

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

**PLAN EXCEPCIONAL DE TITULACIÓN DE ANTIGUOS
ESTUDIANTES NO GRADUADOS**



Acreditada Res. CEUB N° 1126/02

MONOGRAFÍA

(PARA OPTAR EL TÍTULO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN DERECHO)

**“FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA VIA ADMINISTRATIVA
EN DERECHOS REALES”**

POSTULANTE: MARCO ANTONIO ORTUSTE CHAVEZ

TUTOR: Dr. ARTURO VARGAS FLORES

LA PAZ – BOLIVIA
2013

DEDICATORIA

A, DIOS, porque nada soy sin su bendición.

A, mi querida madre Sabina (+) que desde lo alto siempre me guía y protege.

A mi esposa Gaby por su apoyo incondicional, a mis hijos Paola Andrea y William Josué por su amor, paciencia y colaboración.

A, toda mi familia con quienes comparto momentos de alegría y tristeza siempre dentro la unidad de una fraternal hermandad. .

AGRADECIMIENTOS

Mi gratitud a la Universidad Mayor de San Andrés y Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Jurídicas en la formación académica, quienes dieron el conocimiento necesario para poder seguir una profesión con vocación de servicio a la sociedad.

A la oficina de Derechos Reales, por cobijarme y formarme en esa Institución

Al Dr. Juan Carlos Berrios Albizu, por sus consejos e impulsor de grandes ideales.

Al Dr. Arturo Vargas Flores Docente de la Carrera de Derecho y Ciencias Jurídicas por su capacidad, desprendimiento y entrega a la docencia y por su colaboración brindada en la presente monografía.

Para todos ellos poseo la más profunda y sincera gratitud por su colaboración brindada en todo este tiempo.

INDÍCE GENERAL

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice General.....	iv
Introducción.....	1
MARCO METODOLÓGICO	3
1. TITULO DEL TEMA	3
2. MOTIVACIÓN.	3
3. FUNDAMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN	3
4. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	4
5.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.	4
5.1. Delimitación Temática	4
5.2. Delimitación Temporal.....	5
5.3. Delimitación Espacial.....	5
6. OBJETIVOS	5
6.1. Objetivo General	5
6.2. Objetivos Específicos	5
7. MARCO TEORICO.....	6
8. MARCO CONCEPTUAL.....	7
9. MARCO JURÍDICO	10
10. METODOS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN.....	10
11. TÉCNICAS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN	10
12. CRONOGRAMA DE TRABAJO	11
CAPITULO I	
LA POSESIÓN COMO REQUISITO PARA LA USUCAPIÓN	12
1.1. ETIMOLOGIA DE LA PALABRA POSESIÓN.	13
1.2. DEFINICIÓN DE POSESIÓN.	13
1.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN.....	14
1.4. POSESIÓN Y DETENTACIÓN.....	15
1.5. ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.....	17
1.6. CARACTERISTICAS DE LA POSESIÓN	17
1.6.1. En Concepto de Dueño o Titular del Derecho Real	17
1.6.2. Pacífica.	18
1.6.3. Pública.	18
1.6.4. Ininterrumpida	18
1.7. FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN.	19
1.8. VICIOS DE LA POSESIÓN.	20
1.9. EFECTOS DE LA POSESIÓN.....	20
1.9.1. Percibir los frutos.....	20
1.9.2. Reembolso de los gastos por la restitución de los frutos.	21
1.9.3. Reembolso de los gastos por reparación extraordinarias de la cosas.....	21
1.9.4. Reembolso al poseedor de buena fe por las mejoras y ampliaciones.....	21
1.9.5. Derecho de retención del poseedor de buena fe.	22
1.10. POSESIÓN DE BUENA FE Y MALA FE.....	22
1.11. MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN.....	23
1.12. MODO ORIGINARIO O UNILATERAL	23
1.12.1. Ocupación.	23

1.12.2. Usurpación.	23
1.13. MODO DERIVADO O BILATERAL.....	24
1.13.1. Tradición.	24
1.14. CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN.....	24
1.15. PERDIDA DE LA POSESIÓN.....	25
EL PROCESO HISTORICO-JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN Y SU INTERPRETACIÓN EN LA ACTUALIDAD.	
1.16. ETIMOLOGIA DE LA PALABRA USUCAPIÓN.....	25
1.17. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA USUCAPIÓN.	25
1.18. REQUISITOS PARA LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO.....	26
1.19. CONCEPTO DE USUCAPIÓN.	27
1.20. LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	28
1.21. CONCEPTO DE MODO DE ADQUISICIÓN.	29
1.22. LA USUCAPIÓN COMO MODO ORIGINARIO.....	30
1.23. LA USUCAPIÓN COMO MODO DERIVADO.	31
1.24. EFECTOS DE LA USUCAPIÓN.	31
1.25. JUSTIFICACIÓN DE LA USUCAPIÓN.	32
1.26. FUNCIÓN SOCIAL DE LA USUCAPIÓN.....	33
1.27. USUCAPIÓN EN EL CODIGO CIVIL SANTA CRUZ.	35
1.28. USUCAPIÓN EN EL CODIGO CIVIL BOLIVIANO.....	36
1.29. USUCAPIÓN QUINQUENAL.....	36
1.30. USUCAPIÓN DECENAL.	37
1.31. CAUSAS QUE INTERRUMPEN LA USUCAPIÓN.....	38

CAPITULO II

EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES EN DERECHOS REALES, ADQUIRIDOS POR USUCAPIÓN..... 39

2.1. ANTECEDENTES.	39
2.2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL.	43
2.3. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.	44
2.4. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.	44
2.5. SUJETOS QUE PIDEN LA INSCRIPCIÓN.....	45
2.6. PRINCIPIOS REGISTRALES.....	46
2.7. REGISTRO DE DERECHOS REALES EN LA ACTUALIDAD.	48
2.8. ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN BOLIVIA	49
2.9. OFICINA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES.....	49
2.10. REQUISITOS QUE DEBE EXISTIR AL MOMENTO DE PRESENTAR LA USUCAPIÓN.	50
2.11. EL PROBLEMA DEL REGISTRO DE LA USUCAPIÓN EN DD.RR. LA PAZ 51	
2.12. FUNCIÓN Y FINALIDAD DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES..... 52	
2.12.1. Función Administrativa Financiera..... 56	

CAPITULO III

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y DE DERECHO COMPARADO SOBRE EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR USUCAPIÓN.	58
3.1. LEGISLACIÓN NACIONAL	58
3.2. LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES.	59
3.3. SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA	60
3.4. REGLAMENTO A LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES D.S. 27957	61
3.5. ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN COMPARADA.....	65
3.5.1. El registro de los Derechos Reales en la República del Perú.	65
3.5.2. El registro de los Derechos Reales en la República Argentina.	65
3.5.3. El registro de los Derechos Reales en la República de Chile.	66
3.6. LEGISLACIÓN COMPARADA RESPECTO A LA POSESIÓN Y EL MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	66
3.6.1. Legislación Argentina	67
3.6.2. Legislación Mexicana	68
3.6.3. Legislación Chilena	71
3.6.4. Legislación Peruana	73
3.7. RESUMEN DE LA LEGISLACIÓN COMPARADA	76
 CAPÍTULO IV	
MARCO ESTADÍSTICO.....	77
4.1. ANTECEDENTES	77
4.2. MODELO DE ENCUESTA.....	77
4.3. RESULTADOS OBTENIDOS APLICANDO LA INSTRUMENTACIÓN	79
 CAPÍTULO V	
PROPUESTA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA USUCAPIÓN EN LA VÍA ADMINISTRATIVA.....	86
 PORQUE SE DEBE REALIZAR EL TRÁMITE DE LA USUCAPIÓN EN LA VÍA ADMINISTRATIVA EN EL REGISTRO DE DD.RR. LA PAZ.	86
5.1. ANTECEDENTES.	86
5.2. FUNDAMENTACIÓN SOCIAL.....	87
5.3. FUNDAMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	89
5.4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	90
5.5. PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE LEY.....	93
 CAPÍTULO VI	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	97
6.1. CONCLUSIONES	97
6.2. RECOMENDACIONES	98
BIBLIOGRAFÍA	99
ANEXOS	

INTRODUCCIÓN.

El Instituto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión) es un mecanismo que permite al poseedor transformarse en propietario con el transcurso del tiempo y su posesión, deviene en inatacable, es decir una vez adquirida la propiedad a través de la usucapión el nuevo propietario no puede ser despojado de su derecho.

En consecuencia la Usucapión, desde el punto de vista jurídico permitirá a las personas tener un título formal que acredite su derecho propietario, adquirida con el transcurso del tiempo y desde el punto de vista económico, con la prescripción adquisitiva de dominio se logra incorporar los bienes al mercado para su circulación y generación de riqueza.

La conformación del Estado, tiene una finalidad específica, cuál es la de buscar el bienestar de su Sociedad, para cuyo fin en el marco de la soberanía residente en el pueblo y delegada esta para la construcción de la normatividad vigente, se establecen reglas de conducta, que garantizan el desarrollo del Estado por ende el de sus Instituciones en todos sus ámbitos, sea en la convivencia pacífica de sus ciudadanos, o en las relaciones entre los ciudadanos y el Estado.

En el marco de la convivencia y el desarrollo de las relaciones sociales, las personas celebran diferentes tipos de contratos, sean adquisiciones, transferencias, consignaciones, y/o arrendamientos de muebles o inmuebles, los cuales para gozar de la tutela del ordenamiento jurídico vigente según sea necesario deben ser registrados ante las oficinas públicas.

La existencia de las Oficinas de Derechos Reales, tiene justamente una finalidad, registrar todo acto que puedan interesar a las personas a efectos de dar publicidad a ese acto.

En la normativa vigente, de acuerdo al art. 110 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad es la usucapión, pero que es tramitada en la vía judicial, hecho que causa grandes dificultades a los litigantes, muchas veces una gran pérdida de tiempo, por la recargada labor de los juzgados y carga procesal.

El presente trabajo de monografía, titulado **Fundamentos Fácticos y Jurídicos para la tramitación de la usucapión en la vía administrativa en Derechos Reales**, se analizan justamente los aspectos señalados, desde el ámbito de la necesidad de permitir a las personas un acceso fácil, oportuno, eficaz, para el registro ante las Oficinas de Derechos Reales.

En el Capítulo I, se contextualiza históricamente el Registro en Derechos Reales, haciendo énfasis en los principios que se aplican, la diferencia de las Técnicas de Registro y la finalidad de la publicidad registrada.

En el Capítulo II, se interpreta con carácter dogmático y jurídico la legislación vigente en Materia Registral, principalmente el Reglamento de inscripción en Derechos Reales, que es donde se origina la problemática objeto del presente estudio.

En el Capítulo III, se evidencian los fundamentos fácticos y empíricos de modificación del Reglamento de Inscripción en Derechos Reales, respaldado por encuestas y entrevistas realizadas en un trabajo de campo.

El Capítulo IV, Propuesta describe la necesidad de que la tramitación de la usucapión no dependa del órgano judicial por la excesiva carga procesal que tienen, cuya consecuencia genera, retardación de este proceso, causando daños económicos a las personas.

Y finalmente El Capítulo V. describe las conclusiones y recomendaciones respectivas a la que arriba la investigación

MARCO METODOLÓGICO

1. TITULO DEL TEMA

“FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA VIA ADMINISTRATIVA EN DERECHOS REALES”.

2. MOTIVACIÓN.

En nuestra sociedad, la falta de conocimiento de las normas jurídicas, y por el descuido en la documentación de sus bienes inmuebles, se advierte la gran cantidad de inmuebles que no tienen registro hecho que lleva a todas estas personas a realizar el procesos que en muchos casos no llegan a culminar con el fin perseguido, en mi permanencia como funcionario en estas oficinas he podido ver el problema que se tiene tanto en juzgados como en las oficinas de derechos reales, ya que en las mismas son sujetos de observaciones en muchas ocasiones casi imposibles de subsanarlas, causando daños económicos, pérdida de tiempo del usucapiente.

3. FUNDAMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de investigación, tiene por fundamento de estudio la figura jurídica de la **Prescripción Adquisitiva (Usucapión)**, en la vía administrativa y el análisis de la necesidad de su inclusión y/o implementación en las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz. Para el correspondiente registro, de bienes inmuebles, con el fundamento que “La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común.

Creemos importante realizar este aporte con rigor científico y práctico en tiempos en los que se debate socialmente en forma sesgada la problemática del acceso al suelo y a la vivienda digna. Las crónicas periódicas de los medios de comunicación anuncian nuevas tomas de tierras, usurpaciones y desalojos avasallamientos, que enfrentan fatalmente entre ciudadanos. Lejos de no justificar el uso de tales prácticas, creemos urgente la necesidad de incorporar al análisis cuestiones básicas que tienen necesaria vinculación con la búsqueda de nuevas alternativas de solución para el uso social del suelo, y al derecho a una vivienda digna.

4. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La administración Pública, (órgano judicial) tiene como una de sus fundamentales funciones la de garantizar y precautelar el derecho a la propiedad sobre Bienes Inmuebles, y el órgano judicial por intermedio de la oficina de Derechos Reales registrar esos bienes Inmuebles, y la falta de un mecanismo adecuado o un proceso ágil, genera una gran dificultad en la problemática del registro del bien inmueble, en las áreas urbanas causando de esta manera inseguridad jurídica.

En nuestra legislación sólo está regulada la figura de Prescripción Adquisitiva en el Código Civil, Si bien esta figura jurídica es un medio por el cual, se adquiere el derecho propietario es un fenómeno de concentración, obstaculización, retardación de justicia, abundante carga procesal, y corrupción en los diferentes juzgados donde se tramitan estos procesos, por el contrario con el procedimiento administrativo de la Prescripción se pretende eliminar esos procesos y disminuir esa carga procesal, eliminar la corrupción y otorgarle al usucapiente el derecho de propiedad en el menor tiempo posible.

Por ello la prescripción adquisitiva en la vía administrativa sería de gran ayuda por la brevedad en el proceso, a la vez disminuiría la carga procesal en los juzgados.

5.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.

5.1. Delimitación Temática

La investigación se circunscribirá en el área del Derecho Civil y Administrativo, ya que la investigación refiere al derecho a la propiedad privada, debido a la falta de mecanismos rápidos por la cual se puedan realizar la correspondiente inscripción en el registro público.

5.2. Delimitación Temporal

Dentro del contexto de la investigación el parámetro temporal tendrá un enfoque actual pero se requiere llevar a cabo una investigación retrospectiva por lo cual se establecerá el análisis de la investigación dentro de los cinco años hasta la actualidad 2009 al 2013.

5.3. Delimitación Espacial.

Para la elaboración del presente trabajo se desarrollara en la circunscripción del departamento de la Paz, y como modelo de investigación se tomara en cuenta la oficina Central de Derechos Reales de la ciudad de La Paz.

6. OBJETIVOS

6.1. Objetivo General

- Demostrar críticamente, la factibilidad de la inscripción del derecho de propiedad adquirido mediante la prescripción adquisitiva en la vía administrativa en forma idónea y rápida, proponiendo una normatividad adecuada para regular los registros por prescripción adquisitiva en la vía administrativa.

6.2. Objetivos Específicos

- Estudiar las bases doctrinales de la prescripción y que demuestren la aplicación de este el registro en la vía administrativa.
- Identificar los factores institucionales que no permitan que las personas tengan un adecuado registro de sus bienes inmuebles.
- Cuantificar de Manera estadística la posibilidad de tramitar administrativamente la posibilidad de adquirir el derecho propietario directamente en las oficinas de Derechos Reales.
- Proponer la inserción de una Norma Jurídica que regule el proceso de la tramitación de la prescripción adquisitiva en la Vía Administrativa.

7. MARCO TEORICO

Basada en el Funcionalismo Jurídico, la Constitución Política del Estado promulgada en fecha 07/02/2009, presenta una serie de transformaciones en la manera de concebir al Estado. Se introduce como una nueva forma de entender la relación del Estado con los administrados reconocer que el pueblo boliviano construye un nuevo Estado inspirado en las luchas del pasado, y son estas luchas las que reivindican el derecho a la propiedad privada al pueblo boliviano. En el marco del vivir bien con acceso al agua, trabajo, educación, salud y vivienda para todos.

En ese entendido los bolivianos en general tienen el derecho Constitucional de tener la tutela jurídica del Estado con relación al registro de sus bienes inmuebles, asimismo se puede establecer que la carencia de mecanismos jurídicos que hagan efectivas esa protección del estado al derecho de propiedad cada día se hace más evidente en el diario vivir en las oficinas de derechos reales. Esta falta o ausencia de conocimiento de la realidad en nuestras Instituciones en la actualidad, ha llevado al investigador a realizar el presente trabajo de investigación, para que ello sirva de manera efectiva a garantizar el derecho al registro de los bienes inmuebles.

De una manera objetiva, y proteger la propiedad la cual cumple una función social, es lógico que el ejercicio del derecho a la propiedad no debe perjudicar a la colectividad. En virtud de esta condición el propietario está obligado a mantener su propiedad en buen estado, está obligado a evitar que la misma amenace o dañe a terceros. El derecho a la propiedad puede reivindicarse a través de la jurisdicción ordinaria.

8. MARCO CONCEPTUAL.

Debemos utilizar algunos conceptos básicos en los que se basó el desarrollo de la presente nomografía:

Acto administrativo.-La decisión general o especial, que en ejercicio de sus funciones, toma la autoridad administrativa, y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o de entidades públicas.

Administración.- la “American Management Association” (AMA), ha dado esta definición: La administración consiste en llevar recursos humanos y físicos hacia unidades de organización dinámica, para que logren sus objetivos, para la satisfacción de aquellos a quienes sirve y con un alto grado de moral y sentido de logro de parte de aquellos que ofrecen el servicio.

Administración Pública.- Es el conjunto de órganos administrativos que sirven al Estado para la realización de funciones y actividades destinadas a la provisión de Bienes, obras y servicios a la sociedad, tiene por objeto utilizar eficaz y eficientemente los recursos de la sociedad puesto a su disposición, eliminar el despilfarro, reducir los gastos, conservar y utilizar con criterio a las máquinas y edificios, así como proteger el bienestar y el interés de los servidores públicos.

Catastro.- Registro público en el que se hace constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos.

Función pública.- Es el conjunto de actividades que realizan los agentes de la administración para el cumplimiento de los fines que persigue esta.

Función Social.- Es la que cumple el Estado mediante el desarrollo de ciertas actividades económicas, sanitarias, sociales y políticas, específicamente determinadas que, contribuyen directa o indirectamente al bien estar de la población.

Matricular.- Inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias, sirve para dar eficacia determinada a aquello que es objeto de matriculación, Asimismo, el documento con la constancia oficial de esta anotación o registro, por lo común para uso y servicio del titular de la inscripción o dueño de lo matriculado.

Matriculación.- importa asignar a cada inmueble un folio especial en el que se individualiza con precisión el inmueble, fijándole una característica de ordenamiento que luego servirá para designarlo; una vez matriculado el inmueble, se anotan en esa matrícula o folio real todas las modificaciones en el estado de dominio u otros derechos reales, así como los embargos y otras medidas cautelares

Prescripción.- en el Derecho Civil, Comercial, y Administrativo, medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título.

Prescripción adquisitiva.- Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad.

Principio de legalidad.- Según el cual la A.P. debe aplicar objetivamente la ley en defensa de sus prerrogativas, así como para proteger los derechos e intereses de los administrados. Este principio conlleva la publicidad del procedimiento y el interés que la A.P. debe manifestar en esclarecer los hechos, aun en el supuesto de desistimiento del administrado de su acción, cuyo curso debe seguir, por ello, de oficio, salvo que se trate de un beneficio o interés individual.

Principios de registro.- debiendo entenderse por tales según Roca Sastre el resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral, en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.

Procedimiento.- normas reguladoras para la actuación ante los organismos jurisdiccionales, sean civiles, laborales, penales, contencioso, administrativos.

Proceso.- en un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito. En la definición de algún autor, la secuencia, el desenvolvimiento, la sucesión de momentos en que se realiza un acto jurídico. En un sentido más restringido, el expediente, autos o legajo en que se registran los actos de un juicio, cualquiera que sea su naturaleza.

Propiedad Privada.- aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o si pertenece pro indivisa algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas a menos de cesiones temporales de ciertas facultades. Es la figura contrapuesta a la propiedad colectiva (v) por antonomasia.

Responsabilidad Administrativa.- Es cuando la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico –administrativa... se determinara por proceso interno de cada entidad, esta responsabilidad recae sobre todos los servidores públicos sin excepción.

Responsabilidad Civil.- la que lleva consigo el resarcimiento de los daños causados y de los perjuicios provocados por uno mismo o por tercero, por el que debe responderse.

Responsabilidad por la función pública.- es la obligación que emerge a raíz del incumplimiento de los deberes de todo servidor público de desempeñar sus funciones con eficacia, economía, eficiencia, transparencia y licitud.

Servidor público.- es aquella persona individual, que independientemente de su jerarquía y calidad, presta servicios en relación de dependencia a una entidad.

9. MARCO JURÍDICO

Constitución Política del Estado	Art. 19, 56, 393
Código Civil	Art. 77, 87, 88, 93, 100, 101, 110, 138, 1521.1523, 1538, 1540, 1541, 1562
Ley 1178	Art. 29, 31, 32,
Leyes reglamentarias 23318-A	Art. 3, 13, 36, 51
Ley de procedimiento administrativo	Art. 4, 5, 16,27,
Ley de 15 de noviembre de 1887	Art. 1, 7, 14, 41

Manual de procedimiento técnico jurídico del registro de derechos reales (elaborado por el Consejo de la Magistratura).

10. METODOS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN

10.1. Método analítico sintético

10.2. Método de las construcciones de Instituciones

11. TECNICAS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN

11.1. Técnica de la entrevista.

11.2. Técnica de la encuesta

12. CRONOGRAMA DE TRABAJO

No.	ACTIVIDAD	AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Diseño del Proyecto	■	■										
2	Aprobación del Perfil De la monografía			■									
3	Recolección del Información Bibliográfica				■								
4	Recolección de Información de Campo					■							

CAPITULO I

LA POSESIÓN COMO REQUISITO PARA LA USUCAPIÓN

El instituto de la usucapión sus antecedentes, historia, evolución e instauración como un modo de adquirir la propiedad, es el punto de partida de la presente monografía.

Los elementos como institutos jurídicos autónomos, sean éstos la posesión, tanto originaria como derivada; la buena fe, y el título, se convierten en parámetros de análisis.

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien inmueble.

El Título Material, existe desde el momento mismo del cumplimiento del plazo de posesión pacífica, pública y a título de propietario. Hecho suficiente para que las Instituciones Públicas, reconozcan ese derecho y que sea título suficiente para acceder a los Registros Públicos.

Creemos que al cumplimiento de lo señalado debiera tramitarse el registro en la vía administrativa. Siendo que la inscripción no es constitutiva ni obligatoria. Si no más bien es declarativa, pues sus efectos se limitan a exteriorizar la existencia de un derecho real.

1. En este orden de ideas la Prescripción Adquisitiva es un mecanismo que permite al poseedor transformarse en propietario con el transcurso del tiempo y su posesión es inatacable, es decir una vez adquirida la propiedad a través de la usucapión (prescripción adquisitiva), el nuevo propietario no puede ser despojado de su derecho.

En consecuencia la prescripción desde el punto de vista jurídico permitirá a las personas tener un título formal que acredite su propiedad, adquirida con el transcurso del tiempo y desde el punto de vista económico, con la prescripción adquisitiva se logra incorporar los bienes al mercado para su circulación y generación del patrimonio.

1.1. ETIMOLOGIA DE LA PALABRA POSESIÓN.

El termino deriva de la voz latina *possessio*, que a su vez proviene de *possidere*, palabra compuesta del verbo *sedere* y del prefijo *pos*, que significa “poder sentarse o fijarse” de acuerdo a su etimología entendieron los romanos por posesión un estado de hecho por medio del cual una persona tenía una cosa en su poder y disponía de ella según su voluntad como lo haría un propietario (1)

1.2. DEFINICIÓN DE POSESIÓN.-

Savigny expone lo que considera la doctrina tradicional, acompañada de la doctrina romana de la posesión, ya que se concebía la posesión como el estado de hecho que permitía ejercer un poder jurídico exclusivo, siendo así que se le atribuye un carácter netamente subjetivo; y por esto se ha denominado teoría subjetiva de la posesión.

Entonces Savigny manifiesta que la posesión es una relación de estado que da a una persona la posibilidad física, actual inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa, teniendo como elementos constitutivos el *animus* y el *corpus*.(2)

Ihering, expone la doctrina objetiva de la posesión y constituye su pragmática jurídica en base al (*corpus*) sin excluir al *animus*, y crítica a Savigny demostrando, en su concepto que la doctrina de este es la fiel exposición del concepto romano de la posesión. Así, plantea que la posesión no requiere ninguna clase de *animus*, ya que lo único valido es la voluntad de mantener la relación con la cosa, siendo el contacto físico directo entre el sujeto y la cosa.(3)

Ossorio dice que la posesión es: “la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actué por si o por otro lado”.

¹ ARGUELLO Rodolfo: Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda. Edición, 1981.

² RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

³ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

Para el profesor Romero Raúl, define la posesión como un poder de hecho, es decir el poder físico que se ejerce sobre una cosa, mediante actos materiales que demuestran la intención del ejercicio pleno del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real.⁽⁴⁾

Para el profesor Guillermo Cabanellas la posesión es estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia), y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).⁽⁵⁾

1.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN.

Existe la gran polémica, que en el presente se ha superado en gran medida, la misma se reduce a saber si la posesión es un derecho o por el contrario es un hecho.

Savigny expone la tesis de que la posesión es un hecho, partiendo de la base de que la misma se funda en circunstancias materiales (corpus,) siendo este un hecho al que en determinadas circunstancias la ley le asigna efectos jurídicos, como ocurre cuando el poseedor es perturbado en su ejercicio y tiene derecho a usar la especial defensa interdictal.

Ihering llega a la conclusión de que la posesión es la relación de la persona con la cosa, es un derecho; como parte del sistema jurídico, es una institución de derecho.⁶

Para Messineo, la antigua disputa, no tiene razón ya de ser, e indica, si la posesión es un hecho o un derecho, se resuelve observando que la misma nace como relación de hecho (aprehensión o uso), pero que luego de nacida se convierte en relación de derecho, en cuanto inmediatamente produce efectos jurídicos, por los cuales al poseedor, como tal, se le admite continuar poseyendo.

⁴ ROMERO Raúl: Derechos Reales tercera ed. Pág. 48

⁵CABANELLAS Guillermo;(Diccionario Jurídico Elemental Editorial Eliasta Buenos Aires.

⁶ ARGUELLO Rodolfo: Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.

A tenor del art. 87, del C.C. Consiste en detentar una cosa de manera exclusiva como propietario o titular de cualquier otro derecho sobre ella. Supone dos elementos constitutivos:

1) *el corpus possessionis*: son los actos materiales de detentación, goce, uso, transformación de la cosa. No se trata de actos jurídicos (venta, arrendamiento) que recaen sobre la propiedad.

2) *ánimus possidendi* o intención de actuar por su propia cuenta, para sí, o por cuenta ajena, es decir, para otro como en el caso de los representantes de los incapaces, mandatarios, gestores, etc.⁷

Nuestro Código Civil, (art.87) con bastante acierto preceptúa a la posesión como un poder de hecho que se encuentra protegido por la ley y al estar protegido produce consecuencias jurídicas

1.4. POSESIÓN Y DETENTACIÓN.

El poseedor se comporta como propietario de la cosa; pero, algunos otros, distintos del poseedor, ejercen también ese señorío, sin ser propietarios ni titulares de otro derecho real, son los detentadores. La detentación, denominada a veces posesión precaria, debe ser diferenciada de la posesión.

Esta existe independientemente de toda situación jurídica, aquella surge siempre de una situación jurídica, por tanto el detentador reconoce el derecho real del propietario, mientras que el poseedor se considera como propietario o titular de otro derecho real, los sea o no lo sea.

El poder del detentador, por nacer de una situación jurídica, es un poder de derecho, el acreedor prendario que ejerce ciertos poderes sobre la cosa que se le entrego en prenda. La detentación, ya lo dijimos, tiene siempre como origen un título jurídico ya sea ese título convencional o legal.

⁷ MORALES Guillen Carlos: Código Civil Concordado y Anotado Pág.155

Para concluir mientras que el propietario deja de tener la posesión de la cosa cuando de esta se apodera un poseedor, la presencia de un detentador no le impide al propietario seguir poseyendo: el propietario que haya alquilado su casa conserva la posesión; posee a través del inquilino.⁽⁸⁾

De igual forma y de acuerdo al profesor Rus Ledezma, se tiene las siguientes diferencias entre detentación y posesión.

Cuadro No. 1

DIFERENCIA ENTRE POSESIÓN Y DETENTACIÓN

Posesión	Detentación
<ul style="list-style-type: none"> - Nace como un poder de hecho. - En sentido estricto se ejerce sobre cosa ajena. - Sus elementos son dos: corpus y el animus. - Su efecto principal es la adquisición de la propiedad a través de la usucapión. - Se tiene el animus possidendi o animo de poseer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nace como un poder de derecho. - Se ejerce sobre cosa ajena. - Tiene un solo elemento: corpus. - No produce ningún efecto jurídico con el paso del tiempo. - Se tiene el animus detinendi, o animo de detentar.

Fuente: Rus Ledezma Eduardo: Derechos Reales Pág. 51.

1.5. ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.

Se dice que la posesión está compuesta por dos elementos constituyentes, de ese modo, se aprecia la concepción de Ripert al respecto, asevera que desde el planteamiento de un concepto tradicional, la posesión tiene dos elementos

- *Corpus*: se trata de actos materiales de tenencia, uso disfrute.

⁸ ROMERO Raúl: Derechos Reales tercera ed. Pág. 56

- *Animus*: intención del que posee de obrar por su propia cuenta.⁹

De igual forma el profesor Romero Raúl, distingue dos elementos uno objetivo o elemento material (*el corpus possessionis*) y el otro subjetivo o elemento psicológico (*el animus possidendi*). Donde el primero consiste en la realización de actos materiales sobre la cosa, es decir actos de poder jurídico como los que puede llevar a efecto el propietario, el segundo elemento el psicológico se identifica con el *animus domini* de manera que el animus en la posesión es la voluntad del poseedor de tener la cosa como propietario, con carácter absoluto y perpetuo y sin dar cuenta a nadie de sus actos ni efectuar restitución alguna.⁽¹⁰⁾

De lo antes manifestado se tiene la conexión entre el *corpus possessionis* y el *animus possidendi* es necesaria para la constitución válida de la posesión.

1.6. CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN

1.6.1. En Concepto de Dueño o Titular del Derecho Real.

“La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado. En un significado estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa; bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En su significado más amplio, es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión.”⁽¹¹⁾

1.6.2. Pacífica.

Definida en forma negativa como aquella en que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral, pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, La posesión que dará lugar a la usucapión deberá ser pacífica, lo que significa que el poder de hecho sobre la

⁹ RUS L. José: Derechos Reales segunda ed. Pag.48

¹⁰ ROMERO Raúl: Derechos Reales tercera ed. Pág. 49

¹¹ HERNÁNDEZ GIL Antonio. La Posesión. Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987.

cosa no se mantenga por la fuerza, Porque una posesión adquirida o mantenida por medio de la fuerza o la violencia no permite la adquisición del derecho.⁽¹²⁾

1.6.3. Pública.

Es cuando se utiliza o disfruta la cosa de manera visible, sin ocultamientos o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla.”.

El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario de que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria.”

“La publicidad implica la calidad en que se posee a vista y paciencia de todos. El vicio es contrarrestar la clandestinidad: que el poseedor se oculte u oculte su posesión y que pretenda inducir en error a terceros, al no presentarse como el poseedor”. La posesión es visible, perceptible sensorialmente. Mucho más que el derecho o que el propio derecho a la posesión.⁽¹³⁾

1.6.4. Ininterrumpida.

Es la que se ejerce de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor deja de ejercitar actos posesorios sobre el bien o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos, según lo determina la ley. ⁽¹⁴⁾

1.7. FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN.

¹² HERNÁNDEZ GIL Antonio. La Posesión. Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987.

¹³ RABANAL ALIAGA Juan. La Posesión como base de la Usucapición. <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>.

¹⁴ RABANAL ALIAGA Juan. La Posesión como base de la Usucapición. <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>.

La usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta, normalmente, se sacrifica (de ahí su carácter de derecho real provisional) ante la propiedad y otro derecho real. La posesión se alía con el tiempo de la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real.

El autor Hernández Gil, expone que la posesión debe ser protegida, para que se convierta en verdadero y definitivo derecho real con el transcurso del tiempo. En tanto no se produce la usucapión, la tutela dispensada al poseedor tiene un carácter provisional; queda subordinada al discernimiento judicial del mejor derecho. Producida la usucapión, el campo posesorio, con la certidumbre de lo que es, y la incertidumbre de lo que debe ser termina por ser sobrepasado.

No para imponer como verdad jurídica la negación de lo dado ni para dejar las cosas como están, sino para, con base en lo dado, establecer algo que, nutriéndose de aquello que es, lo convierte en deber ser.

Así de la posesión contradictoria del derecho de propiedad se pasa a la posesión como consecuencia de la propiedad o del derecho real adquirido por la usucapión. Antes que la usucapión genere el efecto adquisitivo, la posesión es el antecedente; después se genera el derecho, se introduce en él y se muestra como derivada del mismo.

La esencia del instituto de la usucapión está ligada con la disciplina de la posesión. Al ejercicio de la posesión durante un plazo determinado y en condiciones especiales - pública, pacífica, continua y en calidad de titular del derecho ostentado- se suman los requisitos que el ordenamiento establece para la usucapión, justo título y buena fe.¹⁵

1.8. VÍCIOS DE LA POSESIÓN.

Para que la posesión sea útil es necesario que reúna ciertos requisitos, de acuerdo con la doctrina es posesión útil aquella que se ha obtenido sin clandestinidad y sin violencia.

¹⁵ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). La Posesión. Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987.

Se denomina útil cuando puede fundar una usucapión en virtud de lo prescrito por el art. 134 y 1345 del Código Civil, indica dos cualidades:

- **Clandestinidad.**- la posesión debe ser pública y no existir en ella clandestinidad, y cuando los actos por los que se tomo o se continuo fueron ocultos o en ausencia del poseedor o con precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tenían derecho a oponerse.
- **Violencia.**- toda persona que valiéndose de la fuerza, las amenazas o el empleo de vías de hecho, se apodera de una cosa no puede hacer valer esta violencia para usucapir frente al propietario que la haya desposeído.

1.9. EFECTOS DE LA POSESIÓN.

De acuerdo al Código Civil vigente en sus artículos 94 al 98 refiere los efectos de posesión:

1.9.1. Percibir los frutos.

El poseedor de buena fe tiene derecho a percibir los frutos porque ha actuado pensando que tenía derecho a los mismos, pues creía ostentar un justo título, por lo tanto, el poseedor de buena fe hace suyos los frutos naturales percibidos y los civiles producidos hasta el día de la notificación judicial legal con la demanda y solo está obligado a restituir los adquiridos con posterioridad a la notificación; es decir que el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión.

1.9.2. Reembolso de los gastos por la restitución de los frutos.

El poseedor de buena fe siempre tiene derecho a la restitución o compensación económica por los frutos que no ha podido percibir, pero que en cierta manera o forma han ayudado o colaborado para que el propietario disfrute de los mismos; por eso , si al tiempo en que cesare la buena fe se hallaren pendientes algunos frutos naturales o industriales, tendrá el poseedor derecho a los gastos que hubiere hecho para su producción

y además, a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión de buena fe.

1.9.3. Reembolso de los gastos por reparación extraordinarias de la cosas.

Normalmente para que una cosa se mantenga en buenas condiciones es preciso un cierto mantenimiento normal o rutinario; empero en otros casos, es necesario y extraordinario que se realicen algunas reparaciones útiles, urgentes e indispensable, caso contrario la cosa podría perecer, destruirse, o perder sus cualidades esenciales a la cual está destinada, en tal situación el poseedor (no importa que sea de buena o mala fe), que realiza esos gastos o mejoras extraordinarios; tiene derecho a que sean reconocidas en su favor, por lo tanto, el poseedor, aunque sea de mala fe tiene derecho a que se le reembolse el importe de las reparaciones extraordinarias realizadas a favor de la cosa. Caso contrario, hubiere un enriquecimiento ilegítimo del propietario de la cosa reparada. Gastos que debe estimarse a la fecha del reembolso.

1.9.4. Reembolso al poseedor de buena fé por las mejoras y ampliaciones.

Con referencia a las mejoras y necesarias realizadas por el poseedor de buena fe son reembolsables o indemnizables porque son de manifiesto provecho para cualquier poseedor de la cosa y en muchos casos necesarios y útiles para el mantenimiento del bien que han aumentado el valor económico del bien objeto de la reivindicación que no puede ser desconocido por el propietario, ya que van en completo beneficio del mismo bien; por eso el poseedor tiene derecho a que se le indemnicen las mejoras útiles y necesaria que existan a tiempo de la restitución o reembolso.

1.9.5. Derecho de retención del poseedor de buena fé.

Debemos partir del principio que el derecho de retención por el pago de mejoras, inmunizaciones y otros gastos que se han mencionado en los dos puntos anteriores solamente los tiene el poseedor de buena fe; por lo tanto, no tiene el derecho de retención

el poseedor de mala fe, porque jamás se puede premiar a las persona que actúan contra la ley.⁽¹⁶⁾

1.10. POSESIÓN DE BUENA FE Y MALA FE

La posesión de buena fe, cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad; es decir, el poseedor es refutado de buena fe cuando cree haber adquirido del verdadero propietario o titular la cosa o el derecho que ostenta. La posesión de buena fe nunca es viciosa.

Para que la posesión sea reputada de buena fe debe ostentar los siguientes requisitos:

- El poseedor debe ostentar un justo título.
- El poseedor, por ignorancia o error de hecho, se convenciera de su posesión legítima. La contraparte debe desvirtuar este hecho.

La posesión es de mala fe, cuando el poseedor sabe o conoce que no tiene derecho a la misma o no tiene titulo suficiente para ostentar esta calidad. Puede poseer el corpus pero le falta el *animus*. Este tipo de posesión no es válida para adquirir derechos y menos para producir efectos o estos son muy limitados.

La posesión de mala fe puede o no ser viciosa: la posesión es viciosa cuando fuere de cosas muebles adquiridas por hurto, robo, estelionato o abuzo de confianza; y siendo de inmuebles, cuando sea adquirida por violencia o clandestinidad.⁽¹⁷⁾

1.11. MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN

La posesión se puede adquirir por ocupación, usurpación o tradición. Los dos primeros se llaman modos originarios o unilaterales de adquirir la posesión; originarios porque no existe ninguna posesión anterior que se una a la siguiente; unilaterales porque

¹⁶ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011

¹⁷ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011

se constituyen por un hecho propio y exclusivo del adquirente. La tradición, en cambio, es un modo derivado o bilateral de adquirirla.

Derivado porque la nueva posesión deriva de la anterior, uniéndose a ella, y bilateral, porque la adquisición de la posesión es el resultado de un acuerdo de voluntades, traducido en la efectiva transferencia de la posesión.⁽¹⁸⁾

1.12. MODO ORIGINARIO O UNILATERAL

1.12.1. Ocupación.

Debemos señalar que la ocupación es una institución propia de los bienes muebles y excepcionalmente podría darse en bienes inmuebles; y para que proceda la posesión por medio de la ocupación debe cumplirse los siguientes requisitos:

- La aprensión de la cosa
- Que la cosa careza de dueño o no sea de nadie
- Que sea susceptible de apropiación

1.12.2. Usurpación.

La usurpación es una forma de tomar la posesión de cosas no abandonadas o perdidas o contra la voluntad del anterior poseedor. Lo que caracteriza a esta forma de adquisición es la fuerza o forma contraria a la ley.

La usurpación puede presentarse cuando la cosa mueble ha sido robada o producto de un estelionato y en los bienes inmuebles por la ocupación material de la cosa o ejercicio de actos posesorios en forma violenta o clandestina.

1.13. MODO DERIVADO O BILATERAL

1.13.1. Tradición.

¹⁸ BORDA Guillermo A. Ob. Cit. Manual de Derechos Reales, 5ta. Ed. Pág. 191-192

Esta es la forma normal de transmisión o adquisición de la posesión, cuando la misma es producto de un negocio jurídico o contrato entre personas o por efecto de la transmisión sucesoria, es decir cuando una persona fallece y los bienes y la posesión se transmite a los herederos. El heredero sucede en la posición jurídica del causante. Por lo tanto en la misma posesión que este ostentaba.

Hay una verdadera y propia sucesión que actúa de manera forzosa, en cuanto que al precedente poseedor (causante) le sustituye otra persona que ocupa su lugar (heredero), produciéndose los efectos de la transmisión desde la aceptación que se retrotrae al momento de la muerte ⁽¹⁹⁾

1.14. CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN.

Quien tenga legítima posesión de una cosa puede utilizar cualquier mecanismo idóneo para mantenerse en la posesión de la cosa; por lo tanto, la conservación depende básicamente de la actitud diligente que asuma el poseedor, además que esta es la actitud que debe tener todo poseedor de una cosa material. Para el profesor Musto, citado por el profesor Castellanos señala (la situación normal es que la posesión se conserve mientras se mantenga la situación en torno a los dos elementos constitutivos *corpus* y *animus*).⁽²⁰⁾

No se debe confundir conservar la posesión con el interdicto de retener la posesión, ya que este es una acción judicial, lo que interesa es como conservamos la posesión y como poder proteger la posesión legítima que se ejerce sobre un bien inmueble.

La posesión no solo se conserva por el poseedor, sino también por un representante legal o convencional.

1.15. PERDIDA DE LA POSESIÓN.

Debemos partir del principio que cuando nace una posesión la otra concluye; por lo tanto, la adquisición y pérdida de la posesión son coetáneas. Se pierde la posesión cuando el poseedor no tiene el *corpus* y el *animus* de la cosa y cuando materialmente es imposible seguir ejerciendo ese derecho.

¹⁹ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011

²⁰ Idem.

Para el profesor Musto, citado por el profesor Castellanos, con mucha solvencia argumenta que “por un tercero puede quitarnos la cosa, arrojarnos de nuestra posesión por medios violentos, usurparla en forma clandestina o puede interviniendo el título, realizar actos exteriores que pongan de manifiesto su intención de convertir su tenencia en posesión, disponiendo de la cosa como si fuera señor de ella. En la medida que se obtenga ese efecto, nos privará de la posesión, porque dos posesiones iguales y de la misma naturaleza sobre una misma cosa, no puede coexistir. A penas la otra persona toma la posesión cesará (*Ipsa facto*) la posesión anterior”. (21)

EL PROCESO HISTORICO-JURIDICO DE LA USUCAPIÓN Y SU INTERPRETACIÓN EN LA ACTUALIDAD.

1.16. ETIMOLOGIA DE LA PALABRA USUCAPIÓN.

La palabra *usucapio* proviene del vocablo latino “*usus*” que significa usar una cosa, y de la voz “*capere*” que equivale a tomar o apoderarse de algo ²²

1.17. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA USUCAPIÓN.

Como segundo título sobre la que descansa el tema objeto de nuestra monografía, corresponde ahora que nos ocupemos de la usucapión, cuyo régimen jurídico es un reflejo de la evolución de esta institución en el Derecho Romano.

En Roma existía diferentes modos de adquirir la propiedad, regulados por una parte por el Derecho Quiritario que era muy estricto y que solo favorecía a los ciudadanos romanos; por otra parte el Derecho *Bonitario* que disminuye el rigor del derecho quiritario para adquirir la propiedad.

La usucapión es el modo originario de adquisición de la propiedad regulado por el derecho civil, que se opera a través de la posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado por ley.

²¹ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011

²² ARGUELLO Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.

Desde las XII Tablas se conoció con la denominación de *usucapio* y más tarde, con *praescriptio longi temporis*, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales, aquellas formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el derecho justinianeo, la ley de las XII tablas prescribía que el estado posesorio (*usus*) continuado durante dos años cuando la cosa era inmueble, o de un año si se trataba de cualquier otra cosa, otorgaba al poseedor los derechos de propiedad.⁷

Ambas formas de prescripción, *usucapio* y *praescriptio longi temporis* coexistieron en el periodo clásico hasta la desaparición de la diferencia entre fundos itálicos y fundos provinciales, y constituyeron un solo Instituto. En el derecho justinianeo la adquisición de bienes muebles se producía a los tres años y se llamaba *usucapio* y para los inmuebles se operaba a los diez (entre presentes) o veinte años. (entre ausentes).

1.18. REQUISITOS PARA LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO.

Los requisitos necesarios para la usucapión y la prescripción en el derecho justinianeo fueron resumidos por los intérpretes medievales en el famoso hexámetro: *res habilis titulus, fides, possessio, tempus*,²³

- **Res habilis.-** eran todas las cosas, salvo las *res extracomercium*; las cosas robadas, hurtadas y las sustraídas por violencia las cosas donadas a los magistrados en las provincias, los bienes del fisco, de las iglesias y toda enajenación que estuvieran prohibidas.
- **Titulus.-** llamada *iusta causa usucapionis*, por justa causa o justo titulo, se entiende todo acto jurídico valido en derecho que hubiera sido por si mismo idóneo para hacer adquirir inmediatamente la propiedad pero que por un defecto de forma o de fondo no se transmitía.
- **Fides.-** requisito subjetivo de la usucapión fue la *fides* definida como la creencia legal, honesta convicción de que no se lesionan interese jurídicos

²³ ARGUELLO Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.

ajenos al entrar en posesión de una cosa. La buena fe bastaba que existiese en el momento de la posesión.

- **Possessio.**- se exigía que la posesión continuada de la cosa durante el término fijado por ley, se admitió también que los adquirientes a título particular pudieran computar la posesión que había comenzado el titular siempre que existiera buena fe en el momento de la adquisición. En caso de los herederos sin embargo, si bien debía comenzar una nueva posesión, podía sin embargo agregar el tiempo ya iniciado por el causante (*successio possessionis*).
- **Tempus.**- último de los requisitos para que tuviera lugar la usucapión. Era el transcurso del tiempo establecido por la ley. En el tiempo Justiniano se admitió una *praescriptio longissimi temporis* que prescindía de una justa causa o título y que se cumplía por lo común a los treinta años y con ella se podía adquirir la propiedad de algunas cosas no que no eran susceptibles de usucapión y si pertenecía al fisco o al emperador tenía que extenderse la posesión a cuarenta años.

1.19. CONCEPTO DE USUCAPIÓN.

La usucapión, nos dice el autor Luis Rodolfo Argüello es: “Una institución conocida por los romanos desde las XII Tablas con la denominación de **usucapio**, y más tarde, de *praescriptio longi temporis*, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales.; Aquellas dos formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el Derecho justiniano, configurándose como institución unitaria”.⁽²⁴⁾

Por otro lado, Osorio menciona que la usucapión es el “Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño”⁽²⁵⁾

Desde la concepción de Abry y Rau, la Usucapión, más que un medio de adquirir la propiedad, es un medio de consolidarla con ayuda de la posesión. Además tiene un

²⁴ ARGUELLO Rodolfo: Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.

²⁵ OSORIO Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales

fundamento de orden público, porque se la regula en la ley, tomando en cuenta los intereses particulares del poseedor y los intereses sociales.⁽²⁶⁾

Ripert plantea que es el modo de adquirir la propiedad de una cosa por poseerla durante un tiempo prolongado. Por su parte Mesineo menciona que en otro tiempo la llamaron “Prescripción Adquisitiva”, la cual tiene lugar a favor de quien haya ejercido la “posesión efectiva”.

Este autor menciona una serie de requisitos:⁽²⁷⁾

- No es necesario un título.
- La posesión debe tener los requisitos de calidad y de duración.
- La posesión debe ser efectiva, dejando de lado la violencia y la
- Clandestinidad.
- La posesión debe durar ininterrumpidamente por el periodo establecido.

1.20. LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Sin duda uno de los Institutos más importantes del ámbito jurídico, El Instituto de la usucapión es considerado como una de las formas de adquirir la propiedad, su evolución histórica, y establecimiento como uno de los medios originarios para concretizar un derecho real.

La usucapión ordinaria y extraordinaria, sus elementos y características comunes, tomando en cuenta puntos importantes, tales como las clases de usucapión sus diferencias y similitudes en el derecho civil.

1.21. CONCEPTO DE MODO DE ADQUISICIÓN.-

Para los romanos esta adquisición de la propiedad por una posesión suficiente, prolongada y la reunión de determinadas condiciones, era simplemente apoderarse y usar de una cosa.

²⁶ RUS L. José: Derechos Reales segunda ed. Pag.298

²⁷ RUS L. José: Derechos Reales segunda ed. Pag.298

Los modos de adquisición de la propiedad son aquellos “hechos jurídicos que el ordenamiento declara idóneos para crear en los particulares un derecho de propiedad, o para transmitirlo de uno a otro sujeto.”⁽²⁸⁾

Juan Iglesias ⁽²⁹⁾ los define como “hechos jurídicos que la ley declara idóneos para que aquella entre, como señoría general que es, en la esfera de disposición de los sujetos particulares.”

Históricamente estos hechos jurídicos son clasificados por los juristas, y especialmente por Gayo, en dos grandes categorías: modos de adquisición para los extranjeros “*iuris gentium*” y modos de adquisición propios de los romanos “*iuris civiles*”, como lo era la usucapión.

La distinción tiene una gran importancia en la época clásica, ya sea referida a los sujetos ciudadanos romanos exclusivamente en los modos civiles, ya a las cosas, las *res nec mancipi* son la únicas susceptibles de adquisición *iuris gentium*.

Pero la clasificación de sello bizantino y con gran favor acogida por los modernos es la que se hace entre los modos de adquirir originarios y derivados.⁽³⁰⁾

Originaria es la adquisición cumplida, sin que medie relación con un antecesor jurídico transmitente como ocurre con la ocupación de una cosa que no tiene dueño sea la *res nullius*.

La usucapión derivada es la adquisición cuya eficacia arranca de un acto de disposición del precedente titular como sucede en la tradición.

Doctrinalmente la clasificación más aceptada y seguida es aquélla que divide a los modos de adquirir de manera originaria y derivada.

²⁸ ARANGO RUIZ. Vincenzo: Instituciones del Derecho Romano Dec.Ed.1973.

²⁹ IGLESIAS Juan: Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición, 1998.

³⁰ IGLESIAS Juan: Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición, 1998.

Debe entenderse, entonces, por modo de adquirir la propiedad, aquel hecho jurídico que la ley lo califica como idóneo para lograr obtener el derecho de propiedad, puede ser originario o derivado, todo depende de la situación en concreto, si está presente una relación precedente que le asiste de un derecho, o que por determinados hechos nazca un nuevo derecho a la vida jurídica.

1.22. LA USUCAPIÓN COMO MODO ORIGINARIO.-

Luis Rodolfo Argüello⁽³¹⁾ sostiene que “se designaba con el nombre de usucapión el modo originario de adquisición de la propiedad regulada por el derecho civil, que se operaba a través de la posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado por la ley. Se trata de la institución que los modernos llaman prescripción adquisitiva, que fue conocida por los romanos desde los tiempos más remotos y denominada por ellos *usucapio* y *praescriptio longi temporis*, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales.

Aquellas dos formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el Derecho justiniano, configurándose como institución unitaria.”

³¹ ARGUELLO Rodolfo.: Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.

1.23. LA USUCAPIÓN COMO MODO DERIVADO.-

El autor Juan Iglesias⁽³²⁾ es uno de los partidarios de la tesis que la usucapión constituye un modo derivado, porque considera que “se adquirió la propiedad por una precedente persona, independientemente que fuera el propietario o no. Para que haya adquisición de la propiedad será menester llevar a cabo alguno de los actos a los que la ley le atribuye eficacia transmisora.”

1.24. EFECTOS DE LA USUCAPIÓN.

Se generan dos efectos, el efecto directo de la usucapión es, como se ha visto, la adquisición de la propiedad por parte del usucapiente; el efecto indirecto es la pérdida del derecho de propiedad por parte del anterior titular, y, como consecuencia, la imposibilidad de ejercitar, por su parte, la acción reivindicatoria.

Ambos efectos se producen ex lege, sin necesidad de pronunciamiento judicial, o sea, que la usucapión en nuestra legislación civil puede hacerse valer por vía de acción o demanda de usucapión (se logra a través del dictamen del juez, quien declara al solicitante propietario por usucapión y por vía de excepción. (Cuando el usucapiente demandado por el propietario del bien en proceso de reivindicación, opone la excepción de prescripción.

La adquisición de la propiedad se produce retroactivamente, el usucapiente es considerado como propietario, no solamente a contar del último día del plazo, sino en cuanto al pasado, desde el momento en que empezó a correr la usucapión.

Esta regla tiene por finalidad la protección de terceros que, en razón de la apariencia hayan tratado con el poseedor, lleguen a ser desconocidos por este, una vez convertido en propietario.

³² IGLESIAS Juan.: Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición, 1998.

De igual forma podemos afirmar que “El efecto de la usucapión es el nacimiento *ipso iure*, es decir, sin necesidad de declaratoria judicial ni inscripción registral de un nuevo derecho de propiedad.

La posterior declaratoria judicial por vía de acción o excepción no tiene eficacia innovativa constitutiva, sino simplemente una eficacia declarativa de reforzamiento de un derecho real preexistente, nacido a la vida jurídica desde el día en que se reunieron las condiciones de la prescripción adquisitiva, y al que se reconoce efectos retroactivos al inicio de la posesión, a los fines de neutralizar la obligación de reconocimiento de frutos *al ex dominus*.”

El efecto de la usucapión es que una persona cumpliendo con lo establecido por la ley, adquiere el derecho de propiedad y todo lo que éste con lleva.

Se convierte en titular del bien, de manera tan real y relevante que puede inscribir su derecho en el Registro Público, obteniendo eficacia declarativa, no constitutiva, porque ésta se consagra no por la inscripción, sino por medio de la usucapión.

1.25. JUSTIFICACIÓN DE LA USUCAPIÓN.

La pregunta obligada que surge de manera natural, es la relativa a la justificación del hecho de que un simple poseedor pueda convertir el derecho real que tiene el propietario y, en su caso, resultar beneficiado con la transmisión a su favor de tal derecho, que es el de mayor extensión en el ámbito patrimonial y aquel que goza también de amplias defensas tanto constitucionales como procesales.

El poseedor reúne el hecho y el derecho, el dominio y el ejercicio de este, mientras que el simple propietario, por virtud de un título legal, solo tiene el derecho, pero no el ejercicio del derecho.

Ya desde los grandes juristas romanos como Ulpiano y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus

bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en los mismos.⁽³³⁾

El profesor Borda, señala que el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad debe, ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando en su trabajo.

Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes, y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca: las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos.⁽³⁴⁾

De la misma forma el Dr. Castellanos Trigo, señala que, es mas apetecida la tierra (rural o urbana), y más deficitaria su tenencia; por eso, el derecho ha visto por conveniente en reconocer el derecho de usucapir a favor de aquellas personas que de buena fe ingresan a poseer un bien inmueble y que con el tiempo realizan todo lo que hace un legitimo propietario.

En nuestro país rige un principio universal “la tierra es para quien la trabaja honestamente” y además que la propiedad debe cumplir una función económica social que beneficie a la colectividad por lo tanto si alguien abandona su tierra es justo que alguien y con ciertos requisitos se convierta con el tiempo en dueño.⁽³⁵⁾

1.26. FUNCIÓN SOCIAL DE LA USUCAPIÓN.-

Tiene fundamento el no dejar por largo tiempo incierto el dominio de los bienes muebles e inmuebles. En el caso de que la cosa hubiera sido vendida a non dominio o sin las formalidades prescritas por ley.

³³ CUEVAS Miguel: Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad, Pág. 163.

³⁴ BORDA Guillermo A. Ob. Cit. Manual de Derechos Reales, 5ta. Ed. Pág. 191-192.

³⁵ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011

“La usucapión desempeña una función social considerable, debe buscarse en exigencias de orden social. En efecto es socialmente útil, en interés de la certeza de las relaciones jurídicas, el que un derecho sea ejercitado; de manera que, si no es ejercitado durante un cierto tiempo notablemente largo, mientras podía ser ejercitado debe considerarse como renunciado por el titular.

Por tanto el presupuesto de la prescripción y de su efecto, es un comportamiento de inactividad del titular del derecho que, por lo general, se debe a negligencia, o a incuria, o sea de hecho voluntario (*dormientibus iura non succurunt*)”⁽³⁶⁾.

Entre los autores modernos, León Duguit (cit. de Ossorio) ha sido infatigable sostenedor del principio: todo individuo -afirma- tiene en la sociedad la obligación de cumplir una función determinada en razón del lugar que en ella ocupa.

La función social supone que la propiedad cumpla también una finalidad social. Pero una cosa es ejercer también una función social y otra es que la propiedad sea exclusivamente una función y que el propietario, al actuar, no pueda conseguir ningún interés propio (Messineo). Como instituto de derecho privado está limitada por la función social en interés público solamente, ya que si fuera exclusivamente una función, devendría instituto de derecho público y sería exclusivamente, también, un conjunto de deberes solamente.⁽³⁷⁾

La usucapión es también un modo de resolver un problema que de otra manera no tendría solución. Supóngase un bien abandonado largo tiempo por su dueño. Otra persona lo ocupa, lo posee, lo trabaja. Pero no tiene título. De no mediar la usucapión, estaría siempre expuesto a una reivindicación originada en títulos que datan quizá de 100 o 200 años atrás.

En esas condiciones, con un perpetuo peligro sobre sus derechos, que no tiene forma de eliminar, el poseedor se desanima, no hace mejoras, no invierte; en una palabra no hace producir al bien todo lo que podría dar una explotación intensiva, protegida por la

³⁶ ROMERO Raúl: Derechos Reales tercera ed. Pág.177

³⁷ MORALES Guillen Carlos: Código Civil Concordado y Anotado Pag.106

seguridad que da el derecho de propiedad. Y si cómo es posible, nadie reivindica ese inmueble, quedará perpetuamente en esa situación de incertidumbre, sin que nada pueda mejorar las condiciones del dominio.

Esta situación requiere una solución. Es lo que hace la prescripción adquisitiva, tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.⁽³⁸⁾

1.27. USUCAPIÓN EN EL CODIGO CIVIL SANTA CRUZ.-

Posterior a la creación de la República en 1826 se promulga la primera Constitución Política del Estado la misma que sirve de fundamento legal para el Código Civil Boliviano del 2 de abril de 1931 durante la presencia del Mariscal Andrés de Santa Cruz.

El Código Civil de 1906³⁹. 1910⁴⁰ y 1945⁴¹ no contemplan la Institución de la usucapión pero si prescripción el art. 1556 sostiene que: prescribe en 10 años el inmueble cuando hay buena fe, justo título y en 20 años cuando el propietario habita fuera del distrito.

El Código Civil Abrogado estudia a la “Prescripción Adquisitiva” y también a la “Prescripción Extintiva”, en los artículos 1512 al 1516, dos instituciones jurídicas que no trataron por separado la prescripción extintiva es un modo de extinción de las obligaciones en virtud del que el deudor, queda liberado cuando durante un cierto tiempo, (30 años en general) el acreedor no ha realizado diligencia alguna para obtener el pago. Los plazos de ambas prescripciones no siempre se corresponden; no existen prescripciones abreviadas en materia de usucapión.

El punto de partida de los plazos de la prescripción extintiva puede no ser el mismo que el de la prescripción adquisitiva.

³⁸ BORDA Guillermo A. Manual de Derechos Reales, 5ta. Ed. 1991-1992

³⁹ MALLEA Enrique: Código Civil Boliviano, ed. 1906 La Paz, Bolivia, Pág. 455

⁴⁰ SILES Hernando: Código Civil La Paz, Bolivia 1910.

⁴¹ DEL CASTILLO, Carlos Max: Código Civil 4ta. Ed. Ed. popular

A pesar de estas diferencias, tanto de la prescripción extintiva, como la prescripción adquisitiva, obedecen a reglas comunes, su régimen es similar en muchos puntos sobre todo en lo que respecta a las reglas para la computación de los plazos y, en general, a los modos de suspensión e interrupción.⁽⁴²⁾

1.28. USUCAPIÓN EN EL CODIGO CIVIL BOLIVIANO.

Esta figura jurídica está incluida en el actual Código Civil de 1975, en los art. 134 al 139, Por lo que se reconoce dos formas de prescripción adquisitiva: la usucapión quinquenal u ordinaria y la usucapión extraordinaria o decenal.

Se corrige el error cometido en el anterior código abrogado al tratar la usucapión en el libro segundo, como uno de los modos de adquirir la propiedad, y a la prescripción en el libro quinto como un modo de la extinción de los derechos.

La prescripción como un modo de extinguir las acciones unidas a los derechos patrimoniales, por el no ejercicio de esos derechos en el transcurso de cierto tiempo. La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de las cosas poseyéndolas por cierto tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley.

De igual forma es también y con mayor frecuencia una manera de consolidar el derecho de propiedad de quien ya era dueño, pero por alguna causa (pérdida o destrucción del título), no puede presentar la prueba de su derecho; por regla general, quien posee una cosa es su verdadero propietario.⁽⁴³⁾

1.29. USUCAPIÓN QUINQUENAL.

Según el Código Civil existen dos clases de usucapión, la quinquenal, que se produce luego de una posesión de cinco años, la usucapión decenal, después de diez años. El artículo 134 de código civil indica que para la usucapión quinquenal se necesita la buena fe, entendida como la adquisición de un inmueble de alguien que no es su dueño, con la transferencia de un título verdadero y sin vicios legales. Después de transcurridos

⁴² ROMERO Raúl: Derechos Reales tercera ed. Pág.175

⁴³ Idem.

cinco años desde la fecha de inscripción del nuevo título en el registro de derechos reales y de haber poseído el bien por el lapso de cinco años se cumple la usucapión quinquenal.

“Si se trata de usucapión ordinaria, el actor debe demostrar los cinco requisitos que deben existir coetáneamente, entre los que se encuentra el **justo título, la buena fe, posesión continua y publica, no suspensa menos interrumpida y el tiempo señalado en la ley**, es decir, cinco años según el Art. 134 del Código Civil fuera de la usucapibilidad del bien. Si falta cualquiera de los requisitos antes señalados no es admisible una usucapión ordinaria.⁽⁴⁴⁾

1.30. USUCAPIÓN DECENAL.

En cambio la usucapión decenal, se produce cuando simplemente han transcurrido diez años, es decir se adquiere la propiedad de un inmueble cuando una persona se encuentra en posesión del bien durante ese mismo tiempo sin interrupción y en forma pacífica teniendo o no, ningún título según el artículo 138 del código civil.

En la actualidad, mediante esta institución prescrita en el código civil, se puede concretar en forma más efectiva el principio de la función social que debe cumplir la propiedad, establecida en la C.P. E.

Cuando los terrenos o cualquier inmueble son abandonados por su verdadero propietario – incluido el Estado -, no están ocupados o no sirven a ningún fin específico, se está imposibilitando el acceso a esos terrenos a las personas que necesitan el terreno para determinado fin, que en el caso de los pobladores urbanos, constituye, simplemente un lugar para construir su vivienda.

De una u otra forma, la usucapión ha permitido que muchas familias en las ciudades hayan logrado tener acceso a un terreno y posteriormente a una vivienda.

En esta usucapión se eliminan y disminuyen algunos requisitos con relación a los exigidos para la prescripción adquisitiva (usucapión quinquenal u ordinaria), porque básicamente no se exige el justo título y simplemente la posesión debe ser pública,

⁴⁴ Partes más sobresalientes del Auto Supremo 45/03 de 28 de enero de 2003, emitido por la sala I de la C.S.J. de Bolivia citado por CASTELLANOS Gonzalo “Posesión usucapión, Reivindicación ed. 2011

pacífica e ininterrumpida por más de diez años; por consiguiente la propiedad de un bien inmueble se adquiere por la sola posesión continuada durante diez años ⁽⁴⁵⁾.

“basta con la posesión continua; no es necesario ni la buena fe ni el justo título; es decir, que quien se posesiona de una propiedad ajena, con el pleno conocimiento y conciencia de que no es suya, adquiere, no obstante, el dominio después de veinte años de posesión”.⁽⁴⁶⁾

Sobre esta usucapión nuestra legislación Civil, es contundente cuando ordena. “la propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años”.⁽⁴⁷⁾

1.31. CAUSAS QUE INTERRUMPEN LA USUCAPIÓN.

La “causa” es la interrupción que anula todo el tiempo transcurrido, lo cual implica comenzar de nuevo. De ese modo, se puede apreciar que las causas existentes son dos:

- **Naturales:** se asegura que ocurren cuando se pierde o se deja la posesión en forma voluntaria, tal vez por abandono o porque los legítimos propietarios despojan del inmueble a los que antes lo habitaban.
- **Civiles:** se dan cuando, quien pretende usucapir, es citado con un decreto u orden de abstención dictada en una demanda judicial, siendo un proceso ordinario de reivindicación.⁽⁴⁸⁾

⁴⁵ CASTELLANOS Gonzalo: Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011.

⁴⁶ BORDA Guillermo A.: Manual de Derechos Reales, 5ta. Ed. 1991-1992

⁴⁷ Código Civil de Bolivia: Gaceta Oficial de Bolivia Art. 138

⁴⁸ RUS L. José: Derechos Reales segunda ed. Pag.303

CAPITULO II

EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES EN DERECHOS REALES, ADQUIRIDOS POR USUCAPIÓN

2.1. ANTECEDENTES.

La importancia de registrar la titularidad del derecho de una persona sobre sus bienes (toda vez que es la propia norma quien determina su registro), ha sido objeto de tratamiento desde los tiempos del Derecho Romano, para la enciclopedia Wikipedia indica “el derecho real es una figura que proviene del Derecho Romano *ius in re* o derecho sobre la cosa, es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito”⁽⁴⁹⁾

La definición clásica del Derecho Real, indica que “el derecho real como aquella potestad personal sobre una o más cosas objetos de derecho⁵⁰, vale decir entre una persona y una cosa”.

En relación a las instituciones, en el contexto nacional el referente más antiguo de la existencia de una institución pública que registre los Derechos Reales fue la Oficina de Hipotecas, que es citada en la Ley de Inscripción en Derechos Reales en su artículo 45 “El archivo de la antigua oficina de hipotecas, pasará a la oficina creada por esta ley”.⁵¹

La relación intrínseca entre persona y cosa establecida por un registro público, de igual forma que en el Derecho Romano, fue asumida como característica esencial del Derecho Real para la legislación nacional, a partir de la vigencia de la Ley de Inscripción en Derechos Reales en el año 1887, para que el emergente derecho real adquiriera su oponibilidad respecto a terceras personas.

La importancia de conocer la Institución Pública de registro, principalmente radica en el tratamiento de la Técnica Registral aplicada; con la vigencia de la Ley de Inscripción

⁴⁹ WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE. Artículo Derecho Real. EE.UU. Wikimedia Foundation (Edición electrónica) 2008.

⁵⁰ CABANELLAS Guillermo;(Diccionario Jurídico Elemental Editorial Eliasta Buenos Aires.

⁵¹ GACETA OFICIAL DE BOLIVIA; Ley de 15 de Noviembre de 1887 Ley de Registro en Derechos Reales.

en Derechos Reales se puso en aplicación la Técnica del Folio Personal, de acuerdo con el Poder Judicial “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”.⁽⁵²⁾

La técnica del folio personal vigente desde 1887 hasta 1988, fue a través de los libros “1° A”, “1° B”, “1° C”, “1° D” y “1° E”, en los cuales se registraban todos los datos de relación entre el derecho propietario y el inmueble.

En las capitales de departamento, la técnica de registro del folio personal, se lo hacía en 4 libros:

- En libro 1° señalado anteriormente, se registraban los datos personales del titular de la propiedad y la propiedad misma; también en este libro se registraban, los registros accesorios, conocidos actualmente como subinscripciones, las hipotecas y las cancelaciones.
- En el Libro N° 2, se registraban hipotecas y gravámenes.
- En el Libro 2° “C”, se registraban las cancelaciones de gravámenes e hipotecas.
- En el Libro N° 3, se registraban las anotaciones preventivas.

Los libros citados 2, 2C y 3, correspondían exclusivamente a las áreas urbanas.

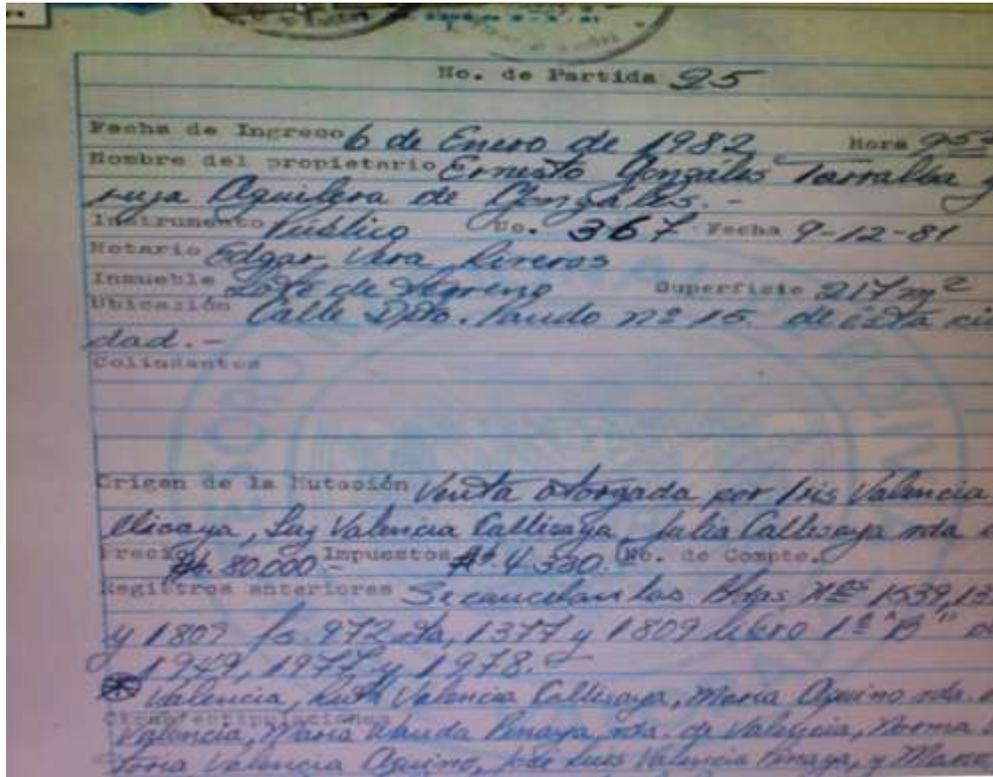
En el caso de las provincias, los Libros se asignaban y numeraban según la provincia iniciando en el N° 4, hasta llegar al 52; la técnica variaba tan solo un poco, y los libros se subclasificaban por el tipo de registro:

- Un libro era signado con el nombre de la provincia, en el se registraban datos personales del titular de la propiedad.
- Un libro para el registro de hipotecas y cancelaciones.
- Un libro solo para el registro de anotaciones preventivas.

⁵² Poder Judicial de Bolivia. Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR. Bolivia. 2001.

En el registro personal en libros, a los fines de los principios de persecución y preferencia, se otorgaba constancia del registro realizado, en la propia escritura pública que presentaban los interesados, mediante sellos donde se constaba la hora, fecha, clase de registro y libro, en los cuales se debería inscribirse los asientos.

**Fotografía No. 1
Registro Manual en Libros**

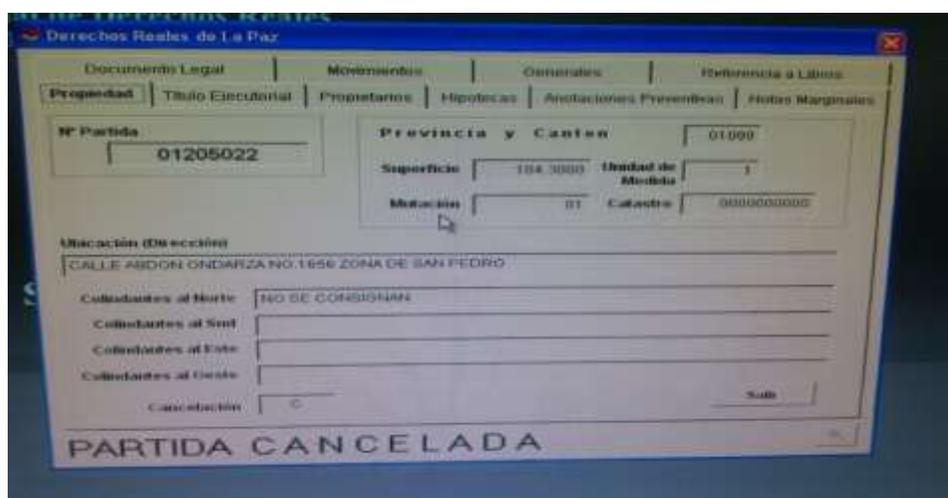
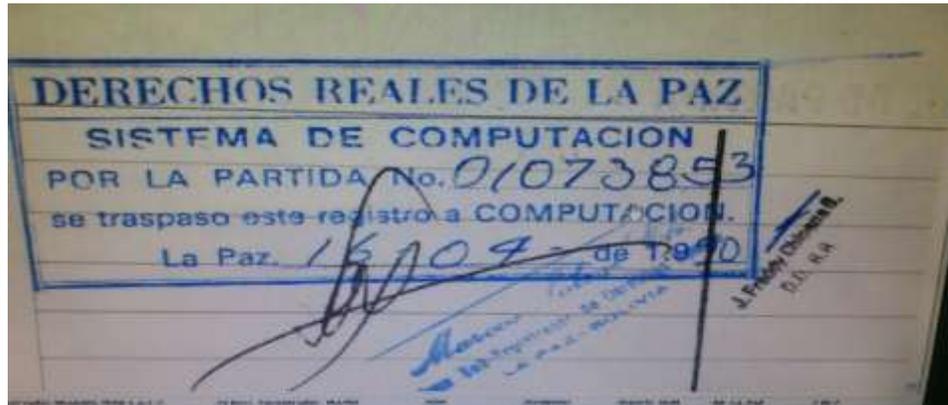


A partir del año 1988, se puso en vigencia la Tarjeta de Propiedad, que continuó con la Técnica del Folio Personal, lo novedoso fue la implementación del sistema informático WANG.

La finalidad de la implementación del Sistema WANG, consistía en la otorgación de un documento que acredite la publicidad del registro a través de la denominada Partida Computarizada que debería ser única, en relación a los datos del titular de la propiedad y el inmueble que se constituía en su derecho real, tal como acredita la propia Oficina de Derechos Reales “La inscripción en Derechos reales de una propiedad concluía con la

obtención de la Tarjeta de Propiedad, que certificaba que el bien inmueble era propiedad de uno la misma contaba con un número de partida

Fotografía No.2 Registro Informático Sistema WANG



Posteriormente, aparece el Folio Real, dicha técnica tiene como fin individualizar la propiedad inmueble identificándola física y jurídicamente, es decir la identificación física se refiere principalmente a la ubicación del inmueble, límites, y otros datos necesarios.

Respecto a la identificación jurídica se da por la publicidad de los derechos que se refieren al inmueble. El Folio real permite diferenciar cada uno de los componentes que se registraban en los libros de forma manual. Se puede comprobar que a través de dicho

sistema, cada inmueble cuenta con su propio folio real, el cual perdura mientras no se verifiquen modificaciones en su conformación física.⁽⁵³⁾

Fotografía No. 3 Folio Real



2.2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

Actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica; en los derechos reales, es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real y persigue como finalidad primordial, la protección del crédito y la seguridad del tráfico.

Asimismo el negocio jurídico se integra con el registro publicitario, produciéndose por esa vía la transmisión de la titularidad. La publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro, para algunos la publicidad es

⁵³ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

siempre registral, en cambio para otros, la publicidad jurídica puede ser o no ser registral, dependiendo de que la actividad o el medio empleado sea o no sea el registro.⁽⁵⁴⁾

2.3. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

La publicidad, es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es el acceso a la información registral y a la oponibilidad. Existen tres finalidades de la publicidad registral.

De acuerdo a criterio del profesor Rus Ledezma los fines de la publicidad registral serian las siguientes.

- Preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico.
- Preservar un interés privado, por ejemplo cuando una de las partes desea celebrar un contrato, le permite conocer si su futuro deudor cuenta con bienes que, dentro de aquel concepto de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, constituyan una garantía suficiente para responder de las obligaciones que surjan del contrato.
- No se reduce a tutela intereses privados, sino que está en juego el interés público.
- Contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia.
- Procura evitar los conflictos y solucionarlos, y allí es donde emerge el interés público, ya que una de las principales funciones del estado es la de prevención y subsidio, la recomposición de los intereses de quienes integran el núcleo social⁽⁵⁵⁾

2.4. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

Se puede establecer que la inscripción produce ciertos efectos:

4.1.- Privilegio.- Una vez registrado un inmueble en Derechos Reales, puede surtir efectos contra terceros.

⁵⁴ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

⁵⁵ Idem.

4.2.- Forma de efectuar la Inscripción.- el Profesor Castellanos cita al Dr. Jorge Guzmán, se debe realizar el siguiente procedimiento

a) la persona que inscriba su título deberá pagar las disposiciones administrativas. Dicho dinero corresponde a las direcciones de Impuestos Internos o Alcaldías Municipales.

b) con el Título y certificado de pago de impuestos, la persona interesada se presenta en las oficinas de Derechos Reales, cuyo responsable hace constar la fecha y hora de la presentación del título, nombre, apellidos y profesión, estado civil, domicilio del interesado, naturaleza del título y fecha de su otorgamiento, nombre y apellidos del notario que autorizo la escritura pública o los del funcionario que autentico las firmas y rubricas si se trata de un documento privado, la naturaleza y situación de los bienes a los que se refiere el título.⁽⁵⁶⁾

2.5. SUJETOS QUE PIDEN LA INSCRIPCIÓN.

Se asegura que las personas que pueden pedir la inscripción de los bienes inmuebles en las oficinas de Derechos Reales, son:⁽⁵⁷⁾

- Aquella persona que quiera asegurar el derecho de propiedad
- Aquel notario que autorice el acto
- Aquel juez que dictare sentencia ejecutoriada.

2.6. PRINCIPIOS REGISTRALES.

⁵⁶RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013

⁵⁷Idem.

Muchos autores hablan sobre los **principios registrales**; se puede apreciar que difieren de cierta manera de una legislación a la otra. Así borda, basado en la Legislación Argentina, presenta los siguientes principios:

- **Principio de inscripción:** Posee un doble significado, por un lado se entiende que deben inscribirse en el registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, notifiquen los derechos reales sobre inmuebles; y por el otro lado, antes de la inscripción, estos documentos no producen efectos respecto a terceros.
- **Principio de autenticidad:** Solo pueden inscribirse aquellos documentos que revistan carácter auténtico, o sea que hagan fe por sí mismos y que sirvan inmediatamente de título al dominio.
- **Principio de especialidad:** La cosa sobre la cual recae la inscripción debe de estar determinada con toda precisión.
- **Principio del tracto sucesivo:** Las sucesivas inscripciones sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, así cada nueva inscripción se sustentara en la anterior.
- **Principio de rogación:** Las anotaciones o inscripciones en el registro deben ser siempre hechas a pedido de la parte interesada.
- **Principio de prioridad:** Una inscripción anterior tiene prioridad sobre una posterior, y que inscrito y anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que sea opuesto o incompatible.

Con respecto a la legislación nacional, el **Dr. Eduardo Reyes Bellot** manifiesta los siguientes **principios registrales**:

- **Principio de inscripción:** Sin una inscripción correspondiente los documentos no producen efecto respecto a terceros, por lo que deben registrarse todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan los derechos reales sobre inmuebles; además, afirma que aunque el derecho nace antes de la inscripción, este no es oponible a terceros.

- **Principio de especialidad:** El bien que será inscrito debe estar determinado con toda precisión. Además, cada inmueble posee un folio en el cual se anota todos los pormenores que suceden.
- **Principio de rogación:** Todo registro o anotación debe ser hecha siempre a solicitud de la parte interesada, por lo que no se actúa de oficio en ningún caso.
- **Principio de presunción registral:** Los certificados que expide la Oficina de Registro de Derechos Reales son el único modo de acreditar la existencia de los derechos inscritos.
- **Principio de tracto sucesivo:** Las inscripciones en el Registro de Derechos Reales deben efectuarse dentro de una secuencia entre compras y transmisiones, sin que exista ruptura de continuidad; es decir, cada nueva inscripción debe sustentarse en la anterior.
- **Principio de legalidad:** Los documentos con las formalidades de ley y auténticos pueden ser registrados en Derechos Reales.
- **Principio de publicidad:** Proceder al registro de un acto jurídico es dar publicidad a dicho acto jurídico, siendo esta la publicidad material; se dice que la publicidad formal se da cuando se exhibe los asientos de registro.
- **Principio de prioridad o prelación:** Este principio indica que una inscripción anterior prevalece frente a otra posterior; también, se afirma que la fecha de presentación determinara la preferencia y rango del documento que ha ingresado en el registro.⁽⁵⁸⁾

Por último, para entender a profundidad el tema que continúa, es prudente reconocer las diferencias que existen entre Registro de Derechos Reales y Catastro.⁽⁵⁹⁾

El registro de Derechos Reales es una oficina donde se inscribe la propiedad inmobiliaria a solicitud de los particulares, con el fin de resguardarse de transferencias

⁵⁸ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

⁵⁹ Idem.

ocultas y otros inconvenientes; es un trámite de carácter jurídico administrativo y se encuentra bajo la dependencia del Órgano Judicial.⁽⁶⁰⁾

Ossorio por su parte indica que el Catastro, es el registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de estos bienes, nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos.⁽⁶¹⁾

2.7. REGISTRO DE DERECHOS REALES EN LA ACTUALIDAD.

El concepto de derecho real hace referencia a la propiedad, al dominio inmediato sobre un objeto o una cosa, en condición *erga omnes*, voz latina que se traduce como contra todos, y que implica esta condición abarca y es valedera para todos los sujetos, sean o no partes de la relación legal (Cabanellas, 1996). En este sentido el derecho real supone una relación directa entre una persona y una cosa, con poder absoluto sobre ésta relación válida en cualquier instancia o contexto.

El Registro en Derechos Reales se constituye en un procedimiento de vital importancia, ya que así se evitan problemas o irregularidades que puedan suscitarse en lo futuro.

Por ello desarrollaremos el tema desde sus antecedentes del registro en territorio nacional, también se hará un detalle de aquellos títulos que pueden registrarse; y principalmente el modo en que en la actualidad se registran las usucapiones, desde sus requisitos, y hacer una descripción exacta del flujo en que sigue en el sistema TEMIS en las oficinas de derechos reales, describir sus falencias y lo burocrático que resulta para el usuario registrar ese derecho adquirido, después de haber pasado la pericia del proceso judicial.

2.8. ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN BOLIVIA

⁶⁰ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

⁶¹ OSORIO Manuel Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Eliasta

El año 1887, después de haber recorrido un largo caminar de vida Republicana Bolivia, y vivido muchos intentos con respecto al registro de los bienes inmuebles; se vio realmente en la necesidad de promulgar una Ley que ampare y brinde la seguridad necesaria a todo aquel propietario de un bien; de ese modo, el 15 de noviembre de 1887, durante la presidencia del Señor Gregorio Pacheco, se promulgo la **Ley del Registro de Derechos Reales**, que contenía 46 artículos distribuidos en cinco capítulos. Dicha Ley se consolido en un progreso avanzado para la época, siendo, además, una garantía solida para los propietarios de bienes inmuebles de territorio nacional.

Esta ley adopto como principios básicos:

- De inscripción.
- De autenticidad.
- Tracto sucesivo.
- De rogación.
- De prioridad.
- De especialidad.
- De publicidad.

Partiendo de estos antecedentes, es prudente conocer que es una Oficina de Registro de Derechos Reales.⁽⁶²⁾

2.9. OFICINA DE REGISTRO DE DERECHOS REALES.

Cumpliendo lo amparado en la ley de 15 de noviembre de 1887, lo expresado en el Código Civil vigente y además, el Decreto Supremo 27957 del 24 de diciembre de 2004, se establece que la **Oficina de Registro de Derechos Reales** es la encargada de llevar los registros públicos de los bienes y títulos que indique la Ley en su artículo 7. Asimismo, el Código Civil vigente en su artículo 1521, sostiene que dicha Oficina se halla sostenida por el Poder Judicial. (Órgano Judicial).

⁶²RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

Se comprueba que la Oficina de Derechos Reales presenta un carácter administrativo, ya que desde su instalación posee una estructura organizativa, la actividad que desarrolla es de la misma índole, y la situación de los funcionarios que la componen presenta igual carácter.⁶³

Por otra parte, el profesor Eduardo Reyes Bellot, menciona que solo podrán inscribirse en la Oficina de Derechos Reales:

- Títulos que constan en documentos públicos por acto entre vivos o por causa de muerte.
- Resoluciones judiciales que consten en certificaciones o ejecutorias expedidas en forma autentica.
- Títulos que consten en documentos privados legalmente reconocidos.

Todos los actos y contratos que se refieren anteriormente deben presentarse en originales, mas dos fotocopias, presentado por el que transmite el derecho, lo adquiere, o por quien tenga la representación legitima de cualquiera de ellos y/o tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir.⁶⁴

2.10. REQUISITOS QUE DEBE EXISTIR AL MOMENTO DE PRESENTAR LA USUCAPIÓN.

Al momento de presentar uno de los títulos sujetos a registro, (por usucapión) según la ley que los rige, se deben cumplir ciertos requisitos (⁶⁵)

1° **Requisito:** Cumplir con el Principio de Rogación que se refiere a la solicitud del registro en Derechos Reales.

2° **Requisitos:** Principio de Forma,

- Resolución Judicial
- Documentos de identidad del adquirente
- Datos del antecedente dominial insertos en escritura

⁶³ RUS L. José: Derechos Reales segunda edición.2013.

⁶⁴ REYES Eduardo Bellot; del Registro de los Derechos Reales Cbba. –Bolivia. Ed. 2003

⁶⁵ Manual de Procedimiento técnico jurídico del registro de derechos reales. Sucre Bolivia -2008

- Pago de impuestos a la transferencia (Form 430).
- Pago de impuesto última gestión
- Plano aprobado por la entidad competente
- Dos fotocopias de toda la documentación.

3° Formas de Inscripción

- Se realiza la matriculación del inmueble nuevo
- Se realiza la inscripción de propiedad en el mismo servicio

La matriculación consiste en la asignación de un número de Folio Real, esta consiste en la primera inscripción del inmueble, sea porque lo registra por primera vez, en el cual se registrara la información que contenga la sentencia emitida por el Juez competente, así lo señala el Art. 15 Y 16 del D.S. 27957⁽⁶⁶⁾;

La matrícula es un numero único consignado en un folio Real que identifica al inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tomando en cuenta Departamento, Provincia, Sección y Cantón, y un número secuencial de ingreso de ese cantón, por tanto, cada inmueble independiente, tendrá una sola matrícula.

2.11. EL PROBLEMA DEL REGISTRO DE LA USUCAPIÓN EN DD.RR. LA PAZ.

Tras haber culminado un proceso judicial de usucapión que aproximadamente tarda entre dos a seis años, para el usuario (litigante), no acaba ahí, pues empieza el largo y burocrático tramite de la inscripción de ese derecho propietario en las oficinas de Derechos Reales, en estas dependencias esta solicitud de registro pasa por una serie e infinidad de observaciones, mismas que muchas veces causan daño y perjuicio económico al usuario.

Para el registro de la usucapión, como se explico anteriormente, en las oficinas de Derechos Reales existen las ventanillas de ingresos de documentos, atendidos por

⁶⁶Gaceta Oficial de Bolivia D.S. 27957 Art. 15 Y 16

asesores jurídicos, los mismos están encargados de revisar que cumplan con todos los requisitos exigidos para este tipo de trámite.

Una vez en manos del encargado de registro este revisa si cumple o no con los requisitos exigidos por ley, si cumpliera se dará curso a lo solicitado y si no será observado, bajo el argumento que en muchas ocasiones en el registro existen muchas diferencias en cuanto a la ubicación del inmueble. Y otros datos técnicos. Aspectos que no fueron valorados en su debido momento por la autoridad jurisdiccional durante el desarrollo del proceso, y siendo la Oficina de Derechos Reales la custodia de toda la información relacionada al registro de inmuebles.

La oficina de Derechos Reales, es la llamada a dar seguridad jurídica a todos aquellos que tienen registrado alguna propiedad, y preservar el interés privado y público de manera que contribuya a la paz social y a hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento jurídico que es la justicia. Y evitar conflictos sociales que en muchos casos causan no solo daños económicos al patrimonio sino a la sociedad.

2.12. FUNCIÓN Y FINALIDAD DEL FOLIO REAL EMITIDO POR DERECHOS REALES.

La función básica de las oficinas de Derechos Reales es la de otorgar, a solicitud de parte, certificados e informes sobre los registros que cursan en las oficinas de D.D.R.R. del país. Los certificados pueden ser sobre propiedad, gravámenes o cancelaciones que se encuentran en los registros, sean manuales (libros) o computarizados.

Cuando se solicita certificaciones, se pueden presentar dos figuras:

Que los registros se encuentren en libros o que estén en el Sistema Wang, o que ya estén en sistema TEMIS.

- En el primer caso, se procede previamente a la matriculación y luego se emite la certificación, sobre la base de la información que se traspasó al Folio Real.
- En el segundo caso, el sistema arma directamente el certificado con los datos en él almacenados.

El certificado por excelencia, bajo el sistema que se utiliza actualmente es el Folio Real, ya que él contiene todos los datos actuales sobre el bien inmueble, como ser ubicación exacta, clase de inmueble, propietarios y gravámenes que soporta.

Sin embargo, se puede también solicitar certificados específicos, como ser de propiedad, de gravámenes, e informes sobre cancelaciones, además de otros, como de no propiedad, de alodialidad (inexistencia de gravámenes y/o restricciones) y los certificados decenales, treintañales (y de tradición de ambos).

Existen instancias nacionales, que por el tipo de trabajo que realizan, deben contar con información para ejecutar sus labores, tal el caso de los Jueces y Tribunales o el Ministerio Público. Dichas instancias tienen la potestad de solicitar informes a las oficinas de DD.RR. sobre determinados inmuebles o personas. Materialización de los principios de los derechos en la función de inscripción y certificación

El principio de legalidad, toda vez que para proceder con el registro, se invoca a la ley. Eso quiere decir que sólo los instrumentos que cumplan con los preceptos y requisitos legales podrán ser inscritos en las oficinas de Derechos Reales del país, negándose la inscripción a aquellos documentos que no cumplan con los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La calificación registral es, la verificación de la legalidad, de modo que sólo tengan acceso a la inscripción documentos válidos y perfectos, que merecen ser dados a publicidad. Esta calificación se la efectúa en la etapa previa a la inscripción, denominada precisamente “calificación”, revisando el cumplimiento de requisitos de fondo y forma, y su consistencia con los datos registrados.

El principio de preferencia, este principio indica que el primero que inscribe un derecho en el Registro de Derechos Reales tiene preferencia sobre otro que lo haga posteriormente, independientemente de la fecha del documento es decir, que la prioridad; se da por la fecha de presentación y por la de inscripción y no así por la fecha del título.

Este principio no significa que el Registro da derecho, sino simplemente que, ante la presencia de varios documentos que otorgan propiedad, el primero que se acepta e ingresa por ventanilla, es el que goza ante la Ley, de dicho derecho, no pudiendo ser inscritos con posterioridad otro u otros que se le opongan o sean incompatibles.

Este principio da también la prioridad entre acreedores titulares de gravámenes inscritos, debiendo responder el inmueble con su valor, con preferencia a los inscritos anteriormente sobre los posteriores.

La prelación en consecuencia se computa desde el momento de la presentación del documento, en ventanillas de la oficina registral, desde el momento en que ingresa el documento al sistema con consignando el número de documento que es correlativo, día fecha y hora (minutos y segundos) y son dichos datos los que otorgan la prelación.

Si posteriormente ingresa otro documento, el sistema reportará que existe un documento anterior que está siendo procesado sin embargo el documento ingresará; bajo la condición de que previamente se termine el primero y luego se ejecutará el segundo, siempre que no sea incompatible. En caso de tratarse de varias ventas del mismo inmueble por el mismo propietario, el segundo documento ya no se podrá inscribir, ya que el inmueble ya no pertenecerá al vendedor, pues habrá sido registrada otra persona como nuevo propietario.

El principio de publicidad, tiene la finalidad de dar a conocer a todos aquellos quienes demuestren un interés legítimo, la información que se encuentra en los registros de Derechos Reales.

En el marco de la certificación, las Oficinas de Derechos Reales, pueden informar sobre el estado de los inmuebles, indicando su propiedad y los gravámenes y restricciones, además de los que fueran cancelados.

Emergente de este principio surge la oponibilidad, es decir los efectos de los derechos reales inscritos contra terceros, por lo que éstos no pueden alegar ignorancia de su existencia y están obligados a respetarlos.

Principio de tracto sucesivo, este principio indica que debe existir un enlace o conexión de las transferencias por orden de propietarios, condicionando a que cada inscripción de derecho propietario se debe sustentar en la anterior; consecuentemente sólo puede inscribirse una transferencia cuando quien transfiere el derecho sea el que figure en el Registro como titular (propietario).

El tracto sucesivo es ausente en el caso de venta judicial o la adquisición del inmueble por usucapión. Sin embargo esto no quiere decir que en caso de que exista el registro del bien inmueble, no se considere éste como antecedente, sino se refiere a que no es el propietario quien figura como vendedor sino el Juez, que dictó el auto respectivo, por imperio de la Ley.

Cuando se trata de dotación de tierras por el estado, el primer asiento de la columna de propiedad, asiento cero (0), tiene como propietario al Estado Boliviano y luego recién se inscribe el o los propietarios que aparecen en el título ejecutorial.

Fotografía No. 4

Flujo de La Secuencia que Sigue El Tramite De Usucapión en Derechos Reales.



2.12.1. Función Administrativa Financiera.

Otra función importante que cumplen las oficinas de Derechos Reales del país es la de recaudación, a través del cobro por los servicios prestados, con base en aranceles y precios de valores establecidos mediante Resolución Senatorial.

El Órgano Judicial, a través de estas oficinas, genera ingresos que son utilizados para mantener y mejorar los servicios prestados y atender otras obligaciones, tal el caso de infraestructura y equipamiento, creación de nuevos juzgados, capacitación de funcionarios judiciales, etc., ya que el presupuesto asignado por el Estado a esta Institución es escaso e insuficiente para cubrir las renovadas necesidades de éste, emergentes de los requerimientos de la población de una mejor administración de justicia.

Dentro de otras funciones que tienen las oficinas de Derechos Reales se encuentran la del resguardo de información, la de elaboración y extensión de testimonios de documentos privados reconocidos, en cumplimiento del artículo 4° de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, concordante con el artículo 1547 parágrafo III del Código Civil y 53 del D.S. N° 27957 la de otorgar segundos testimonios y fotocopias legalizadas; de los documentos privados que están bajo su custodia, así como evacuar

informes requiriéndose para el efecto, orden judicial, siempre y cuando no sea el propietario del inmueble, y si fuera propietario no requiere de orden judicial, conforme al Art. 52 del D.S. 27957.

CAPITULO III

ANALISIS DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y DE DERECHO COMPARADO SOBRE EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR USUCAPIÓN.

3.1. LEGISLACIÓN NACIONAL

La norma suprema de nuestro ordenamiento jurídico como es la Constitución Política Plurinacional de Bolivia, promulgada por el Presidente de Bolivia Evo Morales Ayma el 7 de febrero de 2009, en sus artículos 19 y 56, señalan y garantizan el acceso a una vivienda digna para todo habitante del territorio nacional, El artículo 19 de la C.P.E. reconoce el derecho a un hábitat y a una vivienda adecuada como derechos constitucionales, Tanto el hábitat como la vivienda adecuada son derechos fundamentales, por lo tanto son indispensables para el desarrollo de la vida de toda persona en el marco del vivir bien, vale decir la dignificación de la vida familiar.

El hábitat y la vivienda digna deben ser contemplados en las políticas públicas de todo nivel de gobierno no sólo como el acceso a un techo o espacio, sino como apertura a potenciar el derecho hacia una mejor calidad de vida, que permitan una vida salubre, como es el caso de los servicios básicos etc. Además el bien estar psicológico que tenga el sujeto, que le permitirá gozar de mejor manera sus derechos y su desenvolvimiento con la sociedad.

La vivienda se encuentra respaldada con el derecho a la propiedad el artículo 56 de la CPE., por el carácter de fundamentalismo que radica en la vivienda adecuada, que se consolida como patrimonio familiar, lo que posibilita que el derecho fundamental a la vivienda se consolide en tanto las personas tengan un lugar adecuado para su habitabilidad y no se queden desalojados.

El art. 56 señala que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva siempre que esta cumpla una función social, La propiedad es un fenómeno económico y político, en tanto el derecho a la propiedad es un dominio jurídico.

El derecho a la propiedad como derecho de todo ser humano a convertirse en propietario tener derecho a hacerse deudor o acreedor, y en consecuencia un derecho fundamental en tanto pertenece a todo ser humano en cuanto persona con capacidad de obrar, El derecho real sobre bienes adquiridos o alienados a partir del ejercicio del derecho fundamental a la propiedad. Este derecho es personalísimo, y es el derecho que tiene una persona concreta sea individual o colectiva a la propiedad concreta sobre un objeto identificable. Como ser los derechos sociales y económicos, es decir se lo concibe como un poder jurídico, un poder de derecho, y que ésta cumpla una función social y su garantía dependa de que el uso que se haga del derecho a la propiedad no sea perjudicial al interés colectivo.

3.2. LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES.

El registro inmobiliario en Bolivia es de data muy antigua, y justamente la norma jurídica base del derecho registral tiene su vigencia desde 1887, según el denominativo de Ley de Inscripción en Derechos Reales.

Esta norma dispone que “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”, con lo que se limita a ejercer el derecho propiedad consistente en la “potestad, capacidad o facultad que tiene toda persona para poseer, usar y gozar de un bien inmueble”.⁽⁶⁷⁾ Sujeta a una condición previa de inscripción en un Registro Público.

La norma en condición de relevancia, también determina que “de conformidad con lo dispuesto en el 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”, disposición a la cual obedece la existencia institucional de la Oficina de Derechos Reales.

3.3. SISTEMA Y TÉCNICA DE REGISTRO SEGÚN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

⁶⁷Gaceta Oficial de Bolivia D.S. 27957 Art. 1

En la actualidad el sistema vigente en derechos reales es el TEMIS, como resultado y en cumplimiento a la Ley N° 1665, que incluía el componente “Fortalecimiento y Modernización del Registro de Derechos Reales” en Bolivia, lo que permitió el desarrollo de un software propio del Poder Judicial (órgano Judicial), para el registro, desarrollándose el sistema TEMIS.

Para este nuevo sistema se cambió la concepción de la técnica registral, pasando de la técnica personal a la técnica real y utilizando el Folio Real como técnica de registro, suprimiéndose los Libros de Registro, y el sistema WANG, almacenando los datos en el nuevo sistema TEMIS.

Todo esto ha dado lugar a que todos los registros que se tienen en las oficinas de Derechos Reales, del país tengan que ser derivados al nuevo sistema, mediante la migración de datos dando origen y lugar a la matriculación, que básicamente consiste en la primera inscripción en el Sistema TEMIS y el folio real, de datos concernientes al inmueble, propietario(s) y derechos (sin quitar su valor a antecedentes dominiales originados en Libros o Tarjetas de Registro).

El número de matrícula, es un código numérico único a nivel nacional por cada inmueble, permite identificarlo en base al sistema de división político administrativa del estado, refiriendo para tal efecto al departamento, provincia, sección y cantón (localidad) y finalmente un número para el inmueble, que se asigna por secuencia de ingreso al Registro.

La finalidad de su existencia, es la sustitución de la técnica personal, pretendiendo que cada inmueble individual tenga una sola matrícula, independientemente de quien o quienes sean sus propietarios, toda vez que el sistema real realiza el seguimiento al inmueble y no así a la persona.

El sistema TEMIS, fue puesto en funcionamiento, inicialmente en la oficina de Sucre, el año 1997 y paulatinamente se ha replicado a todas las oficinas del país, terminando con dicha réplica el año 2006. Por tanto a la fecha todas las oficinas cuentan

con el sistema computarizado de registro del Poder Judicial, lo que permite conocer en forma inmediata el estado de cada inmueble en cualquier momento.

La técnica del Folio Real, corresponde esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho. La característica esencial del registro en el Folio Real es la individualización del inmueble. El Folio Real comprende básicamente dos elementos:

En la parte superior figuran los **DATOS DEL DOMINIO** del tipo inmueble, consistentes en la Matrícula (número único del inmueble y que permanecerá invariable, independientemente del cambio de propietario), fecha de emisión, código catastral, ubicación, designación según título (tipo de inmueble), superficie, medidas y linderos o colindancias, respecto a los puntos cardinales y los antecedentes dominiales de Libros o Partidas computarizadas que identifiquen el origen del derecho propietario.

La parte inferior esta se encuentra a su vez dividida en tres columnas: Titularidad sobre el Dominio (Columna “A”), con una subcolumna de proporción de la titularidad ; Gravámenes y Restricciones (Columna “B”) y Cancelaciones (Columna “C”).

Por su estructura, el Folio Real constituye Certificación y/o Informe del estado actual de un inmueble evidenciando las características de éste, al propietario actual, los gravámenes y restricciones que pesan sobre él, así como las cancelaciones totales o parciales.

3.4. REGLAMENTO A LA LEY DE INSCRIPCIÓN EN DERECHOS REALES D.S. 27957

Esta norma reglamentaria se fundamenta en la Ley de Inscripción en Derechos Reales y el Código Civil, y tiene por objeto regular al funcionamiento y organización del Sistema de Registro de Derechos Reales, sobre bienes inmuebles, muebles sujetos a registro y derechos reales registrables a nivel nacional.

El reglamento en su artículo 12, determina que se adopta, para las inscripciones, el Sistema Integrado de los Registros de Derechos Reales, aplicando la técnica del Folio

Real, que comprende esencialmente al inmueble física y jurídicamente determinado, luego al sujeto y al derecho. Esta norma consecuentemente constituye el fundamento jurídico para la aplicación de la técnica registral del Folio Real, cuyo funcionamiento está condicionando a la necesidad de la matriculación de los inmuebles previamente.

La Columna “A” del Folio Real de relación con el objeto de estudio, la Columna “A” del Folio Real está regulada a partir del artículo 74, que dispone:

- I. En la columna “A” de Titularidad sobre el Dominio, se registrarán todas las transferencias en y modificaciones de dominio sobre la propiedad del bien inmueble, forma cronológica, constituyendo cada transferencia un nuevo número de asiento, conformando el tracto sucesivo de titulares del derecho propietario, en concordancia con el artículo 24° del presente Reglamento.
- II. Los asientos van numerados desde el asiento 0 si el inmueble tiene como antecedente dominial una Foja y Partida en Libro, o desde el asiento 1 si el inmueble tiene como antecedente dominial una matrícula (caso de cesiones, subdivisiones, fusiones, propiedad horizontal, urbanizaciones, condominios).
- III. Cada asiento contendrá nombres, apellidos, estado civil, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de cédula de identidad, clase de instrumento jurídico, el número del protocolo o documento, nombre del Notario, número de Notaría, fecha y hora del registro y número del trámite, así como las iniciales del funcionario subalterno que realizó la inscripción y verificación.
- IV. Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra “último asiento” y no se permitirá ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.
- V. En la subcolumna de proporción, en todos los casos de copropiedad indivisa, se consignará, en la casilla correspondiente, la proporción, expresada en forma de quebrado ($1/2$, $1/3$, etc.), según se exprese en el documento constitutivo del derecho y se consignará a la altura del nombre de los titulares.

El tracto sucesivo, es esencial para la existencia de la Columna “A”, en ese sentido es que el párrafo I y III, señala justamente que se debe conformar el tracto sucesivo a razón de la escritura pública que le da origen; la interpretación que realiza a nivel institucional Derechos.

Reales en el sentido de que en el último asiento se registra la titularidad del dominio, parece encontrar su naturaleza en este artículo.

El principio de tracto sucesivo referido en el artículo 24, señala que “las sucesivas inscripciones en el registro de Derechos Reales sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, de tal manera que cada nueva inscripción se sustente en la anterior, que es su antecedente legítimo y necesario. Por tanto, no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio, deberá resultar la perfecta concatenación entre el titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones,” respecto del cual se ha generado la interpretación de forma inadecuada respecto al último asiento como válido.

La Columna “B” del Folio Real

El artículo 75, regula que En la columna “B”, se deben inscribir todos los actos jurídicos que limiten o restrinjan el derecho propietario sobre el inmueble registrado, como ser:

- Hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas.
- Contratos de anticresis.
- Contratos u otros títulos de usufructo, uso y habitación de ; los derechos a construir y de superficie.
- Contratos en cuya virtud se crean o se extinguen las servidumbres forzosas y voluntarias
- Anotaciones preventivas.

- Contratos de arrendamiento estipulados conforme al artículo 1540 inc. 9) del Código Civil.
- **La constitución del patrimonio familiar o sus modificaciones.**
- Todo impedimento y prohibición que restringe el derecho de propiedad, interrumpe la posesión o que limita la libre disposición de los bienes inmuebles.

En tanto se evidencie en esta columna los asientos vigentes, los mismos no son cuestionables.

La Columna “C” del Folio Real

El artículo 77, dispone que en la Columna “C”, deba registrarse:

- I. Todos los levantamientos o cancelaciones de las restricciones y/o gravámenes inscritos en un determinado asiento de la columna “B”.
- II. Las cancelaciones se registrarán en forma cronológica, constituyendo cada una, un número de asiento, de acuerdo a su presentación en el Registro de Derechos Reales, generando la eliminación o extinción de un asiento específico de la columna “B”, no importando el orden de su registro.
- III. Cada asiento contendrá la leyenda “Cancelación”, especificándose, a continuación, el tipo de la restricción o gravamen cancelado, luego los datos del asiento objeto de cancelación...el tipo de instrumento jurídico, su fecha, el nombre del notario, juez o Registrador, según corresponda y, por último, el número del trámite, fecha y hora del registro así como las iniciales del funcionario subalterno que realizó la inscripción y verificación.
- IV. Después del último asiento, se consignará obligatoriamente la palabra “último asiento” y no se podrá registrarse ningún otro asiento posterior en un mismo Folio impreso.

3.5. ANALISIS DE LA LEGISLACIÓN COMPARADA

El Derecho registral inmobiliario en otros países.

3.5.1. El registro de los Derechos Reales en la República del Perú.

En este país, existen oficinas de registro en todas las capitales de departamento con la técnica del Folio Real, que es de carácter declarativo de los derechos que tienen los titulares sobre las propiedades el procedimiento registral se inicia a partir de la presentación del título en las oficinas de registro, en este país la norma de procedimiento del registro es el “Reglamento General de los Registros Públicos”.

De acuerdo a la norma referida, los legitimados para solicitar la registración; es el propietario o su representante debidamente acreditado; Un aspecto de importancia, son los mecanismos que facilitan la presentación del título al registro a través de las denominadas oficinas receptoras, quien hacen las veces de recetores únicamente por no ser competentes para el registro, y deben remitir a otra oficina denominada “oficina de destino” la solicitud de inscripción, vía fax, e mail u otro idóneo junto con el proyecto del asiento de presentación, para que a su vez la oficina de destino en el término de 24 horas de recibida la solicitud extienda el correspondiente asiento de presentación; la prioridad en este caso se obtiene con la extensión del asiento por parte de la oficina destinataria.

3.5.2. El registro de los Derechos Reales en la República Argentina.

En la república Argentina, la técnica aplicada es la del Folio Real, pero la misma tiene una ley marco a nivel nacional y leyes locales a nivel de cada provincia.

Fue la Ley Nacional 17.801 la que creó el Folio Real, para que cada Inmueble obtenga su ficha del Folio en la que deba asentarse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que se presentan para su inscripción o anotación y los certificados de dominio, similar al contexto nacional, la técnica registral cuenta con dos métodos: Folio Real: El mismo se encuentra asentado de forma mecanográfica en las fichas, actualmente no se incorporan más matrículas a este método, sino solo se asientan los movimientos que se producen.

Folio Real Electrónico: Este sistema es el actual y se realiza mediante el sistema informático, lo que significa que todos los datos que se imprimen en la ficha correspondiente, se almacenan en una base de datos, lo que permite un mejor acceso al mismo desde el sistema.

El Art. 19 de la ley 17.801 establece la prioridad entre dos o más inscripciones sobre anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignados a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el art.40 de la misma ley.⁶⁸

3.5.3. El registro de los Derechos Reales en la República de Chile.

En este país el registro depende del Poder Judicial, al registrador se lo denomina “Conservador de bienes raíces”, quien además de ejercer como notario, actúa bajo el sistema de inscripción de folio personal, teniendo por objeto entre otros a mantener la tradición de inmuebles, adquirir los inmuebles por prescripción, junto con la posesión, inscribiendo mutaciones de dominio de bienes inmuebles, sucesiones judiciales, legados, testamentos, y otros.

3.6. LEGISLACION COMPARADA RESPECTO A LA POSESIÓN Y EL MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

En cuanto se refiere al Instituto de la Usucapión de los bienes inmuebles el entorno internacional legislativo, contempla entre sus leyes la institución de la usucapión también conocida como la Prescripción Adquisitiva, para tal efecto se tomó como referencia algunos países con distintas formas de gobierno, y aunque estos difieren del sistema nuestro, siempre existirá el deseo e interés de preservar la cosa particular y el derecho a la adquisición de una vivienda, por medio de la Usucapión.

3.6.1. Legislación Argentina

⁶⁸BORDA Guillermo A.: Manual de Derechos Reales, 5ta. Ed. 1991-1992

Si bien la forma de gobierno de la república Argentina se basa en el sistema federativo la normativa subjetiva que rigen a la legislación judicial, es la misma, de las que rigen en los países con gobierno de sistema unitario.

En tal sentido, en la Constitución de la República de Argentina, están plasmadas todos los derechos y garantías de los ciudadanos como de sus bienes, en los cuales también están incluidos los bienes del Estado como los de los municipios.

La Constitución Argentina indica en sus artículos 14, 14 bis, 17 en la cual es Estado garantiza a usar, gozar y disponer de su propiedad, el acceso a una vivienda digna, además de señalar que la propiedad es inviolable. y el art. 123 indica que cada provincia podrá dictar su propia constitución reglando su propia autonomía municipal.

El Código civil argentino⁶⁹ con respecto a la forma de adquirir los derechos de la propiedad, señala desde el momento de la posesión en sus Art. 2362, 2469, 2470, los Plazos de la prescripción sostiene en los arts. 3999, 4006, y 4015 que la propiedad se la adquiere por la posesión continua, con, Justo título y pacífica de diez años, y se adquiere la propiedad en veinte años aunque sea sin título respectivamente.

ARTÍCULO 2.362.- Todo poseedor tiene para sí la presunción de la buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presuma.

ARTÍCULO 2.469.- La posesión, cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriere, el afectado tendrá acción judicial para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinen las leyes procesales.

Modificado por: Ley 17.711 Art.1 (Sustituído por inciso 93). (B.O. 26-04-68). A partir del 01-07-68 por art. 7.)

⁶⁹ Código Civil Argentino www.justino.com/Codigos/juridico_crfi/libro4_html.

ARTÍCULO 2.470.- El hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repulsar 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 recobrarla de propia autoridad sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa.

ARTÍCULO 3.999.- El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.

ARTÍCULO 4.006.- La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa. Las disposiciones contenidas en el título "De la posesión", sobre la posesión de buena fe, son aplicables a este capítulo.

ARTÍCULO 4.015.- Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.

3.6.2. Legislación Mexicana

La Constitución Política de la Unión Federal⁷⁰ también adopta el sistema de gobierno federal, y también, en cada Distrito Federal existe las leyes de cada municipio que guardan concordancia con la constitución de la Unión Federal.

Esta Constitución de la Unión federal al igual que nuestra Constitución ha sufrido un cambio en su normativa derogando el art. 219 y 220 referidos al registro público de la propiedad. Y solo se toma en cuenta de manera muy general, aquellos derechos sobre los bienes inmuebles. Dejando ello a normas más específicas en cada estado. Sometidos a la Constitución.

⁷⁰Constitución Política de los estados mexicanos, www.camaradediputados.gob.mx

En el Código Civil Mexicano⁷¹ las instituciones Jurídicas como la Usucapión o Prescripción Adquisitiva tienen muy pocas variantes, quizás de forma pero no de fondo. "

En este código, la prescripción adquisitiva está clasificada de dos maneras la Prescripción Positiva para referirse a la prescripción adquisitiva y la Prescripción Negativa la que se refiere a la prescripción extintiva de derechos y acciones.

EL ARTÍCULO.- 1151 indica, en cuanto a la prescripción positiva, que los requisitos para que exista prescripción positiva son: la posesión debe ser en concepto de propietario, posesión pacífica, continua y pública.

Los requisitos para que exista la Prescripción Negativa, el Art. 1158 se limita únicamente al transcurso de tiempo fijado por ley.

Respecto a los plazos de tiempo el Código Civil Federal, en, el art 1152 título séptimo del Libro Segundo indica que los bienes inmuebles prescriben:

EL ARTÍCULO 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la

⁷¹www.solon.org/statutes/mexico/spanish/libro2.html.

ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

De igual forma nos habla de los vicios de la posesión en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

ARTÍCULO 1155.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

ARTÍCULO 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

3.6.3. Legislación Chilena

La Constitución de la República de Chile⁷², considerada unitario y democrata, señala y garantiza el derecho a la propiedad privada en su art. 19 numeral 24

⁷² www.legislacion/chile.gob.ch/pdf.html.

24°. El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.

Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador.

En la legislación Jurídica de la República de Chile el Código Civil⁷³, en el **Título XLII** de la Prescripción, nos habla del modo de adquirir la propiedad, sobre la interrupción de la posesión, de igual forma que en la legislación boliviana, existe dos tipos de prescripción la ordinaria y la extraordinaria. Requisitos necesarios para alegar cualquiera de estas prescripciones, de igual forma los plazos requeridos para cada figura jurídica. Que a continuación se detalla:

ARTÍCULO 2492. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.

ARTÍCULO 2501. Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil.

ARTÍCULO 2502. La interrupción es natural:

- 1.º Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada;
- 2.º Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.

⁷³www.diarioficial.cl/actualidad/alegislacion/modificacion_codigo_civil_chile.html.

La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.

ARTÍCULO 2503. Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor. Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aun él en los casos siguientes:

- 1.º Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal;
- 2.º Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o se declaró abandonada la instancia;
- 3.º Si el demandado obtuvo sentencia de absolución. En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda.

ARTÍCULO 2506. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

ARTÍCULO 2507. Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren. L. 6.162 Artículo 1.º

ARTÍCULO 2508. El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces. L. 6.162 Artículo 1.º L.16.952 Artículo 1.º

ARTÍCULO 2510. El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1.a Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- 2.a Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3.a Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: L. 18.802 Artículo 1.º, N.º 89

1.a Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2.a Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. L. 16.952 Artículo 1.º

3.6.4. Legislación Peruana

La Constitución Política del Perú⁷⁴, en el Título III Capítulo III, en su: art. 70, indica que el derecho a la propiedad es inviolable. El estado lo garantiza se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de ley.

A nadie le puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Con relación a la legislación peruana debemos indicar que en el Código Civil Peruano,⁷⁵ sección tercera Título I Capítulo primero al séptimo y Título II y capítulo segundo, nos habla desde el momento de la posesión, pasando por forma de adquirir y conservar la posesión clases y sus efectos distinguiendo la posesión precaria, al igual que las forma de extinguirse, asimismo nos muestra la Prescripción adquisitiva, requisitos y plazos. Tal cual indicamos a continuación:

ARTÍCULO 896.- Noción de posesión

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

ARTÍCULO 900.- Adquisición de la posesión

La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

⁷⁴www.constitucionpolitica/peru.pdf/html.

⁷⁵www.codigocivil/peru.pdf/html.

ARTÍCULO 904.- Conservación de la posesión

Se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

ARTÍCULO 905.- Posesión inmediata y mediata

Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

ARTÍCULO 906.- Posesión ilegítima de buena fe

La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

ARTÍCULO 911.- Posesión precaria

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

ARTÍCULO 922.- Causales de extinción de la posesión

La posesión se extingue por:

- 1.- Tradición
- 2.- Abandono
- 3.- Ejecución de resolución judicial
- 4.- Destrucción total o pérdida del bien.

ARTÍCULO 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y Pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

ARTÍCULO 953.- Interrupción de término prescriptorio

Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se

3.7. RESUMEN DE LA LEGISLACIÓN COMPARADA

CUADRO No. 2

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN COMPARADA

No.	PAISES				
	CHILE	PERÚ	ARGENTINA	MEXICO	BOLIVIA
C. P. E.	Garantiza la propiedad disponiendo que solo la ley puede establecer la forma de adquirir la propiedad	El derecho a la propiedad es inviolable garantiza la propiedad dentro los límites de la ley. Solo por causa de seguridad nacional o necesidad pública puede privarse de ese derecho. Previo pago de justa indemnización.	El derecho a la propiedad es inviolable garantiza la propiedad dentro los límites de la ley. Solo por causa de seguridad nacional o necesidad pública puede privarse de ese derecho. Previo pago de justa indemnización.	Sistema federal de gobierno toma en cuenta el derecho a la propiedad de manera muy general dejando a ello a normas mas especificas en cada estado.	Se protege y garantiza el derecho a la propiedad, donde toda persona tiene derecho a una vivienda digna garantizando el derecho a la sucesión
C O D I G O C I V I L	La posesión no ininterrumpida es la puede otorgar el derecho a la propiedad, admite dos formas de prescripción la ordinaria y la extraordinaria	Proteje la posesión, desde su adquisición conservación, debe ser legitima, de buena fe, también habla de la extinción de esta, la prescripción adquisitiva debe ser cumplido el plazo de 10 años	la propiedad puede adquirirse desde el momento de la posesión se protege la misma cuando se tiene de buena fe posesión continua por más de diez años	La prescripción adquisitiva esta clasificada de dos maneras una positiva y otra negativa, en la positiva debe ser continua, pacifica de buena fe ya sea de 5 y 10 años	La prescripción adquisitiva clasificada de dos formas ordinaria y extraordinaria de igual forma se protege la posesión no viciosa, de buena fe, justo título además de los plazos legales.

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV

MARCO ESTADÍSTICO

4.1. ANTECEDENTES

Se elaboró el siguiente instrumento aplicado a un número de 100 personas tomadas al azar que acuden a realizar diferentes trámites en las dependencias de Derechos Reales para objetivizar la investigación a través de un cuadro de Conteo y frecuencia y estableciendo preguntas cerradas que aclaren la problemática de la prescripción adquisitiva a través de esta encuesta.

4.2. MODELO DE ENCUESTA

Nombre: _____ Edad: _____ Ocupación: _____

1ro. ¿Qué opinión tiene sobre la justicia?

Es Buena	<input type="checkbox"/>
Es Mala	<input type="checkbox"/>
Ninguna opinión	<input type="checkbox"/>

2do. ¿Qué opina Ud. Sobre el Proceso Judicial de la Usucapión?

Es Buena	<input type="checkbox"/>
Es Mala	<input type="checkbox"/>
Ninguna opinión	<input type="checkbox"/>

3ro. ¿Cree usted, que la usucapión puede realizarse en la vía administrativa?

Si	<input type="checkbox"/>
No	<input type="checkbox"/>
No sabe no responde	<input type="checkbox"/>

4to. ¿Cree usted que en la oficina de Derechos Reales podría tramitarse la usucapión?

Si	<input type="checkbox"/>
No	<input type="checkbox"/>
Ninguna opinión	<input type="checkbox"/>

5to. ¿En caso de no poder registrar su inmueble en las oficinas de DD.RR a quien acude?

Abogado	<input type="checkbox"/>
Tramitador	<input type="checkbox"/>
Lo realiza personalmente	<input type="checkbox"/>

6to. ¿Qué tipo de inconvenientes le ocasiona el no poder registrar oportunamente su derecho propietario?

Erogaciones económicas	<input type="checkbox"/>
Complicaciones jurídicas y/o administrativas	<input type="checkbox"/>
No ser sujeto de crédito hipotecario	<input type="checkbox"/>

7mo. ¿Qué opina sobre la posibilidad de modificar el proceso judicial de usucapión a un trámite administrativo

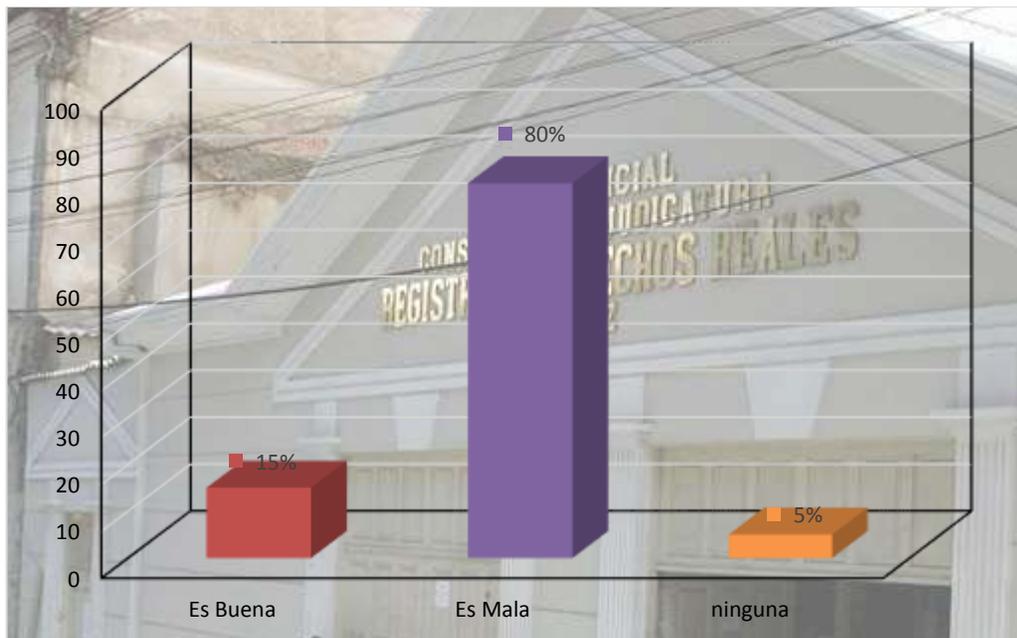
Estoy de acuerdo	<input type="checkbox"/>
No estoy de acuerdo	<input type="checkbox"/>
Ninguna opinión.	<input type="checkbox"/>

4.3. RESULTADOS OBTENIDOS APLICANDO LA INSTRUMENTACIÓN

Tabla No. 1
¿Qué Opinión tiene sobre la Justicia?

CARACTERÍSTICAS	%
Es Buena	15%
Es Mala	80%
Ninguna Opinión	5%
TOTAL	100%

Gráfica No. 1
¿Qué Opinión tiene sobre la Justicia?



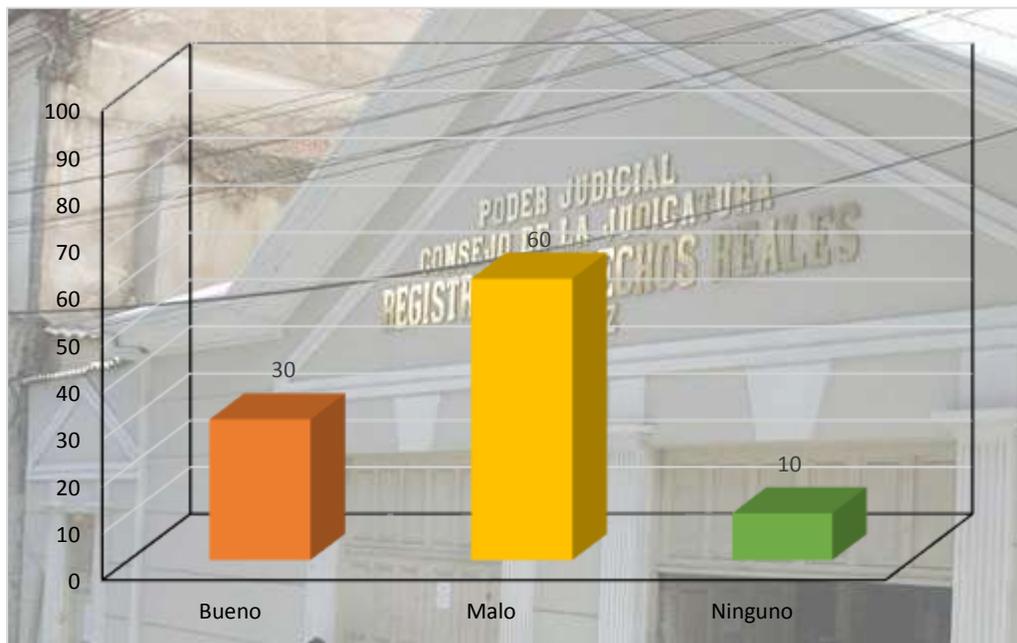
Análisis e Interpretación:

De la gráfica precedente se puede observar que un porcentaje elevado 80% considera que nuestra justicia es mala, seguida por un 15% que afirma que la justicia es buena oportuna, y 5 % mínimo que no responde o no sabe.

Tabla No. 2
¿Qué opina Ud. Sobre el Proceso Judicial de la Usucapión?

CARACTERÍSTICAS	%
Es Buena	30 %
Es Mala	60 %
Ninguna Opinión	10 %
TOTAL	100 %

Gráfica No. 2
¿Qué opina Ud. Sobre el Proceso Judicial de la Usucapión?



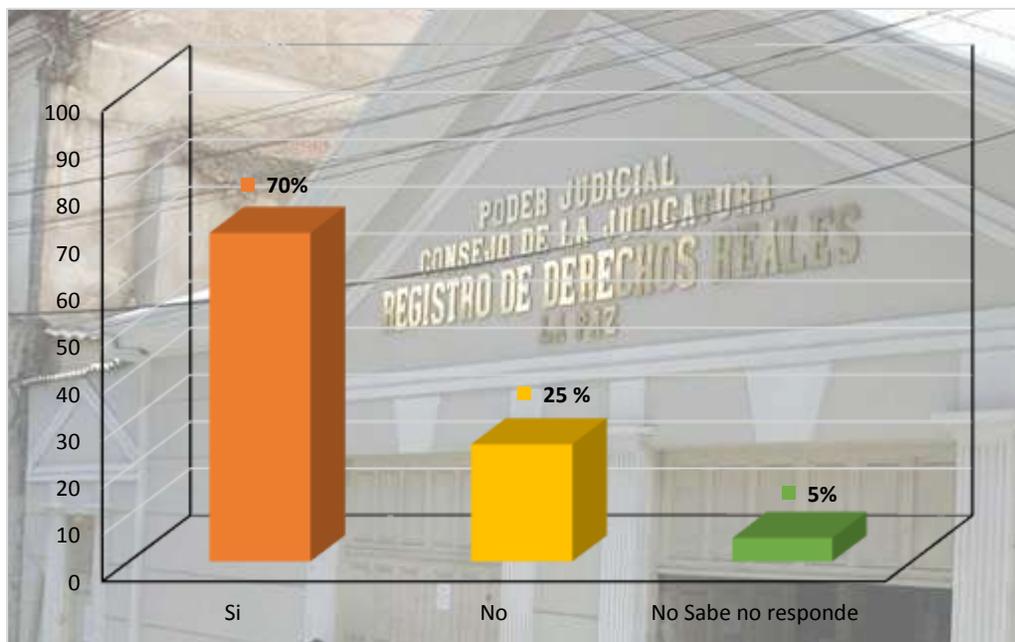
Análisis e Interpretación:

Porcentualmente los usuarios entrevistados consideran que Proceso Judicial de la Usucapión es Malo con un 60% seguido por un 30 % que considera la misma buena y finalmente un 10 % que no sabe o no responde.

Tabla No. 3
¿Cree usted, que la usucapión puede realizarse en la vía administrativa?

CARACTERÍSTICAS	%
Si	70%
No	25%
No sabe no responde	5%
TOTAL	100%

Gráfica No. 3
¿Cree usted, que la usucapión puede realizarse en la vía administrativa?



Análisis e Interpretación:

Esta gráfica muestra que un 70% de los entrevistados afirma que este trámite debería efectuarse por vía administrativa seguido por un 25% de usuarios que consideran que la actual forma es adecuada, y un porcentaje mínimo de 5% no sabe no responde.

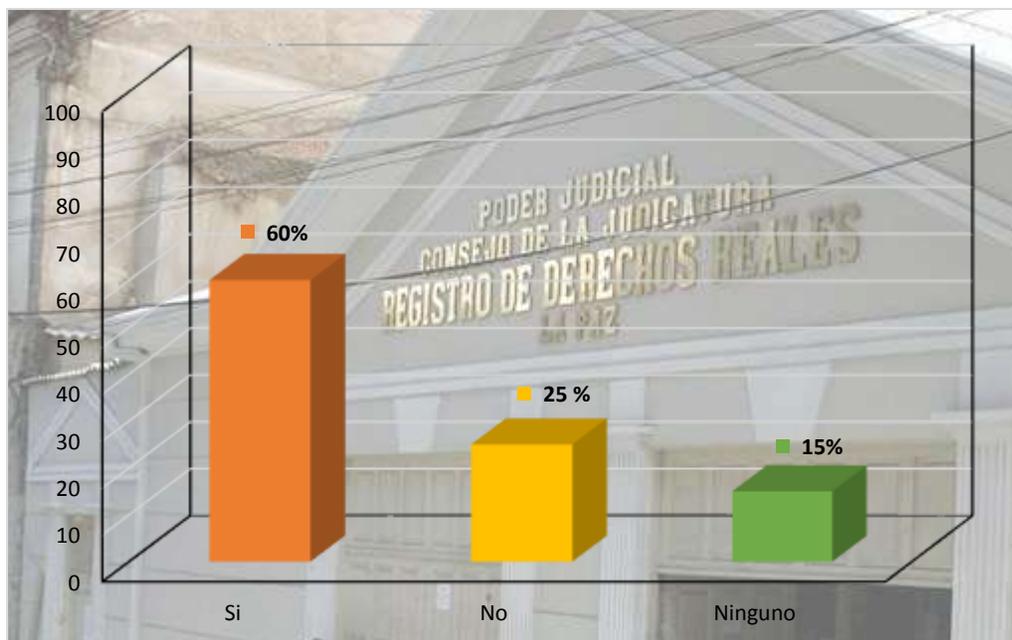
Tabla No. 4

¿Cree usted que en la oficina de Derechos Reales podría tramitarse la usucapión?

CARACTERÍSTICAS	%
Si	60 %
No	25 %
Ninguna Opinión	15 %
TOTAL	100 %

Gráfica No. 4

¿Cree usted que en la oficina de Derechos Reales podría tramitarse la usucapión?



Análisis e Interpretación:

La gráfica muestra claramente que un 60% de usuarios entrevistados afirma que los trámites deberían efectuarse directamente en oficinas de DD.RR. Seguido por un 25% que sostiene que el actual sistema es el adecuado seguido por el 15% que no tiene ningún tipo de opinión ya sea por desconocimiento de la norma o por que recién inicia su trámite.

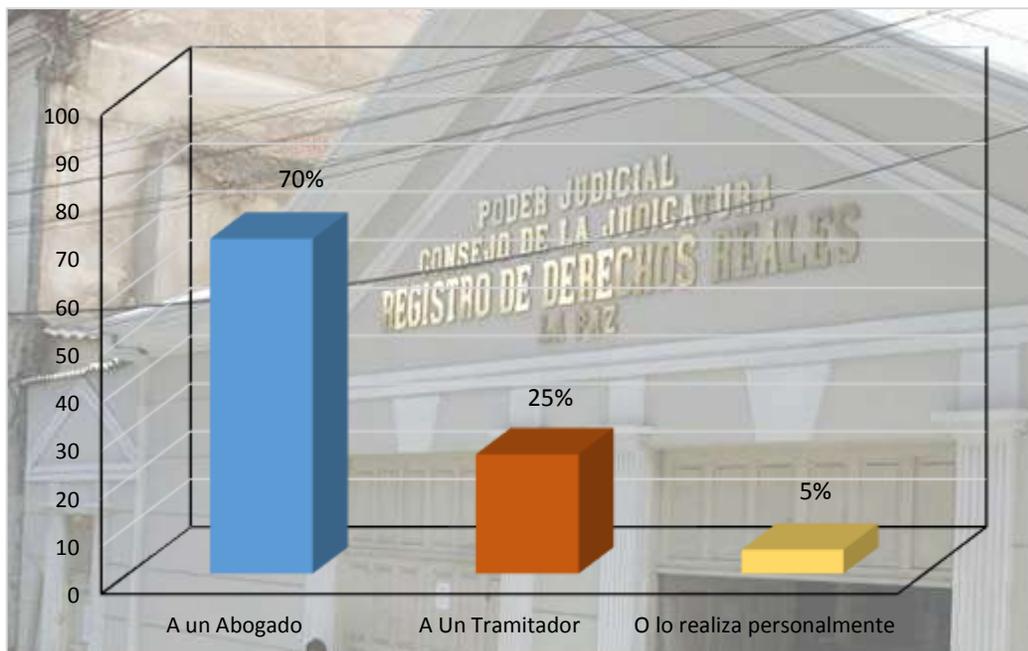
Tabla No. 5

¿Encaso de no poder registrar su inmueble en las oficinas de

DD.RR a quien acude?

CARACTERÍSTICAS	%
Abogado	70 %
Tramitador	25 %
Lo realiza personalmente	5 %
TOTAL	100%

Gráfica No. 5
¿En caso de no poder registrar su inmueble en las oficinas de DD.RR a quien acude?



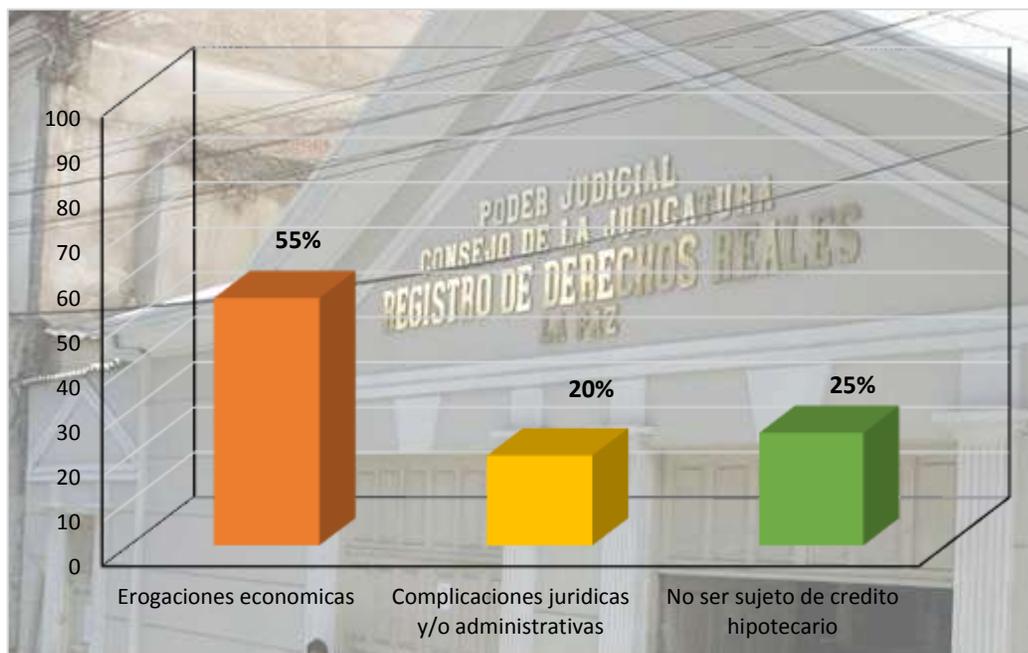
Análisis e Interpretación:

Esta gráfica muestra claramente que un 70 % de los entrevistados acude a la ayuda de un juriconsulto, y un 25% a un tramitador debido a lo burocrático que suele ser el mismo. Un 5% lo realiza personalmente.

Tabla No. 6
¿Qué tipo de inconvenientes le ocasiona el no poder registrar Oportunamente su derecho propietario?

CARACTERÍSTICAS	%
Erogaciones económicas	55%
Complicaciones jurídicas y/o administrativas	20 %
No ser sujeto de crédito hipotecario	25 %
TOTAL	100%

Gráfica No. 6
¿Qué tipo de inconvenientes le ocasiona el no poder registrar oportunamente su derecho propietario?



Análisis e Interpretación:

Esta gráfica muestra a un 55 % posee inconvenientes de tipo económico seguido por un 25% que afirma que las entidades bancarias no pueden ser sujeto de crédito por no tener debidamente registrado su derecho propietario. Finalmente un 20% posee complicaciones jurídicas y/o administrativas.

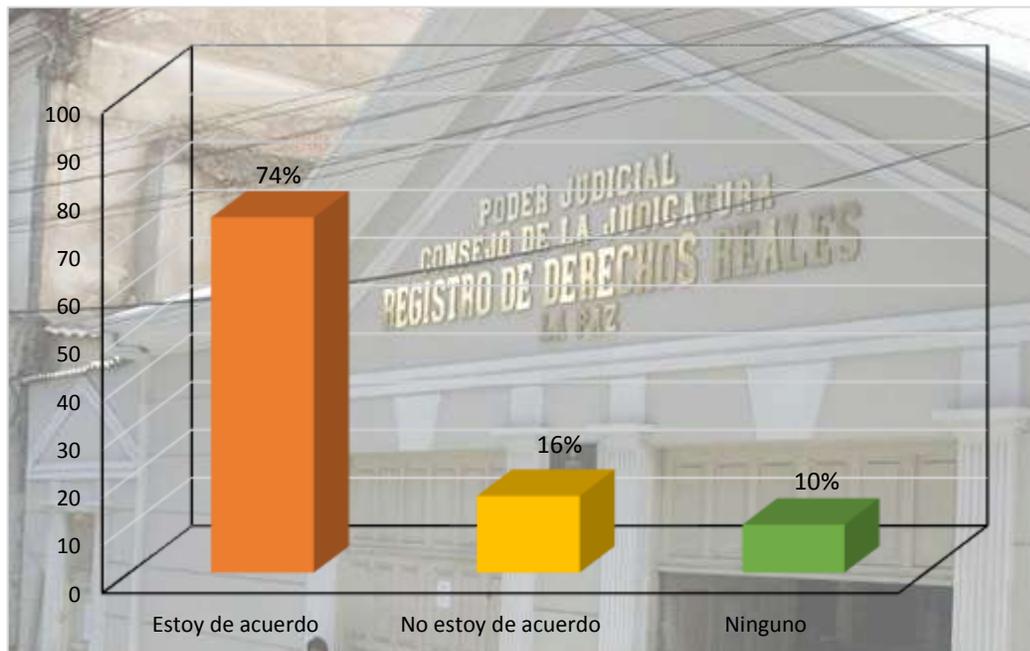
Tabla No. 7

¿Qué opina sobre la posibilidad de modificar el proceso judicial de usucapión a un trámite administrativo?

CARACTERÍSTICAS	%
Estoy de acuerdo	74 %
No estoy de acuerdo	16 %
Ninguna Opinión	10 %
TOTAL	100 %

Gráfica No. 7

¿Qué opina sobre la posibilidad de modificar el proceso judicial de usucapión a un trámite administrativo?



Análisis e Interpretación:

Un gran porcentaje 74% considera factible de poder realizar el trámite de usucapión por la vía administrativa. Un 16% considera que el sistema actual a un con su fallas está de acuerdo, seguidos finalmente por un 10% que no tiene ningún tipo de opinión

CAPITULO V

PROPUESTA PARA LA TRAMITACION DE LA USUCAPIÓN EN LA VIA ADMINISTRATIVA.

PORQUE SE DEBE REALIZAR EL TRAMITE DE LA USUCAPIÓN EN LA VIA ADMINISTRATIVA EN EL REGISTRO DE DD.RR. LA PAZ.

5.1. ANTECEDENTES.

La Usucapión o Prescripción Adquisitiva, una de las formas de adquirir la propiedad, por el simple hecho de haber poseído una cosa durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica, ya que esta tiene la finalidad de terminar con la informalidad de las propiedades, causa principal del sub-desarrollo, y desigualdades sociales, económicas, jurídicas, sin identidad legal, ni crédito, ni capital, por lo tanto sin los medios para poder prosperar.

La informalidad origina un capital muerto, definido como casas y terrenos de propiedad informales, ocultos en el tercer mundo y que todavía no se ha utilizado para obtener ganancias mediante transacciones inmobiliarias o créditos hipotecarios. Para superar dicha situación social, se plantea que la usucapión pueda ser tramitada en la vía administrativa, como medio para regularizar la propiedad informal, por ello se debe facultar a los registradores públicos la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión.

La Constitución Política del Estado, instituyó derechos fundamentales, entre ellos a la vivienda y propiedad, además de crear una justicia plural, en ese contexto la oficina de Derechos Reales debe cumplir otra función de carácter relevante para la sociedad, por su importancia trascendental, ya que esta sería mucho más simple, rápida y eficaz, a diferencia de la Usucapión Judicial, donde existe demasiados formalismos y solemnidades, que se agrava con la excesiva carga procesal.

Para resolver casos que no requieren de mayor razonamiento. La simplicidad, rapidez y eficacia de la usucapión en la vía administrativa en derechos reales, será que

descarte todo aquello que sea burocrático y entorpezca el normal desenvolvimiento del trámite, ya que estas oficinas son custodias de todos los registro desde la creación del registro de inmuebles. Y teniendo información de primera mano no habrá duda sobre lo que se registrara, Donde también se otorgara la seguridad jurídica necesaria que es el supuesto esencial para la vida de los pueblos, que cautela el desenvolvimiento normal de las personas e instituciones que la integran, es decir, es la seguridad o garantía que ofrece la Ley para la vida en sociedad, garantizando al individuo que sus derechos no serán objeto de ataques violentos, transgredidos o vulnerados y, si llegara a suceder, tendría segura protección y reparación por la sociedad.

Una vez que la propiedad ha sido regularizada, se tiene un activo de valiosa importancia para la capitalización de la economía, en tanto que, en adelante, servirá como garantía para obtener créditos y financiamientos.

5.2. FUNDAMENTACIÓN SOCIAL.

La propiedad comprende todo lo que es susceptible de valor económico o apreciable en dinero, el Estado reconoce como valores supremos, la unidad, igualdad, inclusión, dignidad, libertad, solidaridad, equidad, social y la redistribución de los productos y bienes sociales, por ello el Estado debe actuar como el gran reparador de las desigualdades sociales en un trabajo permanente de inclusión y creando oportunidades a partir del fortalecimiento de la posibilidad de acceso a la educación, la salud y la vivienda, promoviendo el progreso social basado en el esfuerzo y el trabajo de cada uno. Es el Estado el que debe viabilizar los derechos constitucionales protegiendo a los sectores más vulnerables de la sociedad, es decir a los trabajadores, los jubilados, los gremiales, Mineros, los usuarios en fin a toda la población.

El desarrollo de actividades sociales y a miles de familias poder acceder al título de su propiedad, removiendo los obstáculos existentes para hacer operativo el principio constitucional del acceso a la vivienda digna y su constitución como un bien de toda familia.

Como sabemos vivimos tiempos de gran crecimiento económico, de la actividad industrial y de reconocimiento de derechos sociales y culturales, con una enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no obstante lo cual aún no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado.

En una economía en pleno auge y crecimiento, las prácticas especulativas de los propietarios de suelo, crean un clima artificial de escasez de tierra urbanizada que hace que los valores del metro cuadrado aumenten incluso por encima del precio que tiene nuestra propia economía.

La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a los obligaciones que establezca la ley con fines de bien común”.- la sociedad no avanzaría con propietarios negligentes que abandonan el ejercicio de sus derechos, sino que por el contrario, ella se beneficia con hombres diligentes que, no obstante su carencia de títulos, suplen la inactividad de los que los tienen y poseyendo ininterrumpidamente durante muchos años tornan productivo lo improductivo.

Con ello se satisface no sólo un interés individual, pues en definitiva el bien mayor es para la sociedad, la función social se configura como la condición esencial y obligatoria del derecho a la propiedad para que la misma sea considerada efectivamente un derecho la “Finalidad de la usucapión en la vía administrativa no es otra cosa que reducir plazos y la exagerada carga procesal en los tribunales de justicia, y evitar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla.

La prescripción adquisitiva en la vía administrativa además de la seguridad jurídica que otorgara, cuenta con una suficiente base de justicia que la haga viable, a efecto que las soluciones no se reduzcan a buscar la certeza por encima de todo, y terminemos privilegiando una justicia de menor entidad. “El orden jurídico protege a

quienes con su actividad logran que los bienes cumplan la función social de productividad a que están destinados, porque no solo redundan en provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y le brinda seguridad que –trascurridos los plazos legales- no será molestado en su propiedad.

5.3. FUNDAMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

La administración pública es el conjunto de órganos administrativos que realiza el estado a través de sus diversos órganos; Ejecutivo, Legislativo, Judicial, Electoral, destinadas a satisfacer necesidades de la sociedad.

Los propósitos de la administración pública son materia de constante revisión, teniendo en cuenta que no hay límites para los servicios que se requieren del Estado. El aparato político ha experimentado profundas transformaciones en dirección al Estado – servicio propulsor de cambios económicos y sociales que exige la humanidad. Estos cambios suponen una multiplicidad creciente de funciones que debe asumir el estado.⁷⁶

La actividad administrativa se traduce en hechos y actos jurídicos, un hecho jurídico es un acontecimiento de la naturaleza o del hombre que sin proponérselo expresamente, produce efectos jurídicos, es decir una adquisición, modificación o transferencia o extinción de derechos u obligaciones. Cuando dicho acontecimiento con lleva la intención de producir un efecto jurídico inmediato se llama acto, acto jurídico es el acontecimiento voluntario, lícito cuyo fin inmediato es establecer relaciones jurídicas entre las personas, creando, modificando, transfiriendo conservando o extinguiendo derechos.⁷⁷

Constitución Política del Estado en su art. 298 nos habla de las competencias privativas del nivel central del estado, párrafo II numeral 18, indica el sistema de Derechos Reales en obligatoria coordinación con el registro técnico municipal, situación que indica que le compete al Estado regular reglamentar la actividad de los derechos

⁷⁶ Dermizaki Peredo Pablo Derechos Administrativo sexta edición.2001

⁷⁷ Idem.

reales, ya que en la Ley de Organización Judicial dicha repartición no figura en su parte organizativa.

Por ello la factibilidad de la realización de la usucapión o prescripción adquisitiva en la vía administrativa por ante las oficinas de derechos reales, por ser tenedora, custodia de todos los registros (archivos) desde la creación de dichas oficinas, dando seguridad jurídica a los interesados, sobre todo la reducción de plazos procesales y solemnidades en muchas ocasiones innecesarias, además de evitar las constantes observaciones realizadas por las oficinas de derechos reales, de los procesos judiciales concluidos y sometidos a registro.

5.4. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.-

La base Constitucional para la tramitación de la usucapión o prescripción adquisitiva se basa fundamentalmente en los art. 3, 19, 56, 178, 298, 393 de la Constitución política del Estado, Código Civil art. 77, 87, 88, 93 art 327 y siguientes del C.P.C. Ley de Inscripción de Derechos Reales, y D.S. 27957. Normas jurídicas que regularan de forma singular los derechos fundamentales del derecho de propiedad, y por la cual se pone en entredicho la constitucionalidad de estas figuras cuando sirven para que un sujeto se convierta en propietario por efecto de la posesión durante el tiempo legalmente establecido.

El derecho propietario solo podría admitirse si el usucapiente es el verdadero poseedor, ya que tiene problemas de titulación o de falta de pruebas que acrediten ese derecho.

La Constitución Política del Estado, entre una de las fundamentales funciones es la de garantizar el acceso a la justicia, tiene la potestad por ende el de garantizar el derecho a la propiedad, potestad debe entenderse al poder que otorga facultad, atribución, dominio y jurisdicción.

Entonces, conforme al Artículo 178 (la potestad de impartir justicia emana del pueblo) potestad como el poder, la facultad de impartir justicia, emana del pueblo boliviano. En consecuencia es un poder que tiene su principio en el pueblo.

Esta acción de dar justicia es muy importante, porque se da justicia, se imparte justicia a nombre del pueblo boliviano, entonces debe existir una correspondencia entre el impartir justicia y el pueblo boliviano.

Conforme a lo señalado en el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado el pueblo boliviano está conformado por la totalidad de las bolivianas y los bolivianos, Entonces el sinónimo de pueblo boliviano es ante todo pluralidad.

Si el derecho actual está compuesto de reglas y principios, cabe observar que las normas legislativas son reglas, mientras que las normas constitucionales sobre derechos y sobre la justicia son principios, que desempeñan un papel propiamente constitucional, es decir, constitutivo del orden jurídico las reglas nos proporcionan el criterio de nuestras acciones, nos dicen cómo debemos, no debemos, podemos actuar en determinadas situaciones específicas previstas por las reglas mismas; los principios, directamente, no nos dicen nada a este respecto, pero nos proporcionan criterios para tomar posición ante situaciones concretas que a priori aparecen indeterminadas.

El principio de pluralismo jurídico declara la coexistencia de varios sistemas jurídicos para la comprensión del Derecho. Asimismo el pluralismo jurídico supone que el Estado no es el único productor de Derecho, sino que el Derecho emana de otros espacios colectivos de producción del Derecho.

El Art. 298 par. II numeral 18) Sistema de derechos reales en obligatoria coordinación con el registro técnico municipal

Un sistema de derechos reales, entonces, implica el establecimiento de mecanismos que permiten el registro de los bienes sujetos al derecho real, es decir la

inscripción de un derecho real ante el aparato gubernamental, con el fin de validarlos y estandarizarlos

En general, la inscripción de los derechos reales se da a través de la inscripción del título correspondiente, en relación a diversas condiciones legales.

Ahora bien, el Artículo 298, párrafo II, numeral 18 establece que el sistema de derechos reales debe ser llevado a cabo en coordinación obligatoria con el registro técnico municipal, esto supone que el registro de bienes de derecho real debe ser llevado a cabo en conjunto con los registros de catastro.

5.5. PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE LEY.

PREAMBULO

LEY N° 00000

ASAMBLEA LEGISLATIVA PLURINACIONAL

LEY SOBRE INSCRIPCIÓN DE LA USUCAPIÓN EN LA VÍA ADMINISTRATIVA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.-

ART. 1.- MARCO CONSTITUCIONAL.- en el marco de la Constitución Política del Estado en su Art. 56 señala que toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que esta cumpla una función social.

ART. 2 OBJETO.-a) Quedarán sujetos al régimen de la presente ley, todos los ciudadanos que tengan la posesión del inmueble por más de diez años y que estos no cuenten con registro en las oficinas de Derechos Reales, dentro el ámbito nacional.

b) la inscripción de estos inmuebles se realizara mediante procedimiento administrativo, por ante las oficinas registrales.

ART.- 3.- PRINCIPIOS.- los principios por los cuales se rige la presente ley. Son:

1.- **de justicia.-** principio supremo que todo individuo aspira, bajo el respeto de las leyes y su cumplimiento.

2.- **principio de buena fe.-** cuando toda persona tiene la presunción de que aquel bien cree haber adquirido de su legítimo dueño.

3.- **principio de verdad material.-**la oficina registral, someterá a evaluación y verificación de la documentación presentada para su registro

4.- **principio de eficacia.-** todo el proceso administrativo tiende a lograr una finalidad evitando dilaciones y retardaciones.

5.- **principio de igualdad.-** todos tienen el mismo derecho, de solicitar la inscripción del derecho que crean tener, con arreglo a las leyes

6.- **principio de economía.-** por la sencillez del trámite administrativo se desarrollara con economía, simplicidad, y celeridad.

7.- **principio de publicidad.**- la actividad de las oficinas registrales son públicas, salvo las determinadas por ley.

ART.- 4.- REQUISITOS.- la usucapión por su naturaleza sirve a la persona para satisfacer sus necesidades, por ello deberá tener los siguientes requisitos como la posesión pacífica, pública, de buena fe, ininterrumpida. De acuerdo a ley.

ART. 5.- DEMANDA.-La demanda será presentada ante la oficina registral cumpliendo los requisitos exigidos por el art. 327 del C.P.C. además de los requisitos de fondo y forma.

ART. 5.- DE LOS REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.- procede la inscripción en la vía administrativa presentando la siguiente documentación:

1. Demanda firmada por abogado.
2. Copia simple de la cedula de identidad del solicitante.
3. Planos o certificado catastral de ubicación del inmueble.
4. Certificación que el bien no se encuentra inscrito.
5. Declaración testimonial de tres o más personas, mayores de 18 años.
6. Certificación municipal acerca del propietario o poseedor
7. Certificado de la Junta Vecinal, de posesión del inmueble
8. Documentos de pago de bienes y servicios (Impuestos, agua, luz, gas, etc.)
9. Prueba literal que acredite la posesión del inmueble por más de 10 años
10. Declaración Voluntaria ante notario de fe pública.

ART. 6.- COMPETENCIA.- La legitimidad del solicitante se dará cuando quien este poseyendo un inmueble de particulares o de nadie en forma pacífica, continua, pública, y actué como propietario por un plazo mayor a diez años podrá solicitar la inscripción en la vía administrativa de su derecho de posesión en la oficina registral.

ART. 7.- DE LA OPOSICIÓN.- cualquier persona que se considere perjudicado en su derecho de posesión, puede formular su oposición ante el registrador dentro el plazo legal establecido en el art. 345 del C.P.C. Presentándose por escrito ante la oficina registral, la misma debe contener las siguientes pruebas:

- 1.- Que el titular del derecho que se registra no se encuentre en posesión.
- 2.- Que exista relación contractual con el poseedor del predio.
- 3.- Que el usucapiente no tenga la posesión continua, publica, pacífica e ininterrumpida del inmueble.

ART. 8.- REMISIÓN.- El registrador deberá remitir la oposición planteada ante el juez de partido de la jurisdicción correspondiente, para su tramitación conforme al art. 327 al 334 del C.P.C.

ART. 9.- DE LA NOTIFICACIÓN Y EDICTO.- La notificación se realizara mediante edictos publicados en un diario de circulación nacional con intervalos de 5 días. Además de la publicación en el predio a usucapir, y notificar al municipio de la jurisdicción que corresponda con los siguientes requisitos

- 1.- Nombre del poseedor que solicita la inscripción del derecho.
- 2.- Ubicación, área, linderos, y código catastral si hubiera de no presentarse oposición alguna durante los 30 días siguientes a la publicación se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante sin requerimiento de orden judicial.

ART. 10 PLAZOS.- Las notificaciones permanecerán en los carteles durante un plazo de 30 días contados del primer día de su publicación.

ART. 11.-REPOSICIÓN DE EXPEDIENTE.- Al comprobarse la pérdida del expediente o de algunas piezas el registrador procederá conforme el art. 109 del C.P.C.

ART.12.- RESOLUCIÓN Y REGISTRO.- concluida el proceso administrativo de la usucapición se emitirá la correspondiente resolución en la cual se procederá a la emisión del folio conteniendo los datos proporcionados por el usucapiente. El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de la documentación presentada, que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

ART.13.- PROHIBICIÓN.- Se prohíbe la realización del trámite de usucapión en la vía administrativa cuando el interesado ya posea un inmueble o quiera realizar más de un trámite para consolidar un derecho propietario.

No se podrá iniciar el trámite de la usucapión en la vía administrativa cuando exista un proceso judicial iniciado antes de la promulgación de la presente ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Primera.- los procesos que se encuentran en trámite judicial de usucapión realizada en los diferentes juzgados deberán culminar por esa vía. Hasta alcanzar su respectiva sentencia.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Primera.- (Capacitación).- las autoridades de las entidades comprometidas en las actividades de las oficinas de Derechos Reales, programaran actividades orientadas a la difusión y capacitación de los servidores públicos, para una correcta atención, y registro del trámite de usucapión.

CAPÍTULO VI.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

1.- Si bien es cierto que el gobierno ha establecido grandes cambios en la normatividad jurídica vigente podríamos criticarle muchas cosas, pero también podemos resaltarle sus aciertos, entre estos, lo relacionado al tema de los derechos fundamentales y con ello, el surgimiento de nuevas garantías y derechos Constitucionales, el mismo que desempeña un papel importante en el desarrollo de todo nuestro sistema jurídico.

2.- La usucapión como modo de adquirir la propiedad, es un derecho real por lo tanto es una acción cuantificable, luego entonces susceptible de ser objeto de garantía hipotecaria, que beneficia al individuo en su desarrollo en la sociedad.

3.- La finalidad de la usucapión es evitar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y la propiedad, la Usucapión debe servir para simplificar la situación jurídica del inmueble a efectos de consolidar, y proteger ese derecho propietario.

4.- Siendo la oficina de Derechos Reales, custodia de los archivos de todos los registros desde la creación de esta oficina, es la llamada a conocer la demanda de la prescripción adquisitiva en la vía administrativa, a fin de evitar inclusive duplicidad de registros.

5.- Al tramitarse la usucapión en la vía administrativa reducirá la carga procesal para los juzgados de partido, luego entonces la larga y tediosa tramitación judicial de la usucapión ahorrándole al interesado, tiempo, economía, y a la autoridad jurisdiccional reduciéndole la carga procesal, además de extinguir las constantes observaciones en las oficinas de Derechos Reales.

5.2. RECOMENDACIONES.-

1.- La promulgación de la norma jurídica que responda a las exigencias de la sociedad moderna, la misma que debe garantizar el derecho a la propiedad con seguridad jurídica en el registro público.

2.- La urgente implementación de coordinación en un sistema computarizado entre las oficinas de Derechos Reales, y las oficinas de Catastro Municipal, lo que dará mayor seguridad acerca de los inmuebles registrados. Y evitar la duplicidad de registro.

3.- Recomendar al órgano competente la dotación de un manual de procedimiento de registro de los diferentes trámites, que normen de manera objetiva y transparente el registro de propiedad.

4.- Dotar de un presupuesto e infraestructura propia y adecuada a las oficinas de Derechos Reales, que refleje una justa remuneración económica en el personal, lo cual estará orientado inclusive a evitar la corrupción.

5.- El personal para ejercer funciones en las oficinas de Derechos Reales debe tener el título de Licenciado en Derecho, tener experiencia, debe ser idóneo, desechando para su elección, y nombramiento la injerencia política, el parentesco, contratado mediante concurso de meritos y exámenes de competencia.

BIBLIOGRAFIA

ARANGO RUIZ. VINCENZO:	Instituciones del Derecho Romano Dec.Ed. 1973.
ARGUELLO RODOLFO.	Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, 1981.
BORDA GUILLERMO A.:	Manual de Derechos Reales, 5ta. Edición 1991-1992.
CABANELLAS GUILLERMO;	(Diccionario Jurídico Elemental Editorial Eliasta Buenos Aires.
CASTELLANOS GONZALO:	Posesión, Usucapión, Reivindicación Sucre Bolivia 2011.
CASTELLANOS T. GONZALO	Derechos Reales, Obligaciones y Sucesiones tomo I, 2012
CÓDIGO CIVIL DE BOLIVIA:	Gaceta Oficial de Bolivia Art. 138
CUEVAS MIGUEL:	Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad.
COUTURE, EDUARDO	Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires Argentina 4ta. Edición 2005
DEL CASTILLO CARLOS MAX: DERMIZAKI PEREDO PABLO:	Código Civil 4ta. Ed. Ed. popular Derechos Administrativo sexta edición.2001.
GACETA OFICIAL DE BOLIVIA;	Ley de 15 de Noviembre de 1887 Ley de Registro en Derechos Reales.
GACETA OFICIAL DE BOLIVIA:	D.S. 27957
HERNÁNDEZ GIL (ANTONIO):	La Posesión. Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987.

IGLESIAS JUAN:	Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición, 1998.
MALLEA ENRIQUE:	Código Civil Boliviano, ed. 1906 La Paz. Bolivia.
MORALES GUILLEN CARLOS:	Código Civil Concordado y Anotado.
OSORIO MANUEL:	Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales.
PODER JUDICIAL DE BOLIVIA.	Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR. Bolivia. 2001.
RABANAL ALIAGA JUAN:	La Posesión como base de la Usucapión. http:// blog. pucp. Edu .pe/item/24214 .
REYES EDUARDO BELLOT:	Del Registro de los Derechos Reales Cbba. –Bolivia. Edición 2003.
ROMERO RAÚL:	Derechos Reales tercera Edición.
RUS LEDEZMA JOSÉ:	Derechos Reales segunda edición.
SILES HERNANDO:	Código Civil La Paz, Bolivia 1910.
ZORRILLA, Santiago:	Guía para elaborar la Tesis Fuentes
	Manual de Procedimiento técnico jurídico del registro de derechos reales. Sucre Bolivia -2008 (Consejo de la Judicatura).

Web Grafía

[www.constitucion política/ peru.pdf./html](http://www.constitucionpolitica/peru.pdf/html).

[www.diarioficial.cl/actualidad/alegislacion/modificacion/codigo civil chile.html](http://www.diarioficial.cl/actualidad/alegislacion/modificacion/codigo_civil_chile.html).

[www.legislacion/chile.gob.ch/pdf.html](http://www.legislacion/chile.gob.cl/pdf/html).

www.solon.org./statutes/mexico/spanish/libro2.html.

www.codigo/civil/peru.pdf/html.

Código Civil Argentino [www.justino.com/Codigos /jurídico_crfi/libro4_html](http://www.justino.com/Codigos/jurídico_crfi/libro4_html).

Ley N°59 Código Civil de cuba de 1987 <http://64.21.33.164/ref/dis/disdocs.htm>.

Constitución política de los estados mexicanos, www.camaradediputados.gob.mx

WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE: Artículo Derecho Real. EE.UU.
Wikimedia Foundation (Edición
electrónica) 2008.

ANEXOS



Para la Asociación de Propietarios de Bienes Inmuebles de La Paz (APROBIN) llegar a la oficina de Derechos Reales es un martirio y para corregir este tormento propone descentralizar sus servicios. "Tenemos que llegar a las 5 de la madrugada y ni eso te garantiza que termines el trámite" protestó Eloy Quino, Presidente de esa asociación.

"Tenemos muchos problemas porque los funcionarios no aplican la ley ni las normas técnicas; ellos traban y dilatan los trámites por errores que podrían ser subsanados en el propio trámite; un apellido mal escrito, una "s" por una "z" o una "v" por una "b" es suficiente para que rechacen y el propietario tenga que volver a hacer el trámite desde fojas cero" señaló Quino.

Recordó que a inicios del 2012, la Registradora de Derechos Reales se comprometió a descentralizar sus oficinas, una promesa hasta ahora, incumplida "Las colas son una historia de nunca acabar, por eso el propietario termina acudiendo a tramitadores o abogados y al final, igual sale engañado" lamentó Quino.



Acerca de Toto Salcedo

Conductor del Programa "La Verdad" difundido por xto TV de Lunes a Viernes a Hrs. 20:00 La Paz, Bolivia.

[Ver todas las entradas de Toto Salcedo »](#)

**REPORTE DE OBSERVADOS DE DOCUMENTOS
SEGUIDOS POR USUCAPIÓN**