del documento.

“En caso de una observación, a causa de una falta insubsanable o, por tratarse de un registro de un documento donde hay error en el nombre o la cédula de identidad del vendedor, o en caso de hipotecas observadas en varias ocasiones se procederá con la baja de trámites, siempre y cuando se trate de documentos que no pueden ser subsanados a juicio del Registrador o subsanables en base a la autonomía de la voluntad y cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Carta notariada solicitando la baja del documento, siempre y cuando se encuentre observado el cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Debe ser por falta insubsanable.

b. Deben firmar las partes que intervienen en el documento principal.

c. Renuncia a la devolución del pago del arancel.

d. Deben manifestar de manera clara los motivos por los cuales se solicita la baja.

2. En caso de solicitar la baja de un documento por una falta subsanable, deben cumplir con los siguientes requisitos:

a. Escritura pública de disolución de contrato, con las mismas formalidades del documento principal.

b. Carta notariada firmada por las partes que intervienen en el documento principal.

c. Renuncia a la devolución del pago de arancel.

d. Deben manifestar de manera clara los motivos por los cuales se solicita la baja.

3. Para la baja de testimonios judiciales:

a. Anotaciones preventivas que hubieran caducado.

*** Carta Notariada, solicitando la baja del documento.**

b. Hipotecas judiciales o sub inscripciones judiciales.

*** Testimonio Judicial de cancelación y/o baja de documento ordenado por el juzgado de origen.**

*** Memorial solicitando la baja del documento.**

4. Baja de documento de certificaciones, folio real actualizado e informes.

a. Carta Notariada firmada por el propietario.

Para todos los trámites descritos anteriormente, también se debe presentar:

1. Para los casos 1, 2 y 3 se debe presentar la documentación original que fue observada.

2. Comprobante de caja original o fotocopia legalizada.

3. Boleta donde consta la observación.

4. Fotocopias de cédulas de identidad de todos los solicitantes.

5. En caso de extravío deben presentar duplicados, no se aceptarán fotocopias legalizadas”.

A pesar de los efectos jurídicos que produce la baja de trámites con relación al principio de prelación, las mismas no están reguladas y actualmente se realizan como una simple solicitud, es por eso que propongo se complemente este artículo al actual Decreto Supremo 27957 y se incorpore como un trámite regular.

Derechos Reales

Bolivia



Gerencia de Derechos Reales



El permanente afán de brindar a la población un servicio ágil y confiable de información contenida en las oficinas del registro de Derechos Reales, permitió identificar los principales problemas que éstas confrontaban.

Uno de los problemas superados, fue la demora en la obtención de información completa acerca de los anteriores y actuales propietarios de un inmueble, y si este tenía o no gravámenes, es decir, el estado de alodialidad, información imprescindible para operaciones crediticias y transferencias de propiedades.

Es así que a partir del año 1997, se introdujeron cambios sustanciales en el

proceso del registro, utilizando los avances tecnológicos en Informática. Resultado de ello fue el cambio de técnica registral, de un sistema manual basado en el Folio Personal a otro informático basado en el Folio Real.

El servicio que hoy ofrecemos al usuario está plenamente garantizado por sistemas de control interno de la más alta calidad y transparencia, por ello, a partir de la fecha usted que ha ingresando a nuestra página de Internet podrá obtener información al instante y realizar las consultas y sugerencias que precise, comprometiéndonos a absolver sus dudas a la brevedad posible.

Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR.

Contar con Registros Públicos confiables que garanticen la publicidad, preferencia y persecución de los derechos reales registrados, dentro del marco de la seguridad jurídica y técnica fue una de las exigencias de nuestra sociedad.

Para satisfacer la exigencia planteada, desde 1996 se iniciaron procesos de cambio que permitan alcanzar los objetivos trazados en el Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales.

Sin duda, al interior del Registro de los Derechos Reales, se respiran tiempos de cambio que permiten otorgar credibilidad en la población. La Oficina del Registro de Derechos Reales está facilitando información que reduzca los conflictos inmobiliarios. El desconocimiento de las normas inmobiliarias ha

llevado en la mayoría de los casos a efectuar transacciones dentro del campo informal. Razón por la cual se hace imperiosa la necesidad de contar con un registro al alcance de todos los usuarios.

Luego de estos años de trabajo al interior del Registro de Derechos Reales, se puede afirmar que el avance ha sido notorio, alcanzando objetivos significativos.

Continuaremos por el mismo camino y en el mismo sentido, de manera silenciosa y anónima, reafirmando nuestro compromiso incansable de servir.

Con la puesta en marcha de este espacio, el Proyecto de Derechos Reales, pretende colocar en manos de la opinión pública toda la información necesaria que atañe a una institución de servicio. Es así que este espacio estará disponible de manera permanente y pública, satisfaciendo todo requerimiento planteado.

ANTECEDENTES

El Consejo de la Judicatura fue creado en Bolivia bajo la Ley N° 1817, el 22 de diciembre de 1997. En su artículo primero se lo define como el órgano administrativo y disciplinario del Poder Judicial. Según la misma ley, la Oficina de Registro de Derechos Reales queda bajo su ámbito de atribuciones.

El Componente Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro Público de Derechos Reales, forma parte del Proyecto Nacional de Administración de Tierras (PNAT), financiado por el Banco Mundial, mediante Convenio de Crédito 2742-BO. Mediante Convenio de Ejecución de 11 de

diciembre de 1995, suscrito entre la Excma. Corte Suprema de Justicia de Bolivia y el Ministerio de Desarrollo Sostenible, se implementa el Proyecto de Fortalecimiento de Derechos Reales, y posteriormente el 9 de noviembre de 1998, se encomienda al Consejo de la Judicatura la ejecución del Componente.

El Proyecto de Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales, desde el inicio de sus actividades estuvo destinado a modernizar el registro de derechos reales en sus distintas áreas.

Es importante señalar que todo proyecto de modernización carece de importancia sin el apoyo comprometido de la institución que se beneficia. Es así que las tareas primordiales estaban centradas en efectivizar 5 tareas básicas:

☞ *Adoptar una técnica registral acorde a las necesidades de la institución*

Desde 1887 el Registro de Derechos Reales estuvo trabajando bajo la técnica del Folio Personal que involucraba un registro, además de cronológico, personal, es decir que el centro del registro era la persona, aquella persona participante de algún contrato que requería proteger derechos reales mediante la publicidad.

Es evidente que a través de los años de trabajo del registro, la cantidad de transacciones fueron en aumento y además se incrementaba las dificultades de certificación e inscripción hacia la demanda predominantemente urbana.

Uno de los problemas fundamentales radicaba precisamente en los cambios constantes que se suscitaban en relación a las personas y no así en relación a los inmuebles.

Bajo la técnica del folio personal, se dificultaba efectivizar el control de preferencia y persecución. Estos dos aspectos básicamente persiguen al inmueble y no así al propietario.

Por lo tanto era vital realizar el cambio de técnica registral por otra que permita mejorar el control antes mencionado. La técnica registral que permite cumplir con las exigencias de un registro adecuado y controlado es la técnica del Folio Real.

Dicha técnica permite centralizar las transacciones en relación al inmueble. Constituyéndose en el elemento menos cambiante en la trilogía objeto, sujeto y derecho.

Es así que mediante resolución 24/98 el Consejo de la Judicatura adopta la técnica del Folio Real en todas las oficinas del Registro de Derechos Reales.

🔄 Diseñar y aplicar un procedimiento único nacional

Luego del análisis de las distintas actividades registrales del país, se pudo evidenciar que cada oficina trabajaba con procedimientos diferentes y lo que era aun más preocupante con interpretaciones jurídicas dispersas.

Se pudo resumir en tres áreas, las labores del registro:

a) *Oficinas que contaban con sistema computarizado obsoleto. Desde 1988 en La Paz y 1991 en Santa Cruz se trabajó con un sistema computarizado obsoleto, que causó un gasto muy elevado de mantenimiento, sin considerar aspectos fundamentales como el ya mencionado de la técnica registral. Básicamente informatizaron las oficinas en función de cómo trabajaban*

manualmente. Obviamente esto causo muchos problemas no sólo en la operación del mismo sistema, además que se basaba en un registro eminentemente textual, extenso sin considerar aspectos esenciales de registro.

***b)** Oficinas que contaban con manejo de libros por funcionario. Dichas oficinas contaban con el trabajo tradicional de inscribir y certificar derechos reales, asignando exclusivamente a funcionarios la responsabilidad de ciertos libros para la inscripción y certificación. Es decir que dichos funcionarios se hacían cargo de libros específicos por provincia. Ellos realizan tareas de inscripción y de certificación de estos libros, siendo responsables por el mantenimiento de dichos libros.*

***c)** Oficinas que contaban con manejo de transacciones dividida por inscripciones y certificaciones. En dichas oficinas las tareas de inscripción y certificación se las tenía claramente divididas, siendo así que tanto los funcionarios de inscripción y de certificación tenían acceso a los mismos libros, de acuerdo con el requerimiento que se presentaba.*

Luego de este análisis se planteó el procedimiento simple con los respectivos controles cruzados. El procedimiento único nacional se definió como sigue: Recepción, Caja, Asignación, Calificación, Inscripción, Verificación, Legalización y Entrega.

🕒 Adoptar una codificación única nacional sobre los inmuebles

Una vez adoptada la Técnica del Folio Real como base de trabajo al interior del registro, se debía adoptar una codificación única nacional para identificar a los distintos inmuebles registrados en DRRR. Es así que se adoptó la codificación

*del Instituto Geográfico Militar, tomando como base la división política de Bolivia hasta el nivel de cantones. La estructura definida es la siguiente:
D.PP.S.CC.9999999. D Departamento, P Provincia, S Sección y C Cantón. Los siete dígitos siguientes equivalen a los números consecutivos de inmuebles registrados por cantón.*

Dicha codificación nos permite realizar la desconcentración del servicio hasta el nivel de cantón, y en sentido contrario nos permite realizar fusiones de oficinas cuyo movimiento sea muy bajo con otras.

➡ Efectuar de manera obligatoria una depuración de derechos

Todos los inmuebles registrados en Derechos Reales se encontraban en libros o en el sistema computarizado WANG. Por lo tanto se debía realizar una depuración de derechos mediante la denominada matriculación, que consistía en el vuelco voluntario de datos de libros al nuevo sistema. Considerando que todos aquellos derechos reales que hubiesen sido cancelados por efecto del tiempo o por transacciones expresas, no sean traspasadas al Folio Real, ya que implicaba exclusivamente información histórica. Asimismo si los datos estuviesen en el anterior sistema, se efectuaría un proceso de migración al nuevo sistema sin intervención de funcionarios, es decir una labor netamente automática. Estos procesos se considerarían como Depuración de Derechos. De tal forma que la información emitida a partir de los Folios Reales reflejaría el estado legal de los inmuebles pro primera vez centralizada, otorgando mayor seguridad jurídica en el registro de Derechos Reales

La depuración ha permitido detectar e identificar problemas de registros anteriores y que gracias a la colaboración de la parte interesada se aclararon

derechos de manera adecuada.

➔ **Elaborar el Manual de asientos de la Técnica del Folio Real.**

Todos los puntos mencionados anteriormente se resumieron en el manual de asientos del Folio Real. El manual refleja las distintas figuras jurídicas del registro de Derechos Reales.

Luego de cumplir con las 4 tareas básicas se emplearía un sistema computarizado que reúna las condiciones técnicas para llevar adelante el proceso de Modernización. Dicho sistema cumple con las exigencias estándar de sistemas como ser: Plataforma abierta, utilización de herramientas ampliamente difundidas, de desarrollo económico. Dicho sistema fue denominado Temis y que abarca las dos tareas básicas del registro como ser la inscripción y la certificación, respetando fundamentalmente las 5 tareas básicas mencionadas anteriormente.

Luego de su primera instalación en noviembre de 1997 en la ciudad de Sucre, el sistema fue evaluado permanentemente por Misiones del Banco Mundial, de la Corte Suprema y del Consejo de la Judicatura, obteniendo en cada una de las evaluaciones un reconocimiento favorable sobre los avances del sistema y los procedimientos utilizados.

Actualmente el sistema se encuentra en su sexta versión, habiendo mejorado sustancialmente los registros del área urbana y rural considerando que el acceso vía Internet hoy en día es básico y fundamental.

De acuerdo a las afirmaciones de las distintas misiones del Banco Mundial se transcribe literalmente las opiniones en relación con el sistema:

“11. La misión ha observado la alta calidad de diseño y ejecución del sistema de folio real en la oficina de DD.RR. de Chuquisaca. Se recomienda: (i) acelerar la instalación en las otras oficinas DD.RR....”. (Misión Noviembre de 1997)

Gracias a las distintas innovaciones realizadas en el sistema nos constituimos en Caso de Estudio de Microsoft por la solución presentada, acordando justamente con ellos un apoyo logístico muy importante.

A la fecha el sistema fue instalado en las oficinas de Sucre, Cochabamba, Santa Cruz, La Paz, El Alto, Tarija y Trinidad permitiendo mayor control y agilidad en los procesos.

El personal informático ha contribuido a mantener la alta calidad del sistema computarizado, demostrando por una parte su compromiso con el cambio y por otra su alta capacidad para desarrollar aplicaciones acordes a las necesidades de la institución.

Los objetivos fueron alcanzados satisfactoriamente, es así que a la finalización del Proyecto prevista para el 31 de diciembre de 2001, tendremos oficinas modernas y fortalecidas

Segunda etapa

Luego de los alcances obtenidos y mencionados anteriormente, es necesario ampliar el servicio del Registro de Derechos Reales hacia el área rural mediante la creación y modernización de las oficinas regionales, como también la instalación del sistema computarizado que no solamente administre y mantenga información legal, también la información gráfica que permitirá obtener

seguridad técnica evitando sobre posiciones.

Normas Legales - Derechos Reales

CÓDIGO CIVIL (Registro de Derechos Reales)

Sección del código civil

Título V de los registros públicos

Capítulo III Del registro de los derechos reales

- Sección I.-** *Disposiciones generales*
- Sección II.-** *De los títulos sujetos a inscripción*
- Sección III.-** *De las formalidades en los títulos o actos sujetos a inscripción y de sus efectos*
- Sección IV.-** *Quienes pueden solicitar la inscripción y modo de hacerla*
- Sección V.-** *De las sub-inscripciones y rectificaciones*
- Sección VI.-** *De la anotación preventiva y de las notas marginales*
- Sección VII.-** *De la denegación de inscripción y de los asientos de*

[presentación](#)

Sección VIII.- [De la extinción y cancelación de las inscripciones](#)

Sección IX.- [De los registros](#)

👉 **Artículo 1538°**

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

I. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este Código.

II. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los 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 sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.

👉 **Artículo 1539°**

(INSCRIPCIÓN DE LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO).

I. La prenda sin desplazamiento no surte efectos contra terceros sino desde el momento

en que se inscribe en el registro el título del que proceda el derecho.

II. El contrato, o sus modificaciones, de prenda sin desplazamiento en que no se hubieran llenado las formalidades de inscripción, surte sus efectos sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.

➔ *Artículo 1540°*

(TITULOS A INSCRIBIRSE).

Se incribirán en el registro:

1) Los actos a título gratuito u oneroso por los cuales se transmite la propiedad de bienes inmuebles.

2) Los actos que constituyen, transfieren, modifican o extinguen el derecho de usufructo sobre inmuebles, y los derechos a construir y de superficie.

3) Los actos que constituyen, modifican o extinguen las servidumbres y los derechos de uso y habitación.

4) Los actos por los cuales constituyen, reducen, extinguen o cancelan hipotecas inmuebles.

5) Los contratos de anticresis.

6) Los contratos de sociedad y el acto por el que se constituye una asociación que comprendan el goce de bienes inmuebles o de otros derechos reales inmobiliarios.

7) *La constitución del patrimonio familiar o sus modificaciones.*

8) *Los contratos por los cuales se constituye, reduce o extingue la prenda sin desplazamiento.*

9) *Los contratos por los cuales se arriendan inmuebles por más de tres años o anticipan alquileres por más de un año, o sus modificaciones.*

10) *Las disposiciones testamentarias que recaen sobre derechos reales inmobiliarios, así como las resoluciones que confieran misión en posesión hereditaria.*

11) *La división de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios.*

12) *Las concesiones y adjudicaciones mineras, petroleras, de tierras, aguas y otras semejantes otorgadas por el Estado, así como los actos que perfeccionan, trasladan o modifican derechos al respecto.*

13) *Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada que reconocen la constitución, transferencia, modificación o extinción de los derechos señalados en los casos anteriores.*

14) *Los impedimentos y prohibiciones que restringen el derecho de propiedad, interrumpen la posesión o limitan la libre disposición de los bienes inmuebles o la restablecen, tales como las resoluciones judiciales ejecutoriadas por las cuales se admite la cesión de bienes, los actos que interrumpen la usucapión, la declaratoria de incapacidad o de ausencia, la separación*

➤Artículo 1541°

(OTRAS INSCRIPCIONES).

Pueden en general inscribirse todos los actos y contratos cuya seguridad y publicidad convenga a los interesados.

➤Artículo 1542°

(NATURALEZA DE LOS TITULOS)

Sólo podrán inscribirse:

1) Los títulos que consten en documentos públicos por actos entre vivos o por causa de muerte.

2) Las resoluciones judiciales que consten en certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica.

3) Los títulos que consten en documentos privados legalmente reconocidos.

➤Artículo 1543°

(ACTOS CELEBRADOS EN EL EXTRANJERO).

I. Los documentos otorgados en país extranjero sobre bienes sujetos a registro podrán ser inscritos si se hallan debidamente legalizados.

II. Si se trata de resoluciones judiciales, serán inscritas una vez homologadas legalmente y con la respectiva orden judicial.

➤Artículo 1544°

(ACTOS O CONTRATOS NULOS)

La inscripción no otorga validez a los actos o contratos nulos o anulables.

➤Artículo 1545°

PREFERENCIA ENTRE ADQUIRENTES DE UN MISMO INMUEBLE

Si por actos distintos ha transmitido el propietario los mismos bienes inmuebles a diferentes personas, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito primero su título.

➤ *Artículo 1546°*

(INTERES LEGITIMO).

La inscripción puede ser solicitada por quien tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se debe inscribir, o el notario que hubiese autorizado el acto, o el juez que hubiese expedido la ejecutoria.

➤ *Artículo 1547°*

(PRESENTACION DEL TITULO Y SUS REQUISITOS).

I. La persona interesada que solicita la inscripción presentará al registro el título constante de documento público, para que en vista de él se haga la inscripción correspondiente, la cual se anotará, además, al margen de él.

II. Si la inscripción se solicita en virtud de certificaciones o ejecutorias judiciales, se procederá en la misma forma, entendiéndose por ejecutoria el despacho que los jueces o tribunales libran de las sentencias o resoluciones finales pasadas en autoridad de cosa juzgada.

III. Si la inscripción se solicita en virtud de documentos privados reconocidos legalmente, ellos quedarán archivados en la oficina del registro, de donde se podrán obtener los testimonios respectivos.

➤ *Artículo 1548°*

(ESPECIFICACIONES QUE DEBEN HACERSE EN LA INSCRIPCION).

El asiento de la inscripción debe contener:

1) *La fecha y hora de la presentación del título en la oficina y la del asiento.*

2) *El nombre, apellidos estado civil, nacionalidad, profesión y domicilio de las partes.*

3) *La naturaleza del título y la fecha de su otorgamiento.*

4) *El nombre y apellidos del notario que autorizó la extensión del documento si es público o los del funcionario que autenticó las firmas si es privado.*

5) *La naturaleza y situación de los bienes a los que se refiere el título.*

6) *El nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, profesión y domicilio de la persona que presenta el título, quien asimismo debe firmar la partida.*

⇒ *Artículo 1549°*

(MODO DE AMPLIAR LA INSCRIPCIÓN).

Para ampliar cualquier inscripción se hará una nueva, en la cual se referirá necesariamente el derecho ampliado, y se agregará en la partida anterior una nota de referencia a la ampliación.

⇒ *Artículo 1550°*

(REGISTRO DE LA SUB-INSCRIPCIÓN).

Todo contrato, resolución judicial u otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción sin extinguirla totalmente, se registrará mediante una sub-inscripción que se anotará al margen de la modificada.

⇒ *Artículo 1551°*

(RECTIFICACIONES).

I. También se rectificará mediante una sub-inscripción cualquier error de hecho cometido en el título del derecho inscrito o en su inscripción.

II. Esta sub-inscripción sólo podrá hacerse con anuencia de las partes interesadas o por orden judicial. Si el error fue cometido por el registrador, éste hará la rectificación bajo su responsabilidad y con intervención fiscal.

📍 *Artículo 1552°*

(ANOTACION PREVENTIVA EN EL REGISTRO).

I. Podrán pedir anotación preventiva de sus derechos en el registro público:

1) Quien demanda en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o que se constituya, declare, modifique o extinga cualquier derecho real.

2) Quien obtiene a su favor providencia de secuestro o mandamiento de embargo ejecutado sobre bienes inmuebles de deudor.

3) Quien en cualquier juicio obtiene sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada por la que se condena al demandado a que cumpla una obligación.

4) Quien deduce demanda para obtener sentencia sobre impedimentos o prohibiciones que limiten o restrinjan la libre disposición de los bienes, según el artículo 1540, inciso 14.

5) Quien tenga un título cuya inscripción definitiva no puede hacerse por falta de algún requisito subsanable.

II. En los casos previstos por el artículo presente y cuando se trate de bienes muebles sujetos a registro, la anotación se practicará en los registros correspondientes.

⇒ *Artículo 1553°*

(TÉRMINO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA).

I. La anotación preventiva caducará si a los dos años de su fecha no es convertida en inscripción. El juez puede prorrogar el término por un nuevo lapso de un año, que no perjudicará a tercero si no se asienta a su vez en el registro.

II. La anotación preventiva se convertirá en inscripción cuando se presente la sentencia favorable pasada en autoridad de cosa juzgada, o se demuestre haberse subsanado la causa que impedía momentáneamente la inscripción y ella en estos casos produce todos sus efectos desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquier derecho inscrito en el intervalo.

⇒ *Artículo 1554°*

(NOTA MARGINAL).

Cuando en las demandas ejecutivas se señalen bienes inmuebles, se notificará al registrador para que en las partidas de inscripción respectivas ponga una nota marginal que valdrá como anotación preventiva de embargo por treinta días, pasados los cuales quedará de hecho sin efecto, a menos de formalizarse la anotación preventiva.

⇒ *Artículo 1555°*

(CASOS EN QUE PROCEDE LA DENEGACION).

I. No se inscribirán ni anotarán en el registro los títulos que contengan alguna falta insubsanable a juicio del registrador, quien pondrá entonces en el título bajo su responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, con una constancia igual en el libro correspondiente, expresando brevemente el motivo de la denegación.

II. El interesado podrá reclamar contra la denegación en la forma prevista por el Código de Procedimiento Civil. demandando se efectúe la inscripción o anotación, la cual, si es ordenada, se retrotraerá a la fecha del cargo o asiento de presentación.

👉 *Artículo 1556°*

(FALTAS INSUBSANABLES).

Son faltas insubsanables en el título:

1) Omitir el nombre de quien transmite o adquiere el derecho.

2) Omitir el derecho materia del acto o contrato.

3) No determinar adecuadamente el bien sujeto a inscripción.

4) No individualizar con claridad el bien sujeto a inscripción o no determinar precisa y ciertamente la suma garantizada con el gravamen.

👉 *Artículo 1557°*

(EXTINCIÓN).

La inscripción se extingue:

1) Por haber sido cancelada.

2) Por haberse inscrito una transferencia de la propiedad o derecho real en favor de otra persona, si no existe otra inscripción preferente anterior.

3) Por la prescripción, cuando ella extingue el derecho a que se refiere la inscripción.

4) Por haber expirado el término que se fijó para su vigencia en el título constitutivo del derecho inscrito, si ese término consta de una manera precisa y clara.

➔Artículo 1558°

(CANCELACION TOTAL).

Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando:

- 1) Desaparezca por completo el bien objeto de la inscripción.*
- 2) Se extinga legalmente el derecho inscrito.*
- 3) Se declare judicialmente la nulidad del título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.*
- 4) Se declare judicialmente la nulidad de la inscripción misma por faltar alguno de los requisitos esenciales.*
- 5) Se acredite en forma auténtica el pago o la consignación hechos legalmente y aceptados por resolución judicial ejecutoriada.*
- 6) Se efectúe la confusión de la propiedad de los bienes gravados y el derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.*
- 7) Se presente en forma auténtica una resolución judicial que acredite haber cesado los efectos de otra anterior.*

8) *Se ha vendido judicialmente el bien, con cancelación de gravámenes.*

⇒ *Artículo 1559°*

(CANCELACION PARCIAL).

Podrá pedirse y ordenarse en su caso la cancelación parcial cuando:

1) *Se reduzca en parte por accidente natural el bien objeto de la inscripción.*

2) *Se reduzca el derecho inscrito.*

3) *Se reduzca la suma garantizada con el gravamen.*

⇒ *Artículo 1560°*

(REQUISITOS PARA LA CANCELACION).

I. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de documento público, sólo se cancelarán mediante otro documento público otorgado entre partes legítimas o en virtud de resolución judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

II. Las anotaciones hechas por orden judicial se cancelarán sólo a mérito de otra que emane del mismo juez salvo el caso de caducidad prevista por los artículos 1554 y 1555.

⇒ *Artículo 1561°*

(OFICINAS DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES).

I. En cada distrito judicial funcionará, a cargo de un juez registrador, una oficina del Registro de los Derechos Reales, para cumplir todas las funciones que le están encargadas por este Código y por leyes especiales.

II. Podrán también organizarse oficinas regionales en centros cuya actividad

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

⇒ *Artículo 1562°*

(CARACTER PÚBLICO, CERTIFICADOS Y TESTIMONIOS).

I. Los registros son públicos y, para asegurar la publicidad de las inscripciones y anotaciones, estarán a disposición de cualquier interesado que desee consultarlos.

II. Los registradores, expedirán los certificados, testimonios y extractos que se les soliciten.

⇒ *Artículo 1563°*

(LUGAR DE LAS INSCRIPCIONES O ANOTACIONES).

I. No surte ningún efecto la inscripción hecha en un distrito donde no se hallan los bienes.

II. Cuando un bien se halle en dos o más distritos, la inscripción se hará en cada uno de ellos.

⇒ *Artículo 1564°*

(LIBROS DE LOS REGISTROS).

I. Cada oficina llevará anualmente libros especiales para los efectos establecidos en el Título presente; de registro de la propiedad inmobiliaria, de hipotecas y gravámenes y de anotaciones preventivas; asimismo de prenda sujeta a registro con las respectivas especificaciones.

II. Independientemente llevará los libros auxiliares y de inventarios, así como índices alfabéticos y cronológicos, bajo un sistema de fichas.

III. Se organizará también un servicio de reproducción por micropelícula y xerografía u otros sistemas similares.

⇒ *Artículo 1565°*

(RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR)

El registrador está sujeto a responsabilidad civil, aparte de la penal o disciplinaria que corresponda, por los actos u omisiones en que incurra violando las disposiciones de este Título.

⇒ *Artículo 1566°*

(DISPOSICIONES APLICABLES).

I. La inscripción de la propiedad y de otros derechos reales sobre bienes muebles sujetos a registro, se hará en los registros propios determinados por las leyes que les conciernen.

II. Son aplicables a los muebles sujetos a registro, las disposiciones del Capítulo presente en todo cuanto no se oponga a las leyes especiales pertinentes.

LEY DE ORGANIZACIÓN JUDICIAL

Ley No 1455 de 18 de Febrero de 1993

TÍTULO XVII - ORGANOS DEPENDIENTES

Capítulo I.-

De las oficinas de registro de DD.RR.

➔Artículo 267°

OBJETO

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 a que se refieren el Código Civil, la Ley de Registro de Derechos Reales y demás disposiciones complementarias.

➔Artículo 268°

PERSONAL

El personal de las oficinas del Registro de Derechos Reales estará constituido por el

Registrador, los subregistradores y funcionarios subalternos en el número que fuere necesario, a juicio de las Cortes Superiores de Distrito.

En los distritos donde fuere necesario, las Cortes Superiores crearán oficinas registradoras de Derechos Reales con el personal necesario.

Los subregistradores asumirán las funciones de registrador en los casos de ausencia, enfermedad o muerte de éste.

⇒Artículo 270•

ATRIBUCIONES

Las atribuciones de los registradores o subregistradores de Derechos Reales se hallan consignadas en el Código Civil y en la Ley Registro de Derechos Reales.

⇒Artículo 271•

DESIGNACION.

Los registradores y subregistradores serán elegidos por la Corte Suprema de Justicia, a propuesta de terna por dos tercios de votos de la Sala Plena de las Cortes Superiores de Distrito.

⇒Artículo 272•

PERIODO DE FUNCIONES.

Los registradores y subregistradores ejercerán sus funciones por un período de cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

⇒Artículo 273•

FIANZA Y RESPONSABILIDAD

Los registradores y subregistradores presentarán una fianza equivalente a seis sueldos, para el desempeño de sus funciones, la que les será devuelta siempre que no tuviesen cargos en su contra. Su responsabilidad civil y penal corresponde no sólo a la custodia y conservación de los documentos, libros, archivos y almacenamiento de datos computarizados sino por todos los actos en que intervinieren en el ejercicio de sus funciones.

⇒Artículo 274•

SUPLENCIAS

En caso de impedimento o licencia del registrador será suplido por el subregistrador y, de no existir éste, por el Juez Primero del Partido en lo Civil de la capital distrital.

⇒Artículo 275•

PERSONAL SUBALTERNO

El personal de subalternos será designado por las Cortes de Distrito a propuesta en terna de los respectivos registradores. Para el desempeño de estas funciones se requiere experiencia en este servicio, idoneidad y ser ciudadano en ejercicio.

⇒Artículo 276•

REGISTRO

Las oficinas de Derechos Reales, procederán al registro computarizado de todas las partidas solicitadas u ordenadas conforme a ley.

LEY DE REGISTRO DE DERECHOS REALES

⇒ Artículo 1°

Ningún derecho real sobre inmuebles, surtirá efecto, si no se hiciere público en la forma prescrita en esta ley. La publicidad se adquiere por medio de la inscripción del título de que procede el derecho, en el respectivo registro de los derechos reales.

⇒ Artículo 2°

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.481 del Código Civil, se establece en la capital de cada departamento una oficina central destinada a la inscripción y publicidad de todas las mutaciones, gravámenes y limitaciones que recaen sobre los bienes raíces de dicho departamento

⇒ Artículo 3°

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

⇒ Artículo 4°

Sólo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las

providencias judiciales que aparezcan de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados reconocidos legalmente.

➤ **Artículo 5°**

Las escrituras otorgadas en país extranjero, sobre bienes raíces situados en Bolivia, podrán inscribirse en la oficina del departamento donde aquellos estén radicados, siempre que se hallen debidamente legalizadas.

➤ **Artículo 7°**

Se inscribirán en el registro:

1° las hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas;

2° Los contratos de venta, sea ésta pura y simple, sea dependiente de una promesa de futuro o sea con subrogación o con pacto de retroventa;

3° Los contratos de cambio y los de anticresis;

4° Los de compañía universal o particular reglados por el libro 3°, título 1° del Código Civil, siempre que uno o más de los socios lleven a la sociedad bienes raíces, sobre los cuales llegue ésta a adquirir mediante el contrato derechos de propiedad, de uso, de habitación o de usufructo;

5° Los contratos de constitución de dote;

6° Los contratos u otros títulos de usufructo, uso y habitación;

7º Los de redención, traslación y reducción de censos o de principales capelánicos;

8º Las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriados que declaren la prescripción adquisitiva de dominio o de cualquier otro derecho real;

9º Los contratos en cuya virtud se crean o se extinguen las servidumbres;

10º Los contratos de arrendamiento por más de cinco años, las anticipaciones de alquiler o rentas por más de un año, así como la transferencia de los derechos del arrendatario;

11º El privilegio resultante de una venta cuyo precio total o parcial adeude el comprador en los casos del artículo 1.451 del Código Civil;

12º El privilegio del que ha suministrado dinero para la adquisición de un inmueble, según el artículo 1.452 del mismo Código y todos los demás créditos privilegiados, comprendidos en el capítulo 4º, título 20, libro 3º del Código Civil;

13º Las concesiones de minas, canteras u otros aprovechamientos semejantes;

14º En general todos los contratos nominados o innominados, así como las disposiciones testamentarias cuyo objeto sea crear, transmitir, restringir o ampliar derechos reales, y en los casos de sucesión ab intestato, el auto que confiere la misión en posesión hereditaria.

👉Artículo 8º

Deben inscribirse igualmente todos los impedimentos y prohibiciones que

limitan el derecho de propiedad y la libre disposición de los bienes, tales como los siguientes:

1º Las sentencias ejecutoriadas en que se declare una quiebra, o se admita la cesión de bienes o se ordene su expropiación;

2º Los actos en virtud de los cuales se interrumpa la prescripción según el capítulo 6º, título 21, libro 3º del Código Civil;

3º Las resoluciones judiciales ejecutoriadas en que se declare incapaz a una persona y se le nombre curador, así como las de rehabilitación, y las que confieren posesión definitiva de los bienes del ausente;

4º La renuncia de la mujer casada a los bienes gananciales, hecha conforme al caso 4º del artículo 975 del Código Civil;

5º Las sentencias ejecutoriadas en las que se ordene la Separación de los bienes matrimoniales, o se otorgue la administración a la mujer.

➤ *Artículo 9º*

Pueden en general inscribirse todos los actos y contratos cuya seguridad y publicidad convenga a los que la soliciten

➤ *Artículo 10º*

La inscripción de los títulos en el registro, podrá pedirse:

1º por el que trasmite el derecho;

2º por el que lo adquiere;

3º por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos; y

4º por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

⇒Artículo 11º

Los tutores y todo administrador de bienes de menores o inhábiles, constituirán hipoteca, antes de entrar en el ejercicio de su cargo, cuyo valor se fijará por el juez respectivo, con intervención fiscal, en proporción a la importancia de la administración, la que no se conferirá sino después de verificada la inscripción de la hipoteca en el correspondiente registro.

⇒Artículo 12º

Son nulos de pleno derecho los actos del tutor y curador que se ingiere en la administración de los bienes de los menores, sin que previamente se haya inscrito la hipoteca, salvos los actos de pura conservación que podrá verificar.

⇒Artículo 13º

Si después de hecha la inscripción llega a ser insuficiente la hipoteca prestada para la administración de los bienes del menor o inhábil, o desaparece ella, el juez, a solicitud fiscal, o de uno o más parientes de aquellos, ordenará su aumento proporcional o la prestación de nueva hipoteca

⇒Artículo 14º

Ningún título sujeto a inscripción conforme a esta ley, surte efecto contra

tercero, sino desde el momento en que ha sido inscrito en el registro, en la forma prescrita en el artículo anterior.

➤ *Artículo 15°*

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

➤ *Artículo 16°*

La preferencia entre acreedores hipotecarios, y entre éstos y los demás adquirentes de cualesquiera otros derechos reales sobre unos mismos bienes raíces, se regulará por la prioridad de su inscripción en el registro. Esta disposición no perjudica a los créditos privilegiados expresados en el artículo 1.444 del Código Civil.

➤ *Artículo 17°*

Desde que se haga en el registro cualquiera de las inscripciones de que trata el artículo, no se verificará ninguna inscripción por obligaciones de las personas que resulten incapaces para contraerlas, la cual será nula, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador.

➤ *Artículo 18°*

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

➤ *Artículo 19°*

Es de ningún efecto la inscripción hecha en la oficina de un departamento

distinto de aquél en que se hallan los bienes. Cuando una heredad se halle situada en dos o más departamentos, la inscripción se hará en la oficina de cada uno de ellos.

➤ *Artículo 20°*

Las hipotecas tácitas de cualquiera clase que sean, que existan en la fecha de la presente ley, serán inscritas dentro del término de un año, mediante solicitud de los interesados o de sus representantes legales y decreto judicial expedido con audiencia del poseedor actual de los bienes.

➤ *Artículo 21°*

Lo serán igualmente los censos y capellanías en el término de dos años.

➤ *Artículo 22°*

La omisión de la inscripción en uno y otro caso, estará comprendida en la disposición del artículo 14.

➤ *Artículo 23°*

El ministerio público, bajo de responsabilidad, requerirá la inscripción determinada por el artículo 20, respecto de las fianzas e hipotecas en favor del Estado, de menores, inhábiles o mujeres casadas, en vista de los certificados que obtenga de las oficinas públicas.

➤ *Artículo 24°*

La persona que solicite la inscripción de un título constante de escritura pública, lo requerirá al registrador para que con vista del título original, haga la inscripción correspondiente, que anotará, además, al margen de aquella. Si la inscripción se solicita en virtud de certificaciones ejecutorias judiciales o

documentos privados, quedarán estos archivados en la oficina del registrador, que los guardará en la forma que prescribirán los reglamentos del caso, otorgando el respectivo testimonio.

👉Artículo 25°

El asiento de inscripción contendrá:

1º la naturaleza del título, su fecha y la de su presentación en la oficina, con más la hora de ésta y el número del asiento;

2º la designación clara del derecho que forma el objeto de la inscripción;

3º el tiempo de su duración cuando aparezca determinado;

4º la conformidad de la inscripción con la escritura original, o con la certificación o ejecutoria presentada; y

5º todas las circunstancias que respecto del título prescribe el artículo 6º de esta ley, y las especiales a que dé lugar la naturaleza propia del acto o contrato por inscribir

Artículo 26°

Podrá pedir anotación preventiva de sus derechos respectivos, en el registro público:

1º el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, modificación, declaración, o extinción de cualquier derecho real;

2º el que obtuviere a su favor providencia de secuestro o mandamiento de embargo ejecutados en bienes raíces del deudor;

3º el que en cualquier juicio obtuviere sentencia que cause ejecutoria, condenando al demandado al cumplimiento de cualquiera obligación;

4º el que dedujere demanda con objeto de obtener alguna de las sentencias expresadas en el artículo 8º; y

5º el que presentare en la oficina del registro algún título, cuya inscripción no pueda hacer definitivamente, por falta de algún requisito subsanable.

⊕ Artículo 27°

La anotación preventiva de que trata el artículo anterior, caducará si al año de su fecha no es convertida en inscripción. Este término puede ser prorrogado por el juez, cuando sin culpa del interesado en la anotación, se haya retardado el fenecimiento del juicio. La prórroga del término se hará por un tiempo determinado, y no perjudicará a tercero sino se asienta, a su vez, en el respectivo libro del registro.

⊕ **Artículo 28°**

La anotación preventiva se convertirá en inscripción en los cuatro primeros casos del artículo 26, cuando se presente la sentencia ejecutoriada favorable, y en el 5° del mismo artículo, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía momentáneamente la inscripción.

⊕ **Artículo 29°**

Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal, desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra.

⊕ **Artículo 30°**

Los títulos que contuvieren alguna falta insubsanable a juicio del registrador, no se inscribirán ni se anotarán preventivamente en el registro. Pero pondrá éste en ellos bajo de responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, expresando brevemente el motivo de haberse denegado su inscripción o anotación. El interesado podrá reclamar de esta negativa ante el juez respectivo, dentro de los 30 días siguientes a ella, demandando se verifique la inscripción o anotación, la que si es ordenada, se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de este término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha.

⊕ **Artículo 31°**

Son faltas insubsanables para los efectos del artículo anterior:

1º la omisión en el título del nombre del que trasmite o adquiere el derecho;

2º la omisión del derecho materia del contrato;

3º la no determinación del bien hipotecado.

⊕ **Artículo 32º**

Todo contrato, providencia judicial u otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción, sin extinguir la totalmente, se registrará por medio de una sub-inscripción, que se anotará, además, al margen de la inscripción modificada.

⊕ **Artículo 33º**

Se rectificará por medio de una sub-inscripción cualquier error de hecho cometido en el título constitutivo del derecho inscrito o en su inscripción. Pero no podrá hacerse esta sub-inscripción sino en virtud de avenimiento de las partes o de providencia judicial, a no ser que el error haya sido cometido por el registrador, en cuyo caso éste hará la rectificación con intervención fiscal.

⊕ **Artículo 34º**

La sub-inscripción se hará con la misma claridad y precisión que la inscripción y sólo en virtud de título legítimo y auténtico, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

⊕ **Artículo 35º**

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

⊕ **Artículo 36º**

También se extingue la inscripción por la expiración del término fijado a su duración en el título constitutivo del derecho inscrito, con tal de que dicho término conste de una manera precisa y clara. Sólo en este caso puede oponerse a tercero de buena fe, la extinción del derecho que no resulte cancelado en el registro público.

⊕ *Artículo 37°*

Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:

1º cuando desaparezca por completo el inmueble objeto de la inscripción;

2º cuando se extinga legalmente el derecho inscrito;

3º cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

4º cuando se declare la nulidad de la inscripción misma, por falta de alguno de sus requisitos esenciales;

5º cuando se acredite en forma auténtica, el pago o la consignación hecha legalmente;

6º cuando se verifique la confusión en una misma persona, de la propiedad de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos;

7º cuando en los casos del artículo 8º se presente en forma auténtica, otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.

⊕Artículo 38°

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino mediante otra escritura pública otorgada entre partes legítimas, o en virtud de providencia ejecutoriada.

⊕Artículo 39°

Las anotaciones o inscripciones hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino a mérito de providencia ejecutoriada que emane del mismo juzgado que expidió aquellos.

⊕Artículo 40°

La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción en la cual se hará referencia del derecho ampliado.

⊕Artículo 41°

Los registros son públicos y están a disposición de cualquiera que desee consultarlos.

⊕Artículo 42°

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

⊕Artículo 43°

Quedan derogados los artículos 1.488 y 1.490 del Código Civil, así como cualesquiera otras leyes o disposiciones que estén en contradicción con la presente.

⊕Artículo 44°

Cada oficina estará a cargo de un registrador, que deberá ser abogado, cuyo nombramiento se atribuye al Ejecutivo, a propuesta en terna de la respectiva

Corte de Distrito. Para el ejercicio de sus funciones prestará una fianza competente.

⊕ *Artículo 45°*

El archivo de la antigua oficina de hipotecas, pasará a la oficina creada por esta ley.

⊕ *Artículo 46°*

El Ejecutivo reglamentará esta ley determinando los libros tanto principales como auxiliares que deben llevarse en cada oficina y las formalidades con que se abrirán y cerrarán cada año.

DECRETO SUPREMO 27966

*Modifica el artículo 27 (EXCEPCIÓN AL ANTECEDENTE DOMINIAL) DEL
DECRETO SUPREMO Nº 27957 de 24 de Diciembre de 2004)*

Capítulo I.-

[Capítulo único](#)

🕒 Artículo 1°

Se modifica el artículo 27 del Decreto Supremo 27957 de 24 de diciembre de 2004, quedando con la redacción siguiente:

"ARTICULO 27.- (EXCEPCION AL ANTECEDENTE DOMINIAL).-

I.- El requisito señalado en el Artículo anterior no será necesario cuando el documento sea Constitutivo del derecho de propiedad agraria; no obstante, en este caso, figurará como primer asiento de Titularidad, el Estado Boliviano.

II.- No se registrará como propiedad privada ningún tipo de propiedad del Estado que por mandato constitucional o legal este prohibida su adquisición por particulares. En este caso se procederá a la inmediata cancelación de la partida correspondiente, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan sobre los funcionarios públicos que ordenaren o ejecutaren este acto."

MANUAL DE PROPIEDAD

Introducción

Las cosas y bienes, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral, y es en torno a ellas que giran la organización social y política de los pueblos y su estilo de vida.

Por ello las oficinas de Derechos Reales están encargadas de efectuar, a solicitud de parte, por disposición legal o por mandato judicial, todas las inscripciones y anotaciones a que se refieren la ley de Inscripción de derechos Reales, el Código Civil y el Decreto Reglamentario N° 27957.

Un derecho real da la posibilidad a una persona para que ejerza un poder sobre una cosa y a tener un derecho preferente u oponible ante terceros, pues quien inscribe primero su derecho propietario tiene asegurado su titularidad de dueño.

Capítulo I

Generalidades

El derecho propietario es el poder directo e inmediato sobre un bien por el que su titular (propietario) puede disponer del bien, es decir, este derecho permite a una persona el uso, el goce y la disposición de un bien, por lo que supone la concurrencia de tres derechos:

1. *Derecho de Uso: derecho que tiene el titular de utilizar la cosa (propiedad).*
2. *Derecho de Goce: derecho que tiene el titular de beneficiarse de los frutos.*
3. *Derecho de Disposición: derecho que tiene el titular de enajenar la cosa.*

(Vender, gravar, hipotecar, donar, etc.).

1. Formas De Adquirir La Propiedad

a) *Por Compraventa.*

Es el acto por el cual se hace la transferencia de la propiedad a otra persona a cambio de una suma de dinero, para la transferencia no es suficiente la celebración de un contrato sino que exige la inscripción en registro público.

b) *La ocupación Consiste en adquirir la propiedad que no tiene dueño.*

c) *Usucapión Forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo (prescripción positiva), teniendo como requisito la posesión pacífica y de buena fe durante 5 años (quinquenal, con justo título) o 10 años (p. decenal, sin justo título).*

d) *Por causa de Muerte (sucesión)*

Es el modo de adquisición de la propiedad que supone el cambio de título de un derecho en virtud de una herencia (mortis causa), actos que tienen efecto tras el fallecimiento de una persona.

2. Importancia De Registrar La Propiedad Inmueble

Cuando se firma el contrato de compraventa, este solo tiene valor entre las partes (comprador-vendedor), pero para que tenga validez frente a todas las demás personas debe ser inscrito en el Registro de Derechos Reales donde tendrá privilegio quien inscriba primero su título.

Asimismo es importante no solo tener registrado la titularidad de la propiedad sino que este registro contenga la descripción correcta del inmueble y los datos del propietario puesto que esto facilita el acceso a otros derechos o beneficios, como los que señalan a continuación:

- Solicitar préstamos en algún Banco*

- Hipotecar*

- Dar en anticrítico*

- Alquilar*

- Vender*

- Etc.

3. Errores En El Título De Propiedad

Los problemas más frecuentes que las personas atraviesan son:

- Errores en el testimonio de propiedad y en el folio real en el nombre de los compradores o vendedores

- Errores en el testimonio y en el folio real en el estado civil de las mujeres cuando se agrega o se omite el “de”

- Errores en el folio real figurando una superficie falsa de la propiedad.

- Cuando el comprador después de muchos años quiere realizar la inscripción en Derechos Reales, pero existen observaciones con los datos del vendedor y resulta que este ya falleció.

- Cambios de numero de Cédula de Identidad

- Perdida de todos los documentos de propiedad

- Cambio de jurisdicción

- *Ignorancia de la jurisdicción a la que pertenece para poder así realizar su trámite.*

5. Como Solucionar Los Errores En El Título De Propiedad

La forma en que se soluciona los errores en el titulo de propiedad es a través de un trámite judicial, sin embargo por el tipo de error el trámite judicial puede ser:

a) Procesos Voluntarios

b) Procesos Contenciosos

6. Instituciones Relacionadas

a) Oficina de Derechos Reales La Paz

Dirección: Calle Yanacocha Esq. Sucre

Teléfonos. 02-2408294, 02-2407494

b) Oficina de Derechos Reales de El Alto

Dirección: Corte Superior de Justicia./Ceja del Alto

Teléfono: 02-2845109

Página web: www.ddrr.poderjudicial.gov.bo

c) Gobierno Municipal de La Paz

Dirección: Calle Mercado Palacio Consistorial

Página web: www.ci-lapaz.gov.bo

d) Notarías

Página web: www.poderjudicial.gov.bo

Capítulo II

Compraventa

La compra venta es el contrato mediante el cual una de las partes (el vendedor) se obliga a transferir la propiedad de un bien a la otra (al comprador), y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.

El Contrato de compra venta es un documento privado que solo tiene validez entre las partes (vendedor y comprador), con solo este documento uno no asegura su derecho propietario sobre el bien que compro sino debe registrar a su nombre en la Oficina de Derechos Reales la propiedad que compro para que su derecho propietario tenga validez ante todas las personas (sociedad).

Para realizar la compra venta de un bien inmueble y registrarlo en Derechos Reales se deben cumplir 4 etapas:

- 1. Realización de la minuta de compra venta*
- 2. Pago de impuestos a la transferencia del bien inmueble*
- 3. Protocolización de la minuta*
- 4. Registro en Derechos Reales*

Consejos que se deben tener en cuenta antes de comprar un bien inmueble

- Comprobar que el vendedor es quien dice ser, pedirle una fotocopia de su

Cédula de Identidad para comprobar su identidad.

- Asegúrese que el vendedor sea el verdadero dueño, Ud. debe pedirle fotocopias del Testimonio de propiedad, Folio Real actualizado, Plano de catastro del inmueble y los pagos de Impuestos a la Alcaldía de los últimos 5 años. En caso que el vendedor (a) sea casado (a) debe tener la autorización de su pareja.

- Que la propiedad esté registrada en la Oficina Pública de Derechos Reales, para esto tiene que pedir a esta oficina un informe completo sobre el estado actual de la propiedad, donde se indica el nombre de los anteriores y actuales propietarios y si hay algún gravamen o hipoteca. Para pedir este informe tiene que llevar:

Fotocopia del Folio Real actualizado.

Cédula de Identidad original y fotocopias

Costo Bs. 56

Una vez que esté seguro que la propiedad tiene los documentos en orden, puede realizar la compra de la propiedad, presentando los siguientes requisitos y realizando el siguiente procedimiento:

1. Minuta

Para realizar la minuta el (los) comprador(es) y vendedor(es) deben ir a la oficina de un abogado,

Requisitos Procedimiento Solicitantes Costo

1. Testimonio de propiedad del vendedor (original y fotocopias)

2. Folio Real (original y fotocopias)

3. Plano de catastro de ubicación de la

- Presentar todos los documentos al abogado.

- El abogado redacta una minuta que indica que el vendedor transfiere

- El comprador (es); o

- Apoderado legal mediante un poder propiedad (original y fotocopias)

4. Formularios de pago de impuestos de los últimos cinco años originales y fotocopias.

5. Cédulas de Identidad del comprador y vendedor original y fotocopias la propiedad inmueble al comprador por una suma de dinero.

2. Pago de Impuestos de transferencia (Alcaldía)

Cuando se hace la compra de un bien se debe pagar un impuesto que es el Impuesto a la Transferencia de la Propiedad, para esto se debe ir a la Alcaldía

Municipal - Unidad de Recaudaciones y a un Banco.

Requisitos Procedimiento Solicitante Costo

1. *Testimonio de propiedad del anterior dueño original y 2 fotocopias.*
 2. *Folio Real (original y 2 fotocopias).*
 3. *2 fotocopias de la C.I. del comprador.*
 4. *2 fotocopias de la Cédula de Identidad del vendedor.*
 5. *Plano de ubicación o código catastral de la propiedad original y 2 fotocopias.*
 6. *Pago de impuestos de la propiedad del último año original y 2 fotocopias.*
 7. *Minuta de Compra Venta original y dos fotocopias*
- *Hacer fila o solicitar una ficha de atención para las ventanillas.*
 - *Cuando sea su turno presentar al funcionario de la ventanilla todos los documentos.*
 - *El le entregara una pro-forma con el monto que debe pagar.*
 - *Para pagar el impuesto llene el formulario No. 405 de Impuestos luego cancelar en cualquier banco.*

- El comprador

- Familiares

- Apoderado

- Abogado

() El pago del Impuesto a la Transferencia de bienes inmuebles debe ser realizado dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de la firma de la minuta de compra-venta. Luego de este plazo, existe una multa por incumplimiento de deberes formales del 10% sobre el monto determinado.*

El comprobante de pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles lo habilita para la protocolización de la minuta de compra-venta.

3. Protocolización y Testimonio de Propiedad

Una vez que se hace el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles, esta habilitado para la protocolización de la minuta de compra-venta. Para esto el comprador y vendedor deben ir a la oficina de un Notario de Fe Pública.

Requisitos Procedimiento Solicitantes Costo

1. *Minuta original y fotocopias*

2. *Cédulas de Identidad del vendedor y del comprador*

3. *Pago de Impuestos del último año original y*

- *Entregar los requisitos.*

- *El notario redactara el Protocolo.*

- *Debe firmarlo el vendedor, comprador, 2 testigos y el Notario.*

1. *El Notario elaborará el*

- *El comprador*

- *El Apoderado legal mediante fotocopias.*

4. *Formulario de Pago de Transferencia de propiedad original y fotocopias.*

5. *Plano de Ubicación de la propiedad Testimonio de propiedad los sella y firma.*

2. *El Testimonio le entregara al comprador.*

4. *Inscripción en Derechos Reales*

Una vez protocolizada la minuta cuyo resultado es el Testimonio de Propiedad, se debe realizar la Inscripción en la Oficina de Derechos Reales. El comprador debe registrar la propiedad a su nombre.

Requisitos Procedimiento

Solicitante Costo

1. Testimonio de propiedad nuevo y

2 fotocopias.

2. Testimonio de propiedad anterior y 2 fotocopias

3. Folio real original más 2 fotocopias.

4. Fotocopias de Cédulas de identidad del comprador y vendedor y 2 fotocopias.

5. Formulario de pago de impuestos anual del último año más 2 fotocopias.

6. Formulario de Pago de transferencia y 2 fotocopias.

- Hacer fila u obtener ficha, esperar su turno para la ventanilla de ingreso de trámites.

- *Presentar sus documentos y el funcionario los revisara.*

 - *Si no existen observaciones le entregará una boleta de ingreso con el monto que debe pagar por la inscripción.*

 - *Ir a una de las Cajas*

 - *Dejar los documentos originales más 2 fotocopias y hacer el pago.*

 - *Le darán un comprobante de pago, con el que en aproximadamente 20 días debe volver a recoger el Folio Real a su nombre y todos los documentos originales que dejo.*

 - *Reposición de comprobante Bs. 2.*

 - *1 timbre Bs.5.*

 - *Hoja de folio real Bs. 2.*

 - *Timbre Bs. 2*

 - *Se cobra el*
- 5x1000 que se calcula por el monto de la compra venta.*

Capítulo III

Catastro

Es el censo de la propiedad inmueble, tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades, lo que permite el cobro de impuestos a la propiedad inmueble.

1. Actualización De Registros Catastrales

Por ley los propietarios tienen obligación de manifestar los cambios que sufra su propiedad, como:

- Nuevas construcciones,*
- ampliaciones,*
- demoliciones*

Con la nueva información se actualizan los planos de manzana o de zona, se produce un nuevo avalúo y se cobra un nuevo impuesto.

2. Formulario Único Municipal (FUM)

Cuando se realiza una compraventa, es necesaria la entrega del Certificado de Catastro al comprador, el tramite de catastro debe ser por un arquitecto, encargado de llenar el "formulario único" de registro catastral con la realización de un plano. Costo (arquitecto): aproximadamente, entre Bs. 250 y Bs. 500.

Luego se presenta a la Alcaldía el plano (formulario único), donde lo procesan y verifican si existen dificultades, en caso de existir se hará la inspección topográfica, donde se detallan los errores que el arquitecto deberá subsanar.

3. Certificado De Registro Catastral

Cuando se realiza la compra-venta se debe hacer la modificación del registro catastral automatizado y el certificado de registro catastral vigente a nombre del nuevo propietario. Para esto debe dirigirse a la Unidad de Catastro, Piso del Edif. Del Ex banco del Estado.

(*) Requisitos Procedimiento Solicitante Costo

- 1. Formulario único de Registro Catastral Llenado (original y fotocopia)*
- 2. Testimonio de Propiedad (original y fotocopia)*
- 3. Folio Real o Tarjeta de propiedad (original y fotocopia)*

4. *Testimonio del anterior propietario (fotocopia)*

5. *Cédula de Identidad de los propietarios (original y fotocopia)*

6. *Fotografía del Inmueble (formato físico, digital, impreso)*

7. *Plano de ubicación o código catastral.*

1. *Presentar documentos en plataforma de atención al público de catastro.*

2. *El funcionario procesa la información, le entrega una boleta para que regrese 24 horas después.*

3. *Regresa y le entregan el Certificado Catastral. Propietario*

- *Se paga el certificado de registro catastral cambio de nombre*

5. Superficie Admitida Para La Construcción

De acuerdo a la nueva normativa la superficie mínima para construcción es de 150 mts.

6. División Y Partición

Solo se acepta cuando cumple con la normativa existente (plano de aprobación), se divide de acuerdo a los requerimientos de la norma USPA.

7. Visado De Planos

El visado de planos es el control que ejerce el Colegio de Arquitectos, es el sello de aprobación que cada plano debe tener (dentro de los honorarios del arquitecto)

Capítulo IV

Cambio De Jurisdicción

1. Cambio De Jurisdicción (Conducto Regular)

Requisitos Procedimiento Costo

1. Certificado Jurisdicción al

1. Ir donde un abogado para realizar la *Minuta Aclaratoria de Cambio de Jurisdicción*

2. Hacer protocolizar ante un Notario de Fe Pública

3. Ir a DD.RR. para realizar el cambio de jurisdicción y pagar los valores.

- Minuta 50 Bs.
- Protocolización 150 Bs.
- Valores en DDDR. 55 Bs.

Duración del trámite

- Abogado 30 minutos
- Notario 1 hora
- DDDR 5 días a un mes

2. Corrección De Datos De La Propiedad Y Cambio De Jurisdicción

Si los datos de la Tarjeta de Propiedad o Folio Real no concuerdan con el testimonio en el nombre, número de inmueble, zona, colindancias, se debe seguir los siguientes pasos:

Requisitos Procedimiento Costo Duración del trámite

1. Certificado Jurisdicción al. C.I.
3. Certificación de inmueble y plano visado.

1. Ir donde un abogado y realizar la **Minuta Aclaratoria de Cambio de Jurisdicción.**

2. Protocolizar con un Notario de Fe Pública

3. Volver donde un abogado y realizar una **Minuta de Aclaración de Ubicación y Datos Técnicos del Lote.**

4. Apersonarse ante Notario de Fe Pública para protocolizar la nueva minuta.

5. Con todos los documentos y los protocolos ir a DD.RR. para hacer el cambio de jurisdicción.

- Minuta de cambio de jurisdicción

- Minuta de ubicación y datos técnicos del lote

- Protocolización de minuta de cambio de jurisdicción

- Protocolización de minuta de ubicación y datos técnicos del lote 150 Bs.

- Valores de DD.RR. 55 Bs.

Capítulo V

Procesos Judiciales

1.1. Procesos Judiciales En Derechos Reales

Los procesos judiciales en temas de registro de propiedad se inician cuando una persona tiene observaciones para registrar su propiedad en la Oficina de Derechos Reales, las observaciones generalmente son en Folio Real, Tarjeta de propiedad o Testimonio (puede ser por compra venta o por declaratoria de herederos)

¿Qué Juzgado es competente para conocer estos casos?

¿Cuándo se realiza la Minuta Aclaratoria?

Solo Juzgados de Partido en lo Civil. Cuando la observación es a consecuencia de una mala transcripción en la Oficina de Derechos Reales.

Para iniciar un proceso judicial se debe conocer exactamente en que documentos se encuentran las observaciones, asimismo es importante conocer este dato puesto que de esto depende contra que personas o instituciones dirigir la demanda para que estos procedan corregir la observación en el documento.

¿Cómo determinar en qué documento está la observación?

¿Contra quién o quienes se interpone la demanda?

Para saber cuál es el error y en qué documento se encuentra, revisar y comparar los datos de todos los documentos de propiedad con los documentos de identidad, planos de fraccionamiento, ubicación, etc.

En declaratorias de herederos

Revisar la Resolución de declaratoria de herederos, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)

En compraventas

Revisar la minuta de compra venta, el protocolo, el testimonio y el folio real (si ya lo registro en DD.RR.)

Se toman en cuenta los siguientes aspectos:

El tipo de trámite que realizo. (compraventa o Declaratoria de Herederos)

El documento donde se encuentra la observación.

Hasta que punto avanzó en el registro (testimonio o registro en DD.RR.)

En caso de Declaratorias de Herederos generalmente se demanda a:

Al Juez de Instrucción en lo civil que dicto la Resolución de Declaratoria de herederos y al Notario de Fe Publica si realizo la Protocolización y testimonio de la Declaratoria de Herederos.

Al Juez, al Notario y al Juez Registrador de Derechos Reales si la persona ya registro el testimonio en Derechos Reales.

En el caso de compraventas generalmente se demanda a:

Al o los vendedores y al Notario de Fe Pública que protocolizo y realizo el Testimonio de la Minuta de compraventa.

Al vendedor, Notario de Fe Pública y Juez Registrador de Derechos Reales si la persona registro en Derechos Reales el Testimonio de compraventa. Cuando se demanda al Notario se demanda al actual Notario, es decir el que se encuentra en poder de los archivos, se debe conocer el No. De Notaria, el nombre del actual notario y su dirección.

Todo proceso judicial debe ser presentado con pruebas, las pruebas a presentarse dependen de la observación que exista en el documento de propiedad.

¿Cuáles son las pruebas principales para iniciar un proceso?

Pruebas son esenciales antes de iniciar la demanda:

Informe de la Notaria de Fe Pública, siempre se solicita antes de iniciar la demanda con una orden judicial.

El Informe de Derechos Reales, puede ser solicitado antes de iniciar la demanda si se dirige contra Derechos Reales y si es solo contra el Notario se solicita durante la tramitación del proceso.

Informe de Identificaciones en caso que la observación se encuentre en la Cédula de Identidad. Pruebas esenciales para presentar la demanda:

Reporte de la observación emitido por la Dirección de Derechos Reales.

Folio Real o Tarjeta de Propiedad

Testimonio

3 últimos pagos de Impuestos

Facturas de Luz y Agua

Resolución de Declaratoria de Herederos

Copia de Minuta

La presentación de las pruebas depende del tipo de observación que tenga en su documento de propiedad.

Pruebas de acuerdo a cada caso Para complementación, adición, corrección, de nombres, apellidos o C.I. de vendedor o comprador

También se hace una investigación en Registro Civil para verificar que las partidas no estén observadas.

Certificado de Nacimiento

Certificado de Matrimonio (si es casado)

Certificación de Inscripción de partida de nacimiento

Copia legalizada de Partida de Nacimiento

C.I. caducos

Certificado de Sufragio

Pruebas para corrección de superficie

Plano de ubicación o fraccionamiento

Catastro

Pruebas para fusión de partidas

Testimonios de los inmuebles que se quieran fusionar

Folios Reales de los inmuebles

Los procesos en registro de propiedad que frecuentemente se presentan son:

Caso Características Requisitos ¿A quién se debe demandar?

Demanda de Aclaración y/o Complementación en la Abreviación de nombres y apellidos Cuando en el Testimonio de Propiedad y Folio Real, los nombres y apellidos del o los propietarios tienen una letra abreviada y es observada por las Oficinas de DD.RR mediante un REPORTE, por ejemplo:

María A. Gonzáles Quispe o María Antonieta Gonzáles Q.

- En la Demanda se debe incluir todos los datos históricos de las ventas y transferencias que se hicieron en su oportunidad.

Reporte de la observación emitido por la Dirección de DD.RR.

Folio Real de la Propiedad

Tarjeta de Propiedad, si es el caso

Testimonio de Propiedad

Fotocopia Legalizada de C.I. de los propietarios.

Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros

Impuestos de Propiedad

Facturas de Luz, Agua y Teléfono

Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)

Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR., domiciliado en la calle Yanacocha No. 731 zona Central de la ciudad de La Paz.

A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.

Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso. Demanda de Rehabilitación de Partida de Derechos Reales Cuando por error se ha cancelado una partida de DD.RR. sobre un bien Inmueble. Puede existir este tipo de problemas cuando se realiza la Partición y División de bienes, por efecto de una Declaratoria de

Herederos de varios herederos, y cuando estos transfieren y venden su derecho propietario a terceras personas, tras las reincidentes inscripciones realizadas en la Dirección de Derechos Reales, por error se cancela una.

Reportes o Informes de Derechos Reales

Folio Real o Tarjeta de Propiedad

Testimonios de Propiedad de todas las transferencias que se hicieron.

Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.

Documentos que acrediten el derecho propietario

Impuestos pagados

Facturas de Luz, Agua y Teléfono

Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)

Al Juez Registrador de DD.RR. Demanda Inclusión de Primer Nombre en Testimonio de Propiedad y Folio Real Cuando en los Testimonios de Propiedad, Folio Real, solo está incluido un solo nombre y necesita incluir el primero o segundo nombre.

Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso

Testimonio de Propiedad original o fotocopia legalizada

Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.

Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros como de prueba de los nombres y apellidos del propietario.

Certificado de nacimiento de los hijos

Impuestos de Propiedad

Facturas de Luz, Agua y Teléfono

Informe o reporte de la Dirección de DD.RR.

Documentos de anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)

Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR.

A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.

Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es que es el caso.

Se debe indicar la dirección de estas personas. Demanda de Adición de Nombre, Supresión de Cuando existen uno o varios propietarios de un bien inmueble producto, tal vez de una declaratoria de herederos y resulta que no se encuentran

Folio Real o Tarjeta de Propiedad

Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada

Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.

Al Juez Registrador de la Dirección de DD.RR.

A todos los que fueron partes intervinientes Apellido y Cancelación de

Usufructo. Registrados los nombres completos de los propietarios, existe añadido un apellido que no es correcto.

En caso de que si uno de los propietarios utilizó el bien inmueble en calidad de

USUFRUCTO y esta falleció o hubo otro motivo por el cual no lo va utilizar más se puede solicitar en la misma demanda su cancelación.

Certificado de Nacimiento y/o Bautismo, Certificado de Matrimonio, Libreta de Familia y otros documentos que sirvan como prueba de los datos a aclarar.

Certificado de nacimiento de los hijos

Impuestos de Propiedad

Facturas de Luz, Agua y Teléfono

Informe o reporte de la Dirección de Derechos Reales

Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.) de la compra venta del inmueble.

Al Notario actual quién tiene a cargo los libros y registros de la anterior Notaría de Fe Pública si es el caso, se debe indicar datos de la dirección, etc. Demanda de Fusión De Matriculas De Folios Reales Cuando existen en un mismo lugar dos o más derechos propietarios que se quiere juntar para que se vuelva uno solo.

Puede suceder que el o los propietarios hayan comprado un lote de terreno adyacente a su domicilio y para fines que les correspondan se quiere lograr volverlo uno solo, en este caso se solicita la fusión de matriculas y de folios reales.

Reporte de la observación emitido por la Dirección de Derechos Reales.

Folio Real o Tarjeta de Propiedad, si es el caso

Testimonio de Propiedad o fotocopia legalizada

Fotocopias Legalizadas de C.I. de los propietarios.

Impuestos de Propiedad Facturas de Luz, Agua y Teléfono

Documentos anteriores dueños, (testimonio, folio real, etc.)

Al Juez Registrador de DD.RR. Reposición de Escritura Pública ante Notario de Fe Pública Cuando en el Archivo de la Notaria donde realizo la Protocolización y el Testimonio no existe el registro, el propietario solicita se reponga en el Archivo de la Notaria de Fe Pública su testimonio de Propiedad.

Folio Real o Tarjeta de Propiedad

Testimonio de Propiedad

Pago de Impuestos

Informe de Alcaldía (Catastro)

Plano de Ubicación

Informe de DD.RR.

Fotocopia legalizada de C.I. del propietario

Al Notario de Fe Pública Reposición de Firma del Notario de Fe Pública

Cuando no se puede subsanar el sello y firma de un notario que falleció o ya no trabaja como notario, se solicita se reponga o se subsane la firma y sello del notario de fe pública en el testimonio de propiedad.

Folio Real o Tarjeta de Propiedad

Testimonio de Propiedad Pago de Impuestos

Fotocopia legalizada de C.I. de los propietarios

Informe de Alcaldía (Catastro)

Plano de Ubicación

Informe de DD.RR.

Fotocopia de C.I.

Al Notario de Fe Pública

A todos los que fueron partes intervinientes de la compra venta del inmueble.

Relación De Derecho:

Los artículos a los que se recurre en estos tipos de demanda son: Art. 24 de la Nueva Constitución Política del Estado vigente, Art. 134, num. 8 de la Ley de Organización Judicial, Arts. 1287, 1534, 1535, 1540, 1542, 1546, 1547, 1550, 1551, 1561 del Código Civil, Decreto Supremo No. 27957 de 24 de diciembre de 2004, Art. 9 de Ley de Inscripción en Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, Art. 22, 24 y 31 de la Ley del Notariado y Art. 327 del Código de Procedimiento Civil.

1. 2. Levantamiento De Anotación Preventiva

Proceso judicial voluntario (Juzgado de Instrucción en lo Civil) en el que el propietario solicita se levante la anotación preventiva que una entidad financiera realizo en la Oficina de Derechos Reales.

Esta anotación se debe a que el propietario solicito un préstamo de dinero a una entidad financiera dejando como garantía su casa o terreno.

El propietario solicita el levantamiento de anotación preventiva porque el ya cumplió con el pago total del préstamo.

Requisitos Procedimiento Solicitante Costo

1. *Certificación de pago de préstamo (Banco).*

2. *Testimonio de Propiedad*

3. *Folio Real*

4. *Fotocopia de C.I.*

5. *Informe de DD. RR.*

- *Elaborar la demanda con un abogado*

- *Presentar a Demandas nuevas*

- *Acudir al Juzgado donde fue sorteado*

- *Si la demanda fue admitida solicitar resolución*

- *Si no fue admitida subsanar error y solicitar admisión*

- *Elaboración de testimonios*

- *Presentarlos en Derechos Reales*

- *Propietario*

- Apoderado.

Capítulo VI

Trámites En La Oficina De Derechos Reales

1. Información Rápida

Consiste en solicitar un informe completo sobre el estado real y legal de una propiedad, donde se detalla los anteriores y actuales propietarios, si hay algún gravamen, hipoteca o si se cancelaron o levantaron. Es una información imprescindible para operaciones crediticias y transferencia de propiedades.

Requisitos para el propietario Costo

- Folio Real actualizado o tarjeta de propiedad fotocopia-

- Cedula de Identidad o RUN de la parte solicitante, y si es abogado credencial del ilustro colegio de abogados.

- 2 fotocopias de toda la documentación Bs. 36, por servicios de computación, formularios y timbres de ley.

2. Certificado Alodial

Documento que hace constar el registro cronológico, personal, cambios constantes que pudiera realizarse sobre el bien registrado.

Requisitos para el propietario Requisitos para terceros Costo

- *Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado (Fotocopia).*
- *Cédula de identidad o RUN del propietario o solicitante.*
- *2 fotocopias*
- *Memorial de solicitud*
- *Fotocopia de Folio Real o tarjeta de propiedad*
- *C.I. o RUN*
- *2 fotocopias de toda la documentación 56 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.*

3. Certificado Decenal

Documento que hace constar por escrito todo lo ocurrido en la propiedad inmueble los últimos diez años.

Requisitos para terceros Costo

- *Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado (Fotocopia).*
- *Cédula de identidad o RUN del propietario o solicitante.*
- *Orden Judicial*
- *Folio real o tarjeta de propiedad*
- *Fotocopia de C.I. 56 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.*

4. Certificado Treintenal

Documento que hace constar por escrito todo lo ocurrido con la propiedad inmueble en el transcurso de los últimos treinta años.

Requisitos Requisitos para terceros Costo

- *Tarjeta de propiedad o Folio Real actualizado*
- *(Fotocopia). Cédula de identidad o RUN del propietario solicitante.*
- *Orden judicial - si no es el titular.*

- *Folio Real o Tarjeta de Propiedad*

- *Fotocopia de C.I. 56 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.*

5. Folio Real Actualizado

Documento que contiene toda la información vigente del inmueble sobre su estado jurídico actual y total, sobre su descripción y características, restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

Requisitos Costo

- *Folio o número de matrícula.*

- *Cédula de Identidad o RUN. 56 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.*

6. Certificado De No Propiedad

Documento que hace constar en registros públicos de Derechos Reales que una persona no posee a su nombre ninguna propiedad inmueble.

Requisitos Costo

- *Declaración jurada ante Juez Instructor.*

- *Cédula de identidad o RUN del solicitante.*

- *Memorial con orden judicial de Juez Instructor en lo Civil. 56 Bs., que es el arancel por los servicios de computación, compra de formularios y timbres de ley.*

***Procedimiento Común En Derechos Reales Ingreso de documentos
Proceso de Registro Documentos Observados***

- 1. Para ser atendido hacer fila o sacar ficha, será atendido por el orden de llegada a la Plataforma de atención al Público.*

- 2. Estar atento a la pantalla, donde se puede observar el número que le corresponde y la ventanilla a la que debe acudir para ser atendido.*

- 3. Una vez que se apersona a la ventanilla de información y reclamos, revisaran los documentos, si no existiera ninguna observación se le extenderá una **BOLETA DE INGRESO**.*

- 4. Cuando le den la boleta de ingreso, ir a la sección CAJAS donde debe presentar todos los documentos originales más 2 fotocopias, y pagará el costo del trámite, como constancia le entregaran un comprobante de pago con el que debe pasar a recoger los resultados.*

1. Sus documentos serán asignados a un funcionario para su procesamiento.

2. El funcionario revisa y compara los datos con los registros en los libros de archivo de Derechos Reales, Sistema anterior y folio real, para ver si existe alguna observación o no, determinando si procede o no su registro. Si se encuentra algún error se le devolverán los documentos para subsanar.

3. Si no tiene observaciones procederá su trámite, el funcionario emitirá su reporte y lo entregara al despacho del Juez registrador.

4. El juez registrador verificara la inscripción, para firmarlo y descargarlo en el sistema. Remitirá la documentación a

VENTANILLA DE MESA DE SALIDA. Donde puede recoger su documentación.

a) Si su documentación fue observada, el funcionario designado entregara su documentación en *VENTANILLA DE MESA DE SALIDA*.

b) Con sus documentos diríjase a la *SECCION DE OBSERVADOS* donde verificara la observación y se le explicara el motivo.

c) Usted debe adjuntar la documentación que se le exija para que reingrese su documentación.

d) Una vez que cuente con los documentos que le faltan debe apersonarse a las *VENTANILLAS DE MESA DE ENTRADA* para comenzar nuevamente.

Glosario De Términos

Base Imponible.- Es la cantidad numérica expresada en términos monetarios sobre la cual se calcula el impuesto.

Alícuota.- Es el porcentaje establecido por Ley, a fin de determinar el tributo que el contribuyente adeuda al Fisco por un determinado impuesto. Es del 3% sobre la Base Imponible.

Folio Real.- Es la Matricula del Inmueble en una sola tarjeta donde se encuentra el numero de Matricula, la descripción del inmueble, el nombre del titular, sus gravámenes o restricciones y las cancelaciones.

Además es un Sistema de Registro, que muestra el Estado hipotecario, alodial o de libertad y evita la partida literal que es la transcripción fiel del registro asentado.

LA INSCRIPCION REGISTRAL EN BOLIVIA

Pese a que existe el interés de mejorar los sistemas de registro de propiedades en Bolivia, falta voluntad política pues todavía no rige una Ley de Derechos Reales. Un gran porcentaje de las propiedades carece de los títulos

correspondientes, lo que obstaculiza el acceso a créditos en el sector bancario. Esta situación es entendida por los especialistas como una pérdida del capital social, porque estas propiedades bien podrían ser el instrumento para adquirir un crédito. DRRR despliega esfuerzos desde hace tres años para mejorar el sistema. El nuevo reglamento que se acaba de emitir, luego de más de 100 años, establece más exigencias.

Derechos Reales: sin ajuste de la ley persisten los problemas

La Ley de Catastro duerme el sueño de los justos desde hace cinco años en el Congreso.

La actual data de hace más de un siglo

Los cambios introducidos con el nuevo reglamento del Registro de Derechos Reales a través del Decreto Supremo 27957, del 25 de diciembre de 2004, son insuficientes para garantizar que una propiedad no tenga doble registro.

La razón es simple: no existe una ley que obligue a Derechos Reales a exigir el registro catastral (emitido por la Alcaldía) al propietario de un inmueble en el momento de inscribirlo.

“Este registro catastral, que no se puede utilizar en este momento, es la única forma que va a evitar la duplicidad, la sobre posición en el derecho propiedad; lo contrario es trabajar a ciegas”, advirtió el juez registrador de Derechos Reales de La Paz, Iván Calderón.

Bolivia aprobó su primera Ley de Registro de Derechos Reales en 1887, y en 1888 emitió su reglamento. Luego de más de cien años, en diciembre de 2004 se sustituyó esa reglamentación con el Decreto Supremo 27957; sin embargo, esta norma no resuelve ese crítico problema del registro.

Calderón explicó que se puede zanjar esta situación si el Congreso aprueba el proyecto de la nueva Ley de Derechos Reales, en la que se establece la obligatoriedad de exigir el registro catastral antes de inscribir una propiedad en estas oficinas. La norma duerme en el Legislativo desde hace cinco años.

De acuerdo con los datos de esta oficina, quienes más problemas afrontan en el registro son las personas con propiedades urbanas. Ocurre lo contrario en la propiedad rural gracias al saneamiento que ha emprendido el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA).

“Ese saneamiento que se ha hecho en Iturrealde, Sud Yungas, Caranavi... viene acompañado de los certificados catastrales georreferenciales. Quiere decir que una propiedad fue identificada territorial y geográficamente, de tal manera que esa información gráfica ha sido incorporada al folio real. Si alguien quiere inscribir el inmueble, el código catastral no le permite, es decir que no puede haber duplicidad y sobreposición”, comentó el responsable de la oficina de Derechos Reales en La Paz.

Explicó que el sistema georreferencial se maneja en coordinación con el INRA, pero todavía hace falta un trabajo arduo en el área urbana. “Estamos totalmente atrasados porque no se promulga la ley”.

Reiteró que la norma regularizará los catastros en los municipios y desde ese momento toda inscripción garantizará la inversión en una propiedad.

En Bolivia, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el 63 por ciento de la población tiene vivienda propia y el 14,5 por ciento reside en vivienda alquilada.

Sin embargo, no todos quienes poseen casa propia cuentan con todos sus papeles al día o tienen saneada su propiedad, producto de las deficiencias en Derechos Reales y Catastro Urbano en todo el país.

Kadaster, el brazo de la cooperación holandesa, hizo notar que esos problemas se deben principalmente a que está separado el control de estas dos entidades: Derechos Reales pertenece al Poder Judicial y Catastro a los municipios.

La entidad sugiere que estas dos instituciones se fusionen. Esta idea no es compartida por los ejecutivos de estas entidades porque de esta tarea viene la mayor parte de sus ingresos para bonos, salarios y otros.

Esta inseguridad jurídica que generan estas dos entidades en la propiedad también impide que el capital de las personas les genere nuevas oportunidades de emprender negocios o prestar servicios.

Un informe del Ministerio de Desarrollo Económico daba cuenta en 2002 de que en todo el país existen 440 mil viviendas sin un título, lo que impide que sean sujetos de crédito, pero también muestra que los sistemas de catastro de las alcaldías y Derechos Reales afrontan graves problemas.

*El economista Hernando de Soto plantea en su libro *El misterio del capital* que una de las formas de salir de la pobreza es “valerse de la casa para obtener dinero en préstamo y financiar una empresa, por ejemplo”. Empero, para ello es necesario que los bienes inmuebles estén correctamente inscritos en Derechos Reales, caso contrario sólo son documentos que no garantizan nada.*

De Soto sostiene que el capital muerto existe porque “hemos olvidado (o tal vez nunca hemos advertido) que convertir un activo físico en uno generador de

capital es posible”.

Sin embargo, encaminar la titularización de bienes inmuebles y su registro derivará en graves problemas pues muy pocos de los 327 municipios de Bolivia tienen la capacidad de estructurar un registro catastral serio y eficiente.

Por otro lado, los sistemas informáticos necesarios para hacer transparente el proceso son aún deficientes en relación con lo que demanda la población.

Inscripción

En Derechos Reales se inscriben las hipotecas, contratos de venta y los anticréticos.

También se reciben inscripciones de las concesiones de minas, canteras y otros aprovechamientos, como la propiedad rural.

Las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriales que declaren la prescripción adquisitiva de dominio o cualquier otro derecho real.

Las empresas también deben inscribir sus propiedades.

En el DS 27957, por primera vez después de más de un siglo de vigencia del sistema, se instruyó la inscripción de la propiedad petrolera.

Nuevos requisitos para inscribir

Los ajustes en el reglamento de Derechos Reales instruidos a través del Decreto Supremo 27957, de diciembre de 2004, obligan a los ciudadanos a cumplir más requisitos para registrar una propiedad.

El juez registrador de Derechos Reales Iván Calderón dijo que “lo que se nota de la lectura (del Decreto 27959) es que contiene más requisitos para poder inscribir algunos actos jurídicos”.

Un ejemplo es que las personas, en el momento de presentar su solicitud para inscribir su propiedad, presentan una cédula de identidad, la cual tiene, en algunos casos, el mismo número que la de otro ciudadano, lo que genera problemas en el sistema computarizado de registro.

El sistema del folio real utiliza el registro de la cédula de identidad como elemento de identificación de la persona. Cuando más de una persona tienen el mismo número de cédula de identidad entonces se causa un desorden en el registro, explicó el especialista.

Antes, para resolver este problema, los interesados podían acudir a Identificación Personal para cambiar su número. El trámite lo hacían ante la institución policial y obtenían una resolución administrativa con el cambio de número.

“Con ese documento de la Policía nosotros hemos venido cambiando los números de identidad en el registro de Derechos Reales a través de un informe elaborado por una Notaría Pública, que era la transcripción in extenso de la resolución administrativa de la Policía Nacional”, explicó.

Empero, ahora el decreto exige, además, al interesado que vaya a los estrados judiciales y tramite una orden judicial para ese cambio. “Entonces, a este procedimiento, que yo considero sencillo, que estábamos utilizando le añadió un paso más”, lo que incidirá en costos y más trámites a la persona, dijo.

“Lo que pasa es que la administración judicial está excedida en su carga laboral, con su función específica que es la administración de justicia, y entonces es una mala política mandar al usuario de Derechos Reales a los estrados judiciales”, opinó.

Las oficinas de Derechos Reales esperaban que los ajustes al reglamento de registro de bienes inmuebles sean similares a los que tiene el Registro Civil. Con anterioridad en esa entidad la carga estaba en los juzgados, en cambio ahora por la vía administrativa el registro hace los cambios de letras a números, “porque esta labor es administrativa y no netamente judicial, porque no se dicta sentencia”, informó Calderón.

En Derechos Reales también se tienen similares problemas, de letras invertidas, letras equivocadas, nombres, o que en un nombre se ha puesto una I en vez de Y. El nuevo reglamento establece que esos procesos deben resolverse mediante una orden judicial.

Después de 117 años

Pasaron 117 años para que Bolivia aplicara un ajuste al registro de propiedades en Derechos Reales.

El 15 de noviembre de 1887, durante la presidencia de Gregorio Pacheco, se emitió la Ley de Derechos Reales (sic), que disponía que todos los bienes inmuebles se inscribieran en las oficinas departamentales.

La ley vigente hasta la fecha fue reglamentada en 1888, y el reglamento acaba de ser sustituido por el Decreto Supremo 27957, del 24 de diciembre de 2004.

Cuando la entidad de registro inició su funcionamiento en 1887, lo hizo con una técnica manual con la inscripción de todos los títulos constitutivos, modificativos o extintivos en un derecho real, en libros.

Los libros que se han ido acumulando en el tiempo bajo esta técnica manual tienen tres partes: los libros de inscripción de la propiedad, de anotaciones preventivas gravámenes, hipotecas, y los de cancelaciones. Hay un cuarto libro que se refiere a la propiedad minera. Es decir, por más de un siglo se ha trabajado bajo la técnica manual.

En mayo de 1988 se introdujo el primer sistema informático, el sistema Wang de registro, el folio personal con la emisión de lo que se ha denominado la tarjeta de propiedad. Esta técnica estuvo vigente hasta el 22 de enero de 2001, cuando se introdujo la técnica del folio real o sistema Temis de registro, la que se usa en todos los distritos judiciales del país.

Las normas continúan, tome sus precauciones

Si bien ahora es fácil comprar una casa, propiedad horizontal, terreno u otro inmueble, es necesario que tome sus precauciones.

De acuerdo con la explicación de Derechos Reales, es necesario pedir en el momento de la compra el folio real, el Certificado del Código Catastral del municipio y también la ubicación de la propiedad.

En el momento de la adquisición se debe pedir un folio real por cada unidad habitacional, por cada lote de terreno, por cada condominio, lo que permite tener independencia. Por ejemplo, por una propiedad horizontal (en un edificio)

se debe pedir el folio real de la unidad el departamento donde indique el piso y el bloque, otro folio del parqueo y otro de la baulera.

Lo mismo sucede con las urbanizaciones porque ahora cada lote de terreno tiene su propia matrícula. Antes, mediante la técnica de la tarjeta de propiedad, todos los lotes de terreno ubicados en varias manzanas tenían un mismo registro y no se controlaba la venta, y a veces el propietario, por buena o mala fe, vendía dos veces su lote de terreno.

Un terreno debe tener su propio folio, que no debe decir en forma general “urbanización X” solamente, sino que se debe especificar. Por ejemplo: urbanización El Gramadal, lote 5, manzana F, y debe estar así identificado, lo que significa que al propietario le será imposible después vender el terreno. Esto no es complicado pero implica un costo para el propietario, además de que lleva a hacer trámites en la Alcaldía para aprobar tablas de fraccionamiento, lo que, en contraparte, otorga seguridad jurídica para el nuevo propietario.

Posesionan a nueva Registradora de Derechos Reales de La Paz

13 de Octubre de 2010, 05:21

La Paz - Bolivia.- En acto sencillo realizado ayer en horas de la mañana en las oficinas de la Representación Distrital del Consejo de la Judicatura en La Paz, se procedió a la posesión de la nueva Registradora de Derechos Reales de esta ciudad, cargo que recayó en la ciudadana, María Isabel Gallegillos Arce.

La nueva autoridad, al momento de asumir dicha responsabilidad se comprometió a trabajar bajo tres premisas: lucha frontal contra la corrupción, brindar seguridad jurídica a todos los trámites y cambiar a corto plazo la imagen institucional de la señalada oficina.

La posesión estuvo a cargo de la consejera de la Judicatura de Bolivia, Amalia Morales Rondo, quien al momento de presentar a los funcionarios de Derechos Reales, instó a la nueva jueza registradora a trabajar de manera eficiente,

eficaz y transparente en las nuevas funciones que de ahora en adelante le toca desempeñar.

El acto también contó con la presencia de la gerente general, Iveth Mendoza, la gerente de Derechos Reales del Consejo de la Judicatura, Virginia Villanueva, y el representante distrital del mencionado ente del Poder Judicial, Javier Baldiviezo.

Asimismo, durante su intervención la consejera Morales, anticipó que para mejorar la atención de Derechos Reales en la ciudad de La Paz, se está haciendo gestiones a todo nivel para que en los próximos meses se cuente con oficinas desconcentradas en la Sede de Gobierno, como es el caso de llevar este servicio al sureño barrio de Cota Cota como también a la populosa zona del
Cementerio.

Cabe resaltar que la función de Registrador de Derechos Reales en la ciudad de La Paz, estuvo a cargo de manera interina por el abogado Iván Vargas durante casi dos años, quien a partir de ahora regresará a su cargo anterior de Subregistrador.

María Isabel Galleguillos Arce es de profesión abogada, titulada en la Universidad Mayor de San Andrés (UMSA). Tiene cursada una Maestría en Derecho Económico, además de un Diplomado en Derecho Notarial, como una Especialización en Derecho Empresarial. También realizó estudios en Contratación Internacional en la Universidad de Castilla-La Mancha-España y en Derecho Administrativo, habiendo participado además de un Curso Internacional de Conciliación y Arbitraje como de un Encuentro Internacional de

Derecho Notarial, Registral y Catastral entre otros.
El Diario

REQUISITOS ACTUALES PARA LA SOLICITUD DE BAJAS EN LA OFICINA DE DERECHOS REALES DE LA PAZ

PRESENTAR:

- 1. DOCUMENTO OBSERVADO EN ORIGINALES O DUPLICADOS ORIGINALES.*
- 2. COMPROBANTE DE CAJA ORIGINAL O FOTOCOPIA LEGALIZADA.*
- 3. FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD DEL INTERESADO (A NOMBRE DE QUIEN HUBIERA INGRESADO EL DOCUMENTO) CON FIRMAS.*
- 4. MEMORIAL DE SOLICITUD DE BAJA CON TIMBRE DE 3 BS., FIRMADA POR EL INTERESADO. FUNDAMENTANDO EL PORQUE NO PUEDE SUBSANAR LA OBSERVACIÓN, EN CASO DE SER COMPRA VENTA DEBEN FIRMAR COMPRADOR Y VENDEDOR.*

5. EN EL MEMORIAL DEBE RENUNCIARSE EN FOSMA EXPRESA EL MONTO CANCELADO EN EL INGRESO DE LOS TRÁMITES DE LOS CUALES SE SOLICITA LA BAJA.

6. SI EL DOCUMENTO A DARSE DE BAJA SE ENCUENTRA EN ESTADO DE ARCHIVADO – OBSERVADO, DEBE PROCEDERSE AL DESARCHIVO PREVIO A LA SOLICITUD DE LA BAJA, MEDIANTE CARTA DIRIGIDA AL REGISTRADOR DE DERECHOS REALES DE LA PAZ Y PRESENTADA EN MESA DE ENTRADA, A FIN DE QUE EL NÚMERO DE DOCUMENTO SE ENCUENTRE EN ESTADO DE OBSERVADO, PARA PROCEDER A LO SOLICITADO SI CORRESPONDE.

NOTA: EL INGRESO DE DOCUMENTOS PARA DAR DE BAJA DEBEN SER PRESENTADOS PARA SU INGRESO Y ENTREGADOS A LOS INTERESADOS, APODERADOS O ABOGADOS PATROCINANTES POR SEGURIDAD, CASO CONTRARIO SE NEGARÁ EL INGRESO.

Argentina

[Registro de Automotores y Créditos Prendarios](#)

[Sitios jurídicos](#)

Brasil

[Asociación de Notarios y Registradores de Brasil \(ANOREG\).](#)

[Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil](#)

Costa Rica

[Registro Nacional de Costa Rica](#)

El Salvador

[Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas](#)

España

[Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España](#)

Panamá

[Registro Público de la República de Panamá](#)

Perú

[Superintendencia Nacional de los Registros Públicos](#)

[Registro Predial Urbano del Perú
Oficina Registral de Lima y Callao](#)

Uruguay

[Dirección General de Registros del Uruguay](#)

Chile

General

[Conservadores de Bienes Raíces de Santiago](#)

[Centro Internacional de Derecho Registral](#)

Paraguay

[Dirección General de Registros](#)

| | Registrador SubRegistrador | | | |
|-------------------|---|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| CHUQUISACA | Dra. Rosmery Cardona (REG) Lic. Isabel Matilde García Quinteros (SUB) | 04-6451073 | Aniceto Solares N° 38 | 9:00-12:00 a 14:00-18:00 |
| Monteagudo | Dra. Diana Barja Venegas (SUB) | 04-6472121 | | |
| Camargo | Lic. Sergio Choque (SUB) | 04-6292345 | | |
| LA PAZ | DRA. Maria Isabel Galleguillos A. Dr. Ivan Pedro Vargas de Velasco | 02-2408294 02-2407494 | Yanacocha esq. Sucre | 9:00-12:00 a 14:00-18:00 |
| El Alto | Dra. Wilma Carrión M. (REG) | 02-2845109 | Corte Sup./Ceja del Alto | |
| Achacachi | Dr. Luis Alberto Sánchez Sánchez (SUB) | | | |

| | | | | |
|----------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| SANTA CRUZ | Dr. Carlos Nayar Velarde (REG) Dr. Mario Osinaga Flores (SUB) | 03-3369527 03-3365454 | Corte Sup./ Av. Uruguay | 8:00-12:00 a 15:00-18:00 |
| Camiri | Dra. Marita Orozco (SUB) | 03-39222528 | | |
| Montero | Dr. Lider R. Soria Baigorria (SUB) | 03-39224078 | | |
| Puerto Suárez | Dra. Liliana Quezada Anaya (SUB) | 03-39763220 | | |
| COCHABAMBA | Dr. Alfredo Rioja Sejas (REG) Dra. Jenny Calderón Aldunate (SUB) | 04-4252304 04-4258588 | Av.San Martín entre Jordán y Sucre | 9:00-12:00 a 14:00-18:00 |
| Punata | Dr. Francisco Gonzáles Saka (SUB) | 04-4571005 | | |
| Sacaba | Dr. Severino Aguilar (SUB) | 04-4275937 | | |
| Quillacollo | Dr. Ximena Crespo (SUB) | 04-4134900 | | |

| | | | | |
|----------------|--|------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| ORURO | Dra. Victoria Barrenechea (REG) | 02-5254287 | Corte Sup.Ayacucho esq. La Plata | 9:00-12:00 a 14:00-18:00 |
| POTOSÍ | Dr. Segundino Condori Huarachi (REG) Dr.Fidel Ballejo Bustillo (SUB) | 02-6228080 | Wenceslao Alba N° 60-A | 9:00-12:00 a 14:00-18:00 |
| Tupiza | Dr. Hector Inarra Gutierrez (SUB) | 02-6942216 | | |
| Uyuni | Dr. Francisco Quispe Vargas (SUB) | 02-6932972 | | |
| Uncia | Dr. Guillermo Aguilar Lopez (SUB) | 02-5821461 | | |
| TARIJA | Dr. Liliana Flores (REG) | 04-6649304 | C./ Santa Cruz N° 0845 | 8:00-12:00 a 15:00-18:00 |
| Bermejo | Dr. Benito Carballo Soliz (SUB) | 04-6963881 | | |
| Yacuiba | Dra. Blanca Navajas (SUB) | 04-6822078 | | |

| | | | | |
|------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| TRINIDAD | Dra. Marita Tordoya (REG) | 03-4622370 | Av. Bolivar esq. Independencia | 8:00-12:00 a 15:00-18:00 |
| Riberalta | Dr. Saturnino Galvez Rivera (SUB) | 03-8522404 | | |
| COBIJA | Dr. Jose Luis Zeballos Soto (REG) | 03-8422302 | Av. 9 de febrero s/n. | 8:00-12:00 a 15:00-18:00 |

BIBLIOGRAFÍA

1. *ATILIO, Cornejo Américo. Derecho Registral. Buenos Aires – Argentina, 2001.*
2. *CARBONNIER, T. II. Vol. I.*
3. *CARRAL, y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, 1998, 15 Edición.*
4. *CONSEJO DE LA JUDICATURA, Dirección Distrital del Consejo de la Judicatura de Tarija, Yacuiba – Bolivia, septiembre de 2005, documento informativo.*
5. *ESPIN, Vol. I.*
6. *MOISSET, de Espanés Luis. La Publicidad Registral. Editores Palestra, Lima – Perú, 2004.*
7. *PEREZ, Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, 1997, 6ta. Edición.*
8. *SUÁREZ, Saavedra César. La Inseguridad Jurídica del Registro de los Derechos Reales en Bolivia. Editorial Kipus, Cochabamba – Bolivia, 2004.*
9. *SUNDAY, March 05, 2006. Lección III – Derechos Reales.*
10. *OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.*

11. *VILLAZÓN, Delgadillo Martha. Bienes, propiedad y Derechos Reales. Imprenta Barcelona, Cochabamba – Bolivia.*

NORMATIVA CITADA

1. *Ley del Notariado de 5 de marzo de 1858.*
2. *Ley de Inscripción de Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887.*
3. *Código Civil.*
4. *Reglamento de Modificación y Actualización a la Ley de Inscripción de Derechos Reales, Decreto Supremo 27957 de 24 de diciembre de 2004.*
5. *Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana.*