

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO
PLAN EXCEPCIONAL DE TITULACIÓN
PARA ANTIGUOS ESTUDIANTES NO GRADUADOS – PETAENG



TRABAJO DIRIGIDO

**LA NECESIDAD DE NORMAR CONMINATORIAMENTE
BAJO PENA DE SANCIÓN EL “ACTO DE EVICCIÓN Y
SANEAMIENTO POR PARTE DEL VENDEDOR”**

(Para optar al Título Académico de Licenciatura en Derecho)

POSTULANTE: Amparo Tapia Soto

TUTOR: Dr. Andrés Baldivia Calderón de la Barra

La Paz - Bolivia
2021

DEDICATORIA

Este trabajo es dedicado a mis hijos(as), Mariela, Marina, Verónica, Elena y Pedro, toda vez que me Fueron los retoños de mi vida, y causa para estudiar derecho por todas las dificultades que la vida me dio.

AGRADECIMIENTO

El presente trabajo va dirigido a DIOS en Agradecimiento y a todas las personas Que me apoyaron y me impulsaron a seguir con el presente trabajo me impulsaron

RESUMEN

El Código Civil vigente del Estado Plurinacional de Bolivia, Ley No. 1071 de fecha 18 de junio de 2018 vigente a la fecha no establece la sanción correspondiente al incumplimiento de evicción y saneamiento de parte del vendedor en los actos contractuales suscritos entre partes en el presente caso sobre bienes inmuebles.

La no existencia de la normativa de cumplimiento obligatorio de la evicción y saneamiento de parte del vendedor a favor del comprador es una norma de necesidad prioritaria social misma que evitara la indefensión y los conflictos sociales, psicológicos y económicos, mismos que evitaran la saturación de demandas civiles y hasta penales por la falta de la normativa de evicción y saneamiento.

Hacer legal la compra y venta sin la omisión de la evicción y saneamiento del acto contractual de compra venta, es de inmediata creación de la normativa, que deberá ser concatenada en el Código Civil del Estado Plurinacional de BOLIVIA.

La presente investigación está comprendida entre los años 2009 a 2019 se circunscribe en el sustentado en la Constitución Política del Estado Plurinacional de BOLIVIA, Código Civil en su parte segunda de los contratos.

El Código Civil no establece el tiempo en el cual el vendedor está obligado a cumplir con la evicción y saneamiento en la que enuncia en una cláusula la evicción y saneamiento a favor del comprador.

En la actualidad el cumplimiento de la evicción y saneamiento a favor del comprador no establece el tiempo en el cual se deberá dar cumplimiento, ni mucho menos que sanción tendrá el vendedor por incumplir la evicción y saneamiento, acto de incumplimiento que conlleva a extorsionar el vendedor a su comprador si el comprador exige la falta de evicción para proceder regularizar lo adquirido de buena fe, acto de incumplimiento que no solo le restringe el derecho a gozar de lo adquirido de buena fe sino también a ser víctima de chantajes, no poder efectuar la inscripción en D.D.R.R., ser víctima de

despojo por no tener saneado su derecho propietario y encontrarse con la demanda de haber sido vendida a un tercero al cual si le saneo y efectuó la evicción el vendedor produciéndose el acto ilícito de estelionato y a consecuencia de esta figura ilícita de parte del vendedor la carga procesal en estrados judiciales y Ministerio Publico produce nuevos casos que saturan la atención pronta y eficaz.

Por tanto, la falta de esta normativa deja en la indefensión al comprador conminatoria y sancionadora con plazo para el cumplimiento de la evicción y saneamiento crea la indefensión, la extorción y una sociedad inconforme y víctima de los extorsionadores vendedores.

Por último, el trabajo desarrollado en la presente monografía es fruto de permanentes reflexiones y no solo un compromiso de carácter académico de orden intelectual para ser elaborado, mas al contrario proviene de la observación que se efectuó a diario en las oficinas de Catastro del Gobierno Autónomo Municipal El Alto, las Oficinas de Derechos Reales y los Juzgados Públicos Civil y Comercial y en las Fiscalías del Ministerio Publico de la ciudad El Alto del departamento de La Paz.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	iv
ÍNDICE	vi
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I.....	4
DISEÑO DE LA MONOGRAFÍA	4
1.1. TITULO DEL TEMA	4
1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.2.1. Problematización.....	5
1.3. DELIMITACIÓN DEL TEMA.	11
1.3.1. Delimitación Temática.....	11
1.3.2. Delimitación temporal.....	11
1.3.3. Delimitación espacial	11
1.4. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA.-	12
1.5. OBJETIVOS	14
1.5.1. OBJETIVO GENERAL.-.....	14
1.5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.-	14
CAPITULO II	15
MARCO TEÓRICO.....	15
CAPITULO III	17
MARCO CONCEPTUAL.....	17
3.1. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.....	17
3.2. OPORTUNO NORMATIVA PARA LA EVICCCION SANEAMIENTO.....	18
3.3. SANCION POR INCUMPLIMIENTO	18
3.4. PLAZO FIJO PARA EL CUMPLIMIENTO.....	19
3.5. QUIEN DEBE CUMPLIR LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.....	19

3.6. COMO FAVORECE AL COMPRADOR LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO	19
3.7 QUE EVITA LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO	19
3.8. PRINCIPIOS	20
CAPITULO IV	21
LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA	21
4.1. OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR	21
4.2. COMO SE REALIZA LA EVICCIÓN EN OFICINAS DE CATASTRO DEL G.A.M.E.A.	21
4.2. COMO SE EFECTUA EL TRAMITE ANTE D.D.R.R.....	21
4.3 QUE SUCEDE CUANDO EL VENDEDOR NO HA CEDIDO EL 40% A FAVOR DEL G.A.M.E.A.	22
4.4. QUE SUCEDE CUANDO EL VENDEDOR TIENE GRAVADA SU PROPIEDAD EN D.D.R.R. O NO HA SANEADO SU DEREHO DE HEREDERO.	22
CAPITULO V	23
MARCO JURÍDICO	23
5.1. NORMAS QUE PROTEJEN LA COMPRA Y VENTA DE LA COSA O DE OTRO DERECHO	23
5.1.1. Código Civil Boliviano	23
5.1.2. Constitución Política Del Estado	35
5.1.3. Declaración Universal De Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948	36
5.1.4. Convención americana sobre derechos humanos de San Jose de Costa Rica.	36
CAPITULO VI.....	38
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	38
CAPITULO VII	40
PROYECTO DE INCLUSIÓN.....	40
7.1. OBJETO.....	40
7.2. FINALIDAD	40

7.2 FINALIDAD.....	41
7.3 ALCANCE.....	41
7.4. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	42
CAPITULO VIII.....	44
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	44
BIBLIOGRAFÍA	46
ANEXOS	47

INTRODUCCIÓN

Desde la creación del Código Civil llamado Código Santacruz en fecha 18 de octubre el año 1830 y promulgado el 2 de abril de 1831, se mantuvo vigente hasta noviembre de 1845, cuando fue sustituido por el Código Ballivián, durante un año y posteriormente el año 1975 durante la presidencia de Hugo Banzer Suarez se aprueba en pleno en el Senado el proyecto del Código Civil mediante D.S. y a la fecha mediante y el 17 de mayo de 2018 mediante proyecto se eleva a rango de Ley.

Lamentablemente durante la vigencia del Código Civil no se ha normado la evicción y saneamiento con plazo y sanción en caso de incumplimiento, norma que es imprescindible y necesaria para evitar los conflictos sociales, económicos y jurídicos entre los actores de contratos de transferencia sobre bienes inmuebles, que a la falta de esta norma el comprador víctima del vendedor al incumplimiento de evicción y saneamiento queda en total indefensión.

En la ciudad de El Alto de La Paz, en un 60 por ciento las Zonas o Urbanizaciones tienen víctimas múltiples por causa de la evicción y saneamiento que promueve los conflictos sociales, causando marchas, uso de petardos, palos, pancartas y amenazas hasta de muerte entre el vendedor y el comprador.

El Código Civil Boliviano vigente no cumple la tutela jurídica a los compradores de bienes muebles, toda vez que no establece la sanción ante el incumplimiento ni mucho menos establece el tiempo para el cumplimiento.

Por lo que los estrados judiciales y las fiscalías se ven saturadas con demandas por usucapión, desalojo, desapoderamiento, incumplimiento de obligación, estelionato, allanamiento, demandas y denuncias que a los compradores de buena fe les causa indefensión por no existir una norma que sancione y establezca plazo para su cumplimiento.

La norma de cumplimiento de Evicción y Saneamiento debe ser creada en el Código Civil Boliviano en su SECCIÓN III.- OBJETO DE LA VENTA. SUB SECCIÓN I.- DISPOSICIONES GENERALES. SECCIÓN V DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. - SUB SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 614 al 635.

En las disposiciones que establece el Art. 614 al 635 lamentablemente no existe el mandato conminatorio que evite con plazo al vendedor cuando el objeto de la venta no se encuentre alodial, es decir que sea necesario la evicción y saneamiento, acto sin el cual el comprador no podrá efectivizar su derecho propietario conforme establece las normas para ser público e inscribir en publicidad en D.D.R.R., y así evitar la indefensión de la víctima ante el vendedor.

Por tanto la norma propuesta de conminatoria y con plazo para la evicción y saneamiento se encuentra inexistente, creando los conflictos sociales, económicos y jurídicos cada vez más álgidos tal cual se evidencia en la ciudad de El Alto del departamento de La Paz, en un 60% de las urbanizaciones, que como la Urbanización Bautista Saavedra, “F” Villa Dolores, Alto de la Alianza, Pedro Domingo Murillo, 12 de Octubre, Zona Tilata Juntas, zona Villa Tunari Huayna Potosí, Zona Sajama, Zona Ingavi Pampa, Zona Villa Esperanza, zonas que se encuentran en diferentes distritos del Alto.

Hoy en día de las zona o urbanizaciones nombradas son afectadas por la falta de evicción y saneamiento que lamentablemente tanto EL Gobierno Autónomo Municipal nada puede hacer toda vez que solo establece y administra la parte Técnica y por otra D.D.R.R. solo otorga la publicidad y no el derecho propietario.

El enfoque actual del Código Civil no puede estar, por tanto, solo en la compra venta y los requisitos para ser persona capaz de adquirir, por lo que se debe de establecer la normativa para su cumplimiento en la evicción y saneamiento bajo sanción y establecer el plazo para su cumplimiento.

El objetivo de la presente investigación es para evitar mayores víctimas de los vendedores, evitar conflictos sociales, económicos y jurídicos y otorgar la tutela jurídica, evitando la indefensión del comprador ante su vendedor.

El capítulo II, en este capítulo se encuentra la parte histórica de cómo se crea el C.C. Boliviano, su promulgación y vigencia y cuando fue elevado a rango de LEY, el Capítulo III, fundamento la propuesta de la normativa para la creación del artículo que conmine y sancione el incumplimiento a la evicción y saneamiento del vendedor a favor del comprador, fundamentada en las víctimas de la sociedad Alteña, extraída sobre los datos recolectados en las diferentes urbanizaciones y zonas de la ciudad El Alto, toda vez que de los datos recolectados y evidenciados son muchas las víctimas ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento a favor del comprador, normativa que no se encuentra en el C.Proc. C. vigente. El capítulo IV está basado en el discernimiento de los conceptos y términos referentes a mi tema. El capítulo V habla de la estructura jurídica aplicable en el tema de la presente monografía, se debe empezar citando a la norma esencial de la cual se desprende las demás disposiciones legales: la Constitución Política del Estado, que en su Art. 19, Art. 56, inc)II, Art. 1542, num1,2 y 3, 1545,1523, 1538, 1546 y 1548, num)1, 2, 3, y 4, del C.C. CAPÍTULO III. Del Registro de los Derechos Reales. - SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES, en todos y cada uno de estos artículos, no se menciona la obligación de la evicción y saneamiento. Capítulo VI está basada en la determinación objetiva del universo y de las muestras, sus resultados y el análisis de los resultados. Capítulo VII plantear el proyecto de la normativa e innovar el artículo y sus sanciones ante el incumplimiento a la evicción y saneamiento, normativa que evitara la indefensión del comprador en el documento contractual suscrito.

Culmino con las conclusiones y recomendaciones, bibliografía Código Civil Boliviano, y Código Civil Peruano, sus anexos basados en “F” Villa Dolores, y Urbanización Bautista Saavedra de la ciudad El Alto.

CAPITULO I

DISEÑO DE LA MONOGRAFÍA

1.1. TITULO DEL TEMA

LA NECESIDAD DE NORMAR CONMINATORIAMENTE BAJO PENA DE SANCIÓN EL INCUMPLIMIENTO DE EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

En el Código Civil del Estado Plurinacional de Bolivia vigente, no existe la normativa eficaz que conmine, sancione o exija el resarcimiento a favor del comprador del objeto adquirido ya sean estos bienes muebles o inmuebles, por tanto, ante el vacío y la no existencia de la norma deja en la total indefensión al comprador concretándose tan solo a las partes y requisitos para ser considerado documento exigible, entre los requisitos establecidos por ley son:

- El consentimiento de las partes
- El objeto
- La causa
- La forma

Por tanto, se observa el vacío jurídico de la obligación de parte del vendedor, obligación que simplemente observa las condiciones y no el cumplimiento para el cumplimiento de la evicción y saneamiento a favor del comprador, obligación que si bien se encuentra enunciado en una cláusula esta no tiene tiempo para su cumplimiento y la sanción establecida normada.

Por tanto, en este aspecto jurídico es importante e imprescindible y de imperiosa necesidad normar con plazos y sanción por incumplimiento al vendedor en el saneamiento, toda vez que ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento, el comprador es víctima potencial de perder lo adquirido de buena fe , pese a encontrarse en posesión del bien

adquirido, pues el vendedor aprovecha ese acto de evicción incurriendo en estelionato, ofreciendo por segunda y hasta tercera vez lo que ya vendió aprovechando ese vacío en el registro de las oficinas de Derechos Reales de la venta que efectuó comprometiéndose a la evicción y saneamiento incurriendo en incumplimiento y como consecuencia quedando sin publicidad el derecho propietario del comprador, en el presente caso en la ciudad El Alto-

Como la picardía y las ventajas de los sonsacadores es box populi, los vendedores piensan que es menor sacar ventaja que cumplir con la evicción, creándose en estos casos victimas múltiples en diferentes zonas y urbanizaciones, de las cuales adjunto pruebas y relatos.

1.2.1. Problematización

¿PORQUE NO SE CUMPLE LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO POR EL VENDEDOR??

La razón más prioritaria e indispensable es la de normar y sancionar la falta al cumplimiento de evicción y saneamiento, la misma que está basada en la tutela jurídica a favor del comprador por tanto es una necesidad social que evitara la mala fe, el dolo para evitar victimas múltiples deambulando tras de los malos vendedores, para que les sea cumplida la evicción y saneamiento, acudiendo ante los conflictos surgidos a su compra del bien ante terceros que se oponen a su derecho propietario en estos casos como simple propietario sin publicación ante terceros en los registros de las dependencias de Derechos Reales con los requisitos que establece la normativa para ser considerado propiedad oponible ante terceros y surta sus efectos de mejor derecho.

Como se puede dar cumplimiento a este vacío normativo que se produce por el incumplimiento de la evicción y saneamiento de lo vendido de parte del vendedor a favor de su comprador en muchos de los casos que justifico en mi investigación en la ciudad El Alto, en las urbanizaciones o zonas o en ventas individuales de fracciones de lotes o viviendas que no cuentan con la otorgación de sesión de áreas a favor de la Gobierno

Autónomo Municipal del Alto, razón por la cual esta institución procede a congelar toda la superficie del vendedor mientras no proceda a fraccionar la superficie, ceder las áreas de equipamiento, área residencial, áreas verdes y vías y calles que el vendedor de manera maliciosa omite este requisito de regularización para ser considerado como legal y declarado predio apto para su transferencia a terceros, lo que conlleva a conflictos sociales de víctimas que confían en la compra efectuada al vendedor quien sin el mínimo espíritu de buena fe vende se compromete a la evicción y saneamiento en una de las cláusulas del documento contractual suscrito entre partes.

El comprador para efectivizar la evicción y saneamiento deberá buscar todo el tiempo al vendedor mismo que hasta incumple ante el Gobierno Autónomo Municipal El Alto, tampoco es sancionado toda vez que no existe normativa que obligue al propietario del predio de grandes extensiones de terreno como son las zonas o urbanizaciones que son declaradas congeladas por el Gobierno Autónomo Municipal El Alto, por la falta de evicción y saneamiento omitida por el propietario que en muchos casos tiene adquirido su derecho propietario desde la reforma agraria, que en esos momentos por Ley concedió grandes extensiones de tierra a los llamados pongos de los latifundistas, y es así que desde los años cincuenta después de haber sido cedido ante la Notario de Gobierno a título gratuito a los originarios, quienes llegan a ser propietarios de grandes extensiones y transfieren predios sin sanear es decir sin cumplir el saneamiento y evicción causando grandes conflictos sociales, en los estrados Judiciales, Ministerio Público y Gobierno Autónomo Municipal y sus Distritos Municipales.

Deberán las víctimas de los vendedores, que omiten la evicción y saneamiento y causan gastos innecesarios a sus compradores víctimas de la falta de evicción y saneamiento pedir públicamente su derecho sin acudir a estrados Judiciales o Ministerio Público, para ser oídos y atendidos.

Por tanto, la normativa conminatoria y sancionadora con plazo fatal y sanción con precio es de suma necesidad, para evitar la existencia del dolo, la estafa individual o múltiple,

los gastos innecesarios efectuados por los compradores de buena fe, y así se evitará el descontento social y se producirá una sociedad amparada y otorgada su tutela legal.

Evitando a los compradores a demandar en estrados judiciales o Ministerio Publico el cumplimiento de la evicción y saneamiento o la devolución del dinero por la compra que ya se encuentra a favor de terceros a los cuales el malicioso vendedor volvió a vender en más precio o que tanta es su osadía que para evadir la evicción y saneamiento mediante actos de soborno cambia de jurisdicción pese a ser ilegal el cambio.

En la actualidad la evicción y saneamiento solo podrá ser cumplida con una norma eficaz, que no permita el incumplimiento del vendedor ante el comprador y sea de inmediato cumplimiento bajo pena de ser sancionado con el equivalente al monto que cancelo el comprador y con plazo establecido tácitamente para su cumplimiento, toda vez que en los Artículos que se encuentran plasmados en el actual Código Civil del Estado Plurinacional de Bolivia, solo se establece las siguientes normativas y artículos:- El Código Civil del Estado Plurinacional de Bolivia indica:

DE LOS CONTRATOS EN GENERAL. - CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. - Art.- 450.- (NOCIÓN). Hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre si una relación jurídica. (Conc. Arts. 786 C. Com: 110,294, 352. 584, 651, 685, 732 750 C.C.)¹

Art. 451.- (NORMAS GENERALES DE LOS CONTRATOS. APLICACIÓN A OTROS ACTOS). I. Las normas contenidas en este Título son aplicables a todos los contratos, tengan o no denominación especial, sin perjuicio de las que se establezcan para alguno de ellos en particular y existan en otros códigos o leyes propias. II. Son aplicables también, en cuanto sean compatibles y siempre que no existan disposiciones legales contrarias, a los actos unilaterales de contenido patrimonial que se celebran entre vivos así como a los actos jurídicos en general.(conc.Arts.584.y s 749.955 y s C.C.).

¹ “CÓDIGO CIVIL”, Ley No. 1071 18 de junio de 2018, Concordado, Serrano, Colección, Juridica, ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

CAPITULO II.- De los requisitos del contrato.- Art.452.- (ENUNCIACION DE REQUISITOS). Son requisitos para la formación del contrato:

1) El consentimiento de las partes

2) El objeto

3) La causa

4) La forma, siempre que sea legalmente exigible.(Conc. Arts. 8 L.G.T.:126 C.N.N.A.: 455,485,489,491 al 493 C.C.; 128 C. Com.

SECCIÓN I.- DEL CONSENTIMIENTO.- Art.- 453.- (CONSENTIMIENTO EXPRESO O TÁCITO). El consentimiento puede ser expreso o tacito. Es expreso si se manifiesta verbalmente o por escrito o por signos inequívocos; tacito, si resulta presumible de ciertos hechos o actos.(con. Arts. 359, 455, 805 C.C.; 787,928 C.Com).

SUBSECCIÓN I.- De la libertad contractual y sus limitaciones.-

Art. 454.- (LIBERTAD CONTRACTUAL: SUS LIMITACIONES). I. Las partes pueden determinar libremente el contenido de los contratos que celebran y acordar contratos diferentes de los comprendidos en este código. II. La libertad contractual esta subordinada a los limites impuestos por la ley y a la realización de intereses dignos de protección jurídica. (Conc. Arts. 32 C.P.E.; C.N.N.A.; 140,168, 372, 458, 809,1032, C.COM.; 318, 375, 483, 493, 534, 550, 565, 569, 577, 579, 628, 680, 692,774, 869, 888,1496, 1516 C.C.; 19 C. Trib.)

SECCIÓN II.- Del momento y lugar de formación del contrato.-

Art. 455.- (LA OFERTA Y LA ACEPTACIÓN. Plazo). I. El contrato se forma desde el momento en que el oferente tiene conocimiento de la aceptación por la otra parte, salvo pacto diverso u otra disposición de la ley. II. El oferente debe recibir la aceptación bajo la forma y en el termino que hubiese establecido o que sean corrientes según los usos o la

naturaleza del negocio.(Conc. Arts. 740, 815, 816, 982 C.Com.;452, 453, 456, 458 al 460, 464, 528, 595, 806 C.C.).

SECCIÓN V.- DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. - SUBSECCIÓN I.- Disposiciones generales. - Art. 614 (obligaciones principales del vendedor). El vendedor tiene, respecto al comprador, las obliga principales siguientes:

1) Entregarle la cosa vendida.

2) Hacerle adquirir la propiedad de la cosa o el derecho si la adquisición

no ha sido efecto inmediato del contrato.(Conc.Arts.522, 608, 762 C.C.).

3). Responderle por la evicción y los vicios de la cosa. (Conc. Arts. 522, 608, 616, 624, 625, 629, 762 C.C.

Hasta este articulo lamentablemente no existe la sanción establecida ni mucho menos el plazo para cumplir con la evicción y saneamiento el vendedor a favor del comprador de la cosa u objeto vendido, solamente soslaya, toda vez que en estas obligaciones principales del vendedor no se estable con claridad meridiana la sanción efectiva, toda vez que se avoca a la entrega de la cosa solamente.

SUBSECCIÓN III.- (De la responsabilidad por la evicción y por los vicios de la cosa.-

Art. 624.- (RESPONSABILIDAD LEGAL).I. La responsabilidad del vendedor ´por la evicción y por los vicios de la cosa tiene lugar aunque no se le haya expresado en el contrato (Conc. Art. 307, 1271 C.C.).- II. Las partes pueden, sin embargo, aumentar, disminuir o suprimir esta responsabilidad conforme a disposiciones contenidas en la subsección presente. (Coc. Art. C. Com; 309, 614, 627 , 631, 652, 677, 695, 954, 1271 CC).

Art.625.- (EVICCIÓN TOTAL).I. Cuando el comprador sufre la evicción total de la cosa por efecto de derechos que tenia un tercero sobre ella, el vendedor queda obligado a

resarcir del daño en la forma señalada por el Art. 596. (Conc. Art. 307 C.C.).- II. El vendedor debe además rembolsar al comprador los frutos que ha sido obligado a devolver al tercero, así como los gastos que ha hecho en el juicio de responsabilidad por la evicción y las costas pagadas al actor. (Conc. Art. 307, 596, 614, 626, 634, 1272, 1480 C.C.).

Art. 626.- (EVICCIÓN PARCIAL). Si el comprador sufre evicción solo parcial, se observara lo dispuesto en el Art. 597 así como en el segundo párrafo del Art. Anterior. (Conc. Art. 597, 625, 1480 C.C.).- Lamentablemente en todos estos articulados o normas que se puede tomar en cuenta con referencia a la evicción y saneamiento a favor del comprador, solo se repite los mismos articulados, los cuales no contienen tácitamente un plazo establecido y la sanción concreta en precio.

La Razon para la investigación tiene todo el fundamento jurídico al observar el vacío normativo con referencia a la evicción y fundamento, misma que solamente enuncia sanción de manera general y confunde los tipos de cosas u objetos susceptibles de compra venta, cuando exista la falta de evicción y saneamiento, no establece concretamente cual la sanción al incumplimiento del vendedor y peor aun el plazo para su cumplimiento, solo indica que si no estaría establecida la cláusula de evicción o saneamiento este queda sobreentendido, este sobreentendido lamentablemente favorece al vendedor, quien en casi el 90% de los contratos dice a sus víctimas(compradores) “ que me exige yo no me comprometí cuando voy a regularizar mi derecho propietario además ya no tengo dinero, por tanto me tiene que aumentar”., respuesta que deja en la total indefensión al comprador de buena fe.²

² “CÓDIGO CIVIL”, Ley No. 1071 18 de junio de 2018, Concordado, Serrano, Colección, Jurídica, ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

1.3. DELIMITACIÓN DEL TEMA.

1.3.1. Delimitación Temática.

Hacer legalmente efectivo el cumplimiento de la evicción y saneamiento en todas las ventas de propiedades, viviendas o lotes que tienen mal saneado su derecho propietario del vendedor, quien incurre en dolo y no tiene sanción mientras la víctima no acuda a la Justicia.

1.3.2. Delimitación temporal

Por lo que la presente investigación monográfica se basa en el marco de la falta de la normativa desde el año 2009 en la jurisdicción de la ciudad El Alto La Paz BOLIVIA A 2019, conforme al Código Civil vigente que no tiene una normativa de evicción y saneamiento concreta y de cumplimiento obligatorio, normativa que evitaría la problemática jurídica social de la ciudad El Alto, instancias en las cuales se ha observado la problemática de vivienda en los estrados Judiciales, el Gobierno Autónomo Municipal El Alto y Derechos Reales de la misma jurisdicción, experiencias que me han llevado a plantear la investigación en el área civil.

1.3.3. Delimitación espacial

La delimitación geográfica en la que se circunscribe la investigación es de las zonas o urbanizaciones como ser Zona F de Villa Dolores (Distrito 3), Zona Bautista Saavedra(Distrito 14) de la ciudad El Alto del departamento de La Paz, basada y respaldada ante la falta de normativa desde el año 1975 desde que se ha promulgado el Código Civil en la Presidencia del General Hugo Banzer Suarez.

Toda vez que en la investigación sobre evicción y saneamiento en el acuerdo contractual de diferentes zonas y urbanizaciones se observa conflictos sociales que causan enfrentamientos, demandas por mejor derecho, por despojo, por estelionato y peor aun hasta victimas fatales por enfrentamientos de posesión, lo que hace que se elabore

normativa con referencia a la evicción y saneamiento la misma que en todos los artículos de nuestro Código Civil no sanciona y conmina con plazo fatal el incumplimiento a la evicción y saneamiento de parte del vendedor.

1.4. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA.-

El presente trabajo está sustentado de la reflexión constante ante los casos de conflicto por falta de evicción y saneamiento en la administrativa y legislativa desde el año 2019 de la Ley 1071 y la fundamentación administrativa está basada en la Ley No. 483, basado en un receptor satelital que funciona de manera continua, ubicado en un punto el mismo que determina el valor de los inmuebles y su ubicación.

Con referencia al área legislativa en la misma se observa en el Código Civil de la Ley 1071, la misma no establece ningún tipo de sanción al vendedor ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento a favor de su comprador.

La importancia de esta monografía se debe al efecto negativo que causa el gasto en el comprador quien no solo es víctima de extorsión, amenazas sino también de inestabilidad emocional en el núcleo familiar al verse en la incertidumbre sobre su derecho propietario, quien no solo queda en la inseguridad de lo adquirido sino también se ve envuelto en juicios, civiles o penales.

Por tanto la fundamentación administrativa está basada en la atención de las oficinas de Catastro Urbano del Gobierno Autónomo Municipal de El Alto.

El beneficio que acarrearía la creación de la norma de "La necesidad de Normar Conminatoriamente Bajo Pena de Sanción el Incumplimiento de Evicción y Saneamiento en el Código Civil del Estado Plurinacional de BOLIVIA", es sumamente importante para la sociedad, que está necesitada de contar con un techo propio para vivir bien.

PASOS PARA OBTENER LA APROBACIÓN DEL PLANO DE UBICACIÓN Y CATASTRO.

El propietario una vez que compra el bien ya sea vivienda o lote de terreno, acude con su documento ya sea privado o minuta al Gobierno Autónomo Municipal del Alto, entidad que lamentablemente toma razón de lo presentado por el comprador, este ultimo creyendo que su adquisición ya es legal administrativamente y cancela anualmente el supuesto pago a la propiedad, cuan grande es su sorpresa al encontrarse con un segundo hasta tercer adquiriente o comprador del mismo predio o vivienda, mismo que si tiene catastro, plano aprobado de propiedad, catastro e inscripción de la propiedad en Derechos Reales.

La victima que no ha sido asesorada, para conminar al vendedor quien no ha cumplido la evicción y saneamiento de lo vendido, quien en muchos de los casos sonsaca por años la evicción hasta esperar que lo que vendió ya tenga otro costo, razón por la cual al no haber inscrito el primer vendedor su derecho propietario ante Derechos Reales para ser oponible ante terceros, termina siendo victima del vendedor por no cumplir la evicción y saneamiento a su propiedad adquirida de buena fe.

En el Gobierno Autónomo, Municipal tampoco se le indica que la toma de razón del documento privado o minuta solo sirve para el EMPADRONAMIENTO Y NO ES IMPUESTO A LA PROPIEDAD.

LOS PASOS A SEGUIR PARA SER OPONIBLE EL DERECHO PROPIETARIO DE LO COMPRADO ANTE D.D.R.R SON:

Testimonio de propiedad, Pago del 3% a favor del Gobierno Autonomo Municipal, Formulario del pago a la transferencia, plano de ubicación aprobado por el Distrito al que pertenece su propiedad, impuesto pago por cinco años anteriores, fotocopia de cedula de identidad del vendedor y el comprador, testimonio del vendedor y que este catastrado el bien ante G.A.M.E.A. y este registrado en D.D.R.R. con registro de Folio Real.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. OBJETIVO GENERAL.

La necesidad de normar la sanción conminatoria en plazo y monto en dinero ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento de parte del vendedor, es sumamente necesaria, ya que esta falta en nuestro Código Civil Boliviano vigente, no se establece en ninguno de los artículos referentes a los contratos de compra y venta, enunciándose solo que existe los requisitos, las clases de contratos y no así el requisito sinecuanum de cumplimiento de la evicción y saneamiento de manera tacita, normativa que evitara todas las vicisitudes que pasa en comprador para poder evidenciar su derecho propietario públicamente ante DERECHOS REALES.

1.5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Plantear la característica de la obligación del vendedor de cumplir con la evicción y saneamiento a favor del comprador.
- Establecer la obligación sancionadora que hasta la fecha no existe para su cumplimiento.
- Definir una estructura normativa y optativa y de sanción para garantizar la eficacia de la compra venta.
- Evidenciar el porcentaje y las consecuencias sociales que acarrea el incumplimiento de la evicción y saneamiento
- Comparar la normativa con respecto a la evicción y saneamiento con otros países de nuestro continente, como ejemplo Perú.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Las víctimas en la sociedad Alteña, son víctimas de los malos vendedores quienes aprovechan la necesidad de los compradores por adquirir una superficie de terreno o vivienda para ocupar de buena fe mediante la compra con documento contractual que sea elaborado por abogado o funcionario público como lo es los notarios de fe pública, pero lamentablemente los picaros loteadores, los mismos vendedores o los presidentes de zona asumen el papel de suscriptores de documentos contractuales engañando y extorsionando a los incautos compradores necesitados de un lugar para vivir especialmente las personas migrantes de las provincias del departamento de La Paz, y es así que en un alto porcentaje de compradores caen en las garras de los malos vendedores, quienes a sabiendas de que sus papeles no se encuentran alodiales para que puedan ser válidos para una lícita transferencia y la inscripción en D.D.R.R, aun así transfieren pese a no tener ya sea la jurisdicción legal o la falta de la aprobación de la planimetría del lugar que transfiere a terceros o simplemente en muchos casos no cuenta con la sesión de áreas del 40% a favor del Gobierno Autónomo Municipal El Alto.

Estos actos ilícitos lamentablemente no están sancionados por autoridad competente en el Código Civil vigente actual desde el año 1830 a la fecha, razón por la cual las víctimas de los vendedores o loteadores son presas de sus vendedores, quienes a parte de transferir predios o inmuebles no saneados de conformidad a lo establecido por ley en las normativas del Código Civil, lo realizan sabiendo que NO existe sanción y tiempo establecido para cumplir la evicción y saneamiento.

Es así que se producen manifestaciones de víctimas en los juzgados y Ministerio Público, víctimas que en muchos casos no cuentan con los recursos económicos necesarios que les permitan demandar a su vendedor amparado en un artículo por evicción y saneamiento que haga posible el cumplimiento de la evicción y saneamiento del objeto adquirido en su buena fe por necesidad de contar con un techo habitacional para su núcleo familiar.

Lamentablemente los picaros loteadores, los mismos vendedores o los presidentes de zona asumen el papel de suscriptores de documentos contractuales engañando y extorsionando a los incautos compradores necesitados de un lugar para vivir especialmente las personas migrantes de las provincias del departamento de La Paz, y es así que en un alto porcentaje de compradores caen en las garras de los malos vendedores, quienes a sabiendas de que sus papeles no se encuentran alodiales para que puedan ser válidos para una lícita transferencia y la inscripción en D.D.R.R, aun así transfieren pese a no tener ya sea la jurisdicción legal o la falta de la aprobación de la planimetría del lugar que transfiere a terceros o simplemente en muchos casos no cuenta con la sesión de áreas del 40% a favor del Gobierno Autónomo Municipal El Alto.

CAPITULO III

MARCO CONCEPTUAL

3.1. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.

Etimología.- La palabra evicción tiene su origen en la palabra latina evictio o evincere, mismo que en caso de no ser cumplido por el vendedor a favor del comprador, este sufre la redhibitorio, mismo que significa vicio oculto que el vendedor no lo dio a conocer al comprador en el momento de la venta y se produciría la pérdida de lo comprado por mala fe del vendedor.

RIGOBERTO PAREDES

Una de las obligaciones que tiene el vendedor es la que se encuentra sujeto en el contrato de compra venta, es la de sanear por evicción el bien inmueble vendido³.

JAVIER BELDA MERCADO

Dice “El comprador de la venta prestare al vendedor mancipatio, quedaba aquel obligado cumplir, garantizar al comprador el dominiuis ex iure Quiritium. Una vez planteada semejante hipótesis en el caso de que una tercera persona tuviese a la cosa mancipada, el comprador reclamaba al vendedor para que cumplierse su deber de praestare auctoritatem, y en el caso de que el vendedor faltare a ese deber, o que, a pesar de su apoyo, la cosa fuese quitada judicialmente al comprador, este podía obrar en función de la obligación contraída al celebrarse la mancipatio – lege mancipi, iure auctoritatis -, con el fin de obtener el doble de la cosa.”⁴

³ Paredes, Rigoberto: LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO EN BOLIVIA: <https://www.rigobertoparedes.com/es/la-eviccion-y-saneamiento-en-bolivia/>

⁴ Javier Belda Mercado: La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho Romano clásico: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=975281>

El encuadramiento por la responsabilidad por evicción dentro del conjunto de obligaciones del vendedor romano nos viene confirmando por dos textos D. 4.19.1.pr (Paulus, lib. XXXII ad edictum y D.19,1, 11, 2.Ulp lib.XXXII. ad Edictum.

El saneamiento y evicción es una obligación que debe de cumplir el vendedor a favor del comprador, cuando la cosa vendida no se encuentre alodial, toda vez que el comprador queda a merced de terceros o de su propio vendedor el cual extorciona a su víctima (el comprador), quien se ve obligado a cumplir los caprichos extorcionadores del vendeor o en el peor de los casos cuando se enfrenta a demandas por mejor derecho o desapoderamientos de su propiedad que compro de buena fe del mal vendedor, malicioso y extorsionador.

Vendedor que solo es sancionado por un litigio ya sea este civil o penal, dejando en muchos casos en la total indefensión al comprador incauto.

3.2. OPORTUNO NORMATIVA PARA LA EVICCIÓN SANEAMIENTO

Lamentablemente en nuestro Código Civil vigente no se encuentra la normativa que conmine y otorgue plazo fatal para el cumplimiento de la evicción y saneamiento a favor del comprador, comprador que lamentablemente se ve obligado a gastos extraordinarios aumentando a criterio del vendedor el precio ya pactado con el so pretexto de sanear y que no cuenta con el dinero para efectivizar el trámite de evicción y saneamiento cuando el acuerdo contractual así lo establece para ser legal y propio del comprador y evidenciar su derecho propietario ante terceros.

3.3. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

En el actual Código Civil hasta la presente fecha no se establece la sanción y plazo para que el vendedor cumpla la cláusula que se encuentra escrita en el documento contractual de compra venta, causando indefensión total a su derecho propietario al comprador de buen fe, quedando impune el vendedor, mientras no sea demandado.

3.4. PLAZO FIJO PARA EL CUMPLIMIENTO

La evicción y saneamiento como en la antigua Roma, ha prevenido en un buen porcentaje los conflictos sociales, psicológicos y económicos, cuando mediante normas sancionaba al vendedor por el incumplimiento de la evicción y saneamiento, en casos cuando el comprador era victima por la perdida de lo adquirido, el vendedor tenia que pagar el doble del precio a favor del comprador por incumplimiento en la evicción y saneamiento.

En nuestro Código Civil actual de la EY 1071, no existe normativa, conminatoria y sancionadora ante el incumplimiento de parte del vendedor.

3.5. QUIEN DEBE CUMPLIR LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

Es de cumplimiento obligatorio del vendedor, pero que lamentablemente ante la no existencia de la normativa sancionadora y de cumplimiento tácito, el vendedor no efectúa el cumplimiento, rehusando su obligación, ante el vacío normativo, esperando sea demandado si así fuere por el comprador.

3.6. COMO FAVORECE AL COMPRADOR LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

Siendo un derecho y una obligación la evicción y saneamiento de parte del vendedor, evita esta norma que el comprador quede en la indefensión y en gastos económicos innecesarios en demandas y tramites, evita los conflictos familiares, evita los problemas que conllevan la parte psicológica al comprador y a su núcleo familiar.

3.7 QUE EVITA LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

La evicción y saneamiento conlleva a una convivencia pacífica social, económica, psicológica, la acumulación de demandas en los estrados judiciales con retardación de Justicia y los conflictos de una paz y un buen vivir.

3.8. PRINCIPIOS

Estan basados en el:

- .Conocimiento
- . Seguridad Juridica
- . Derechos y Obligaciones

CAPITULO IV

LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

4.1. OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR

La evicción y saneamiento es el acto administrativo, judicial o técnico que es efectuado por el vendedor en las instancias correspondientes como ser Gobierno Autónomo Municipal, D.D.R.R., a favor del comprador, cuando en el predio vendido ya sea este lote o vivienda no se encuentra alodial, es decir tiene pendientes actos administrativos, judiciales o técnicos que son de inmediata solución para que así goce en posesión, pacífica, tranquila y continua el comprador, y sea su derecho propietario oponible a terceros. o

4.2. COMO SE REALIZA LA EVICCIÓN EN OFICINAS DE CATASTRO DEL G.A.M.E.A.

El solicitante de la otorgación de Plano de Ubicación legalizado de su propiedad adquirida debe presentar toda la documentación que ha efectuado en el acuerdo contractual entre partes vendedor y comprador, es decir que le sea entregado al comprador el Testimonio de propiedad del vendedor, el plano de ubicación de la propiedad, los cinco últimos impuestos cancelados hasta la ante penúltima gestión, fotocopias de cédulas de identidad de los vendedores o vendedor, el Folio Real, Información rápida emanada por D.D.R.R. y el Testimonio de la transferencia a favor del comprador de la compra – venta realizada más el Formulario de pago por la transferencia.

4.2. COMO SE EFECTUA EL TRAMITE ANTE D.D.R.R.

Una vez obtenido el trámite ante las oficinas de Catastro del G.A.M.E.A., el comprador se dirige a las oficinas de D.D.R.R., instancia ante la cual adjunta toda la documentación que desglosa después del trámite en Catastro, presenta los originales más dos fotocopias

de toda la documentación para ser registrado convertirse en publico su derecho propietario con registro de Folio Real.

4.3 QUE SUCEDE CUANDO EL VENDEDOR NO HA CEDIDO EL 40% A FAVOR DEL G.A.M.E.A.

En este caso ninguna venta que efectuó el vendedor ingresa para efectuar los tramites de obtención del registro Catastral, es congelada la zona y se restringe la admisión de todo tramite a los habitantes de la zona, mientras el vendedor de la zona no proceda a otorgar la correspondiente sección de areas sobre el 40% de la propiedad del vendedor a favor del G.A.M.E.A., dejando en la indefensión a los compradores y restringiendo el derecho a publicidad en D.D.R.R.al comprador.

4.4. QUE SUCEDE CUANDO EL VENDEDOR TIENE GRAVADA SU PROPIEDAD EN D.D.R.R. O NO HA SANEADO SU DERECHO DE HEREDERO.

Cuando la propiedad esta gravada por orden judicial o cuando el vendedor no ha sido declarado heredero, pero que aun asi a sabiendas de estas restricciones en su derecho propietario, se atreve a vender y lotear, sonsacando a sus compradores victimas que creyendo en el compromiso que efectua el vendedor compran la propiedad y luego se ven engañados, recurriendo a estrados judiciales o Ministerio Publico para que se cumpla la evicción y saneamiento y asi tener en orden sus derecho propietario como establece la Ley, el mismo que si es oponible ante terceros, evitándose se produzca el estelionato, el despojo, la reivindicación o cualquier otra figura jurídica para hacer vales su derecho propietario.

CAPITULO V

MARCO JURÍDICO

5.1. NORMAS QUE PROTEGEN LA COMPRA Y VENTA DE LA COSA O DE OTRO DERECHO

5.1.1. Código Civil Boliviano

En el Estado Plurinacional de BOLIVIA, la legislación BOLIVIANA dice sobre los contratos de compra y venta en los siguientes capítulos del Código Civil Boliviano.-

TITULO II

DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR

CAPITULO I

De la venta

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 584.- (NOCION) La venta es un contrato por el cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa o transfiere otro derecho al comprador por un precio en dinero.(Conc. Arts. 6: 1), 2, 3, 5,), 8:6), 465, 824, 866, Conc. : 110, 450, 451, 611, 636, 654, 861, 1478, 1540: 1). C.C.

Art.585.- (VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD).I. En la venta a cuotas, con reserva de propiedad, el comprador adquiere la propiedad de la cosa pagando la ultima cuota, pero asume los riesgos a partir de la entrega.

II. En la venta de muebles no sujetos a registro, la reserva de propiedad es oponible a los acreedores del vendedor, solo cuando resulta del documento con fecha cierta anterior al embargo.

III. Cuando se resuelve el contrato por incumplimiento del comprador, el vendedor debe restituir las cuotas recibidas pero tiene derecho a una compensación equitativa por el uso de la cosa, mas el resarcimiento del daño. Cuando se haya convenido en que las cuotas quedan a beneficio del vendedor como indemnización el Juez, según las circunstancias, puede reducir la indemnización. (Conc. Arts. 839. C. Con.; 344, 355, 574, 615 C.C.)

Art. 586.- (VENTA DE COSAS DETERMINADAS SOLO EN SU GENERO). I. Cuando la venta tiene por objeto cosas determinadas solo en su genero la propiedad se transmite mediante la individualización de dichas cosas de la manera establecida por las partes.

II. La anterior disposición no se aplica al caso en que la venta tenga por objeto una determinada masa de cosa, aunque para ciertos efectos ellas deban ser numeradas, pesadas o medidas.(Conc. Arts. 835, 836, 838. Con.; 494, 640 C.C.)

ART. 587.- (VENTA A APRUEBA). La venta a prueba se presume hecha con la condición suspensiva de que la cosa sea apta para los servicios en la que se la va a emplear o que tenga las actualidades pactadas.(Coc. Arts. 835, 836, 838, C. Con.; 494, 640 C.C.)

Art. 588.- (VENTA CON RESERVA DE SATISFACCIÓN). La venta de cosas que por costumbre se gustan antes de recibirlas, solo se perfeccionan en el momento en que el comprador comunica al vendedor que las cosas le satisfacen. (Conc. Arts. 640 C.C.; 835, 836 c. Com.).

Art. 589.- (GASTOS DE LA VENTA). Salvo lo dispuesto en leyes especiales o acuerdo diverso de las partes, los gastos del contrato de venta y otros accesorios son a cargo del comprador. (Conc. Arts. 3199, 604, 619, 645, 653, C.C.)

SECCION II.- DE LA CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

Art. 590.- (PRINCIPIO). Todas las personas a quienes la ley no prohíbe, pueden comprar o vender. (Conc. Arts. 483, 882, 898, 917, 1372, 1399 C.C.)

Art. 591.- (PROHIBICIÓN DE VENTA ENTRE CÓNYUGES).- El contrato de venta no puede celebrarse entre conyuges, excepto cuando están separados n virtud de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. (Conc Art. 144 C. Com. ; 666 C.C.).

Art. 592.- (PROHIBICIONES ESPECIALES DE COMPRAR). I . No pueden ser compradores ni siquiera en subasta publica, ni directa ni indirectamente.

Quienes administran bienes del Estado, municipios, instituciones publicas, empresas publicas y mixtas u otras entidades publicas, respecto a los bienes confiados a su administracion.

Los funcionarios públicos, respecto a los bienes que se venden por su ministerio.

Los magistrados, jueces, fiscales, secretarios, actuarios, auxiliares y oficiales de diligencias, respeto a los bienes y derechos que estén en litigio ante el tribunal en cuya jurisdicción ejercen sus funciones.

Los abogados, respecto a los bienes y derechos que son objeto de un litigio en el cual intervienen por su profesión, hasta después de un año de concluido el juicio en todas sus instancias.

Quienes por ley o acto de autoridad publica administren bienes ajenos, respecto a dichos bienes.

Los mandatarios, respecto a los bienes y derechos puestos a su cargo para venderse, excepto si la autorizo el mandante(Conc. Arts. 386, 468, 483, 484, 485, del C.C.).

II. La adquisición en los casos 1, 2, y 3 es nula y en los casos 4, 5, y 6, es anulable.

Conc. Arts. 1277, 155 C. Conc.; 386, 468, 483 al 485, 459, 554, 837, 1232)

SECCION III.- DEL OBJETO DE LA VENTA.- SUBSECCIÓN I Disposiciones Generales.-

Art. 593.- (PRINCIPIO). Pueden venderse todas las cosas o derechos, la enajenación de los cuales no esta prohibido por ley. Conc. Arts. 384, 485, 539 C.C.)

Art. 594.- (VENTA DE LA COSA FUTURA O DE DERECHO FUTURO). I. Si el objeto de la venta es una cosa futura o un derecho futuro, la adquisicion de la propiedad o el derecho tiene lugar cuando una u otro llega a tener existencia.

II.- Amenos que el comprador haya asumido el riesgo y las partes hayan concluido un contrato aleatorio, la venta es nula si la cosa o el derecho no llega a existir. (Conc. Arts. 486, 615, 658, 1377 C.C.)

Art. 595.- (VENTA DE COSA AJENA). I. Cuando se vende una cosa ajena, el vendedor queda obligado a procurar la adquisición de dicha cosa a favor del comprador.(CONC. Arts. 455, 615 de C.C.

II. El comprador pasa a ser propietario en el momento en que el vendedor adquiere la cosa del titular. (Conc Art. 377 C.P.; 455. , 615 C.C.)

Art. 596.- (RESOLUCION DE LA VENTA DE COSA AJENA). I. Si el comprador a tiempo de la venta ignoraba que la cosa era ajena, puede pedir la resolución del contrato, a menos que el vendedor antes de la demanda le hubiese hecho adquirir la propiedad.

II. Si en incumplimiento a la obligación de procurar la propiedad es por culpa del vendedor, este queda obligado resarcir El daño en la forma que señala el Art. 344; mas si el incumplimiento no es dependiente de la culpa del vendedor este debe restituir al adquiriente el precio pagado, aun cuando la cosa disminuya de valor o se deteriore, asi como los gastos del contrato. (Conc. Art. 344 C.C.)

III. El vendedor debe rembolsar además los gastos útiles y necesarios hechos en la cosa, y si era de mala fe aun los gastos hechos en mejoras suntuarias.(Conc. Arts. 307, 344, 568, 597, 625, 638 C.C.)

Art. 597.- (VENTA DE COSA PARCIALMENTE AJENA). Cuando la cosa es solo parcialmente ajena, el comprador puede pedir la resolución del contrato o el resarcimiento del daño, conforme al Art. Anterior, si de acuerdo a las circunstancias, el comprador no hubiera adquirido la cosa sin la parte de la cual no ha llegado a ser propietario. En caso contrario puede pedir la reducción en el precio además del resarcimiento. (Conc. Arts. 572, 596, 599, 600, 626 C.C.)

Art. 598.- (CONOCIMIENTO DEL CARÁCTER AJENO DE LA COSA). Si el comprador sabía que la cosa era ajena puede pedir la restitución del precio cuando se ha convenido en que la venta es a su riesgo y peligro. (Conc. Arts. 306, 519, 630, C.C.)

Art. 599.- (COSA GRAVADA CON CARGAS O POR DERECHO). Si la cosa vendida esta gravada con cargas o con derechos reales o personales y no declarados en el contrato, el comprador que no haya tenido conocimiento de ellos puede pedir la resolución del contrato o la disminución del precio conforme al Art. 597. (CONC. Art. 597 C.C.)

Art. 600.- (PERECIMIENTO DE LA COSA). I. Si en el momento de la venta la cosa perece totalmente, la venta es nula.

II. Si la cosa perece solo parcialmente el comprador el comprador puede elegir entre la resolución del contrato y la reducción del precio. (XConc. Arts. 379, 572, 597, 1558, 1559, C.C.)

SUBSECCIÓN II

De la Venta de INMUEBLE SOBRE Medida

Art. 601.- (VENTA CON INDICACION DE MEDIDA) I. Cuando se vende un inmueble

con indicación de su medida y por un precio establecido en razón de tanto por cada unidad, si resulta que la medida efectiva es inferior a la indicada en el contrato el comprador el comprador tiene derecho a pedir una reducción proporcional del precio.

II. Si, por el contrario. La medida resulta superior a la indicada en el contrato, el comprador debe abonar un suplemento del precio, pero tiene la facultad de desistir si el exceso supera la vigésima parte de la medida declarada. (Conc. Art.8 : 6), C. Com: 475, 602, 604, 605 C.C.

Art. 602.- (VENTA CON SIMPLE MENCION DE LA MEDIDA). I. La venta en la cual el precio se establece en consideración a un inmueble determinado y no a su medida, aunque ella se haya indicado, no da lugar a disminución o suplemento del precio a menos que la medida real sea superior o inferior en una vigesima parte con respecto a la medida señalada en el contrato. (Conc. Art. 519 C.C.)

II. En este ultimo caso, el comprador tiene la elección de abonar el suplemento o desistir (Conc. Arts. 519, 600, ID). 601, 604, 605 C.C.)

Art. 603.- (VENTA CONJUNTA DE DOS O MAS INMUEBLES). I. Cuando por un solo contrato y por un precio se han vendido dos o mas inmuebles designándose la medida de cada uno, y resulta que la medida es menor en el uno y mayor en el otro, se establece la compensación hasta el limite respectivo. (Conc. Arts. 363, 476, 604 C.C.)

II. El derecho a la disminución o suplemento del precio asi como el desistimiento por parte del comprador, proceden conforme las disposiciones anteriores. (Conc. Arts. 363, 476, 604, 605C.C.)

Art. 604.- (DESISTIMIENTO DE LA VENTA). Cuando el comprador en los casos que preveen los Arts. Anteriores, ejerce el derecho de desistir, el vendedor esta obligado a restituir el precio y a rembolsar los gastos del contrato. (Conc. Arts. 589, 601 al 603 C.C.)

Art. 605.- (PRESCRIPCIÓN). El derecho del comprador, señalado en los Arts. 601, 602, y 603, a la disminución en el precio, o al desestimiento y el del vendedor al suplemento a restitución, prescriben al año contado desde la suscripción del contrato. (Conc. Arts. 601 al 603, 1492 C.C.)

SUBSECCION III

De la venta de herencia

Art. 606.- (GARANTIA).- Quien vende una herencia abierta sin especificar las cosas en que se compone, solo esta obligado a garantizar su calidad de heredero. (Conc. Arts. 1026, 1113, 1249 C.C.)

Art. 607.- (REQUISITO DE FORMA). La venta de herencia debe hacerse por documento publico o privado, bajo sanción de nulidad. (Conc. Art. 492 C.C.)

Art. 608.- (OBLIGACIONES DEL VENDEDOR). I. El vendedor esta obligado a realizar todos los actos necesarios para hacer eficaz frente a terceros la transmisión de los derechos de la herencia.

II. Si el vendedor ha percibido frutos de algún bien o cobrado un crédito hereditario o vendido algún bien de la herencia esta obligado a rembolsar al comprador, a menos que los haya reservado expresamente al hacer la venta (Conc. Art. 614 C.C.)

Art. 609.- (OBLIGACIONES DEL COMPRADOR). El comprador debe rembolsar todo lo que ha pagado el vendedor por las deudas y cargas de la herencia y pagarle los créditos contra la misma, salvo pacto contrario. (Conc. Arts. 636, 637, C.C.)

Art. 610.- (DEUDAS HEREDITARIAS). Salvo pacto contrario, el comprador esta obligado solidariamente con el vendedor a pagar las deudas hereditarias. (Conc. Art. 435, 1265 C.C.)

SECCION IV

DEL PRECIO

Art. 611.- (PRINCIPIO). El precio de la venta se determina y designa por las partes, excepto cuando leyes especiales lo limitan o regulan en casos determinados. (Conc. Arts. 454, 584, 623, 636, 638 C.C.)

Art. 612.- (DETERMINACION DEL PRECIO POR UN TERCERO). I. Tambien las partes pueden confiar la determinación del precio a un tercero designado en el contrato o a designarse posteriormente.

II. Si el tercero no quiere o no puede determinar el precio, no hay venta. (Conc. Art. 487 C.C.)

Art. 613.- I. (FALTA DE LA DETERMINACION EXPRESA DE PRECIO). I. Cuando el contrario tiene por objeto cosas que el vendedor vende habitualmente y las partes o un tercero no han determinado el precio, se presume que aquellas han convenido en el precio usualmente cobrado por el vendedor. (Conc. Arts. 466, 520 C.C.)

II. Cuando la venta por objetos cosas con precios de bolsa o mercado, rigen los del lugar en que debe realizarse la entrega. (Conc. Arts. 466, 520 C.C.)

SECCION V

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

SUBSECCION I

Disposiciones Generales

Art. 614.- (OBLIGACIONES PRINCIPALES DEL VENDEDOR). El vendedor tiene, respecto al comprador, las obligaciones principales siguientes:

Entregarle la cosa vendida

Hacerle adquirir la propiedad de la cosa o el derecho si la adquisición no ha sido efecto inmediato del contrario. (Conc. Arts. 522, 608, 762 C.C.)

Responderle por la evicción y los vicios de la cosa. (Conc. Arts. 522, 608, 616, 624, 625, 629, 762 C.C.)

Art. 615.- (DISPOSICIONES APLICABLES). La obligación del vendedor de hacer adquirir al comprador la propiedad de la cosa o del derecho cuando la adquisición no ha sido efecto inmediato del contrato, se rige por las disposiciones que regulan la venta de cosa ajena, la venta de cosa futura, la venta con reserva de propiedad y otras que le son relativas. (Conc. Arts. 522, 585, 594, 595 C.C.)

SUBSECCION II

Art. 616.- (EXTENSION DE LA OBLIGACION DE LA ENTREGA).I. La cosa debe ser entregada en el estado que tenía en el momento de la venta. (Conc. Art. 814 C. Conc.; 82, 83, 303 Y s. 614, 618 C.C.)

II. Salvo acuerdo contrario la cosa debe entregarse, juntamente con sus accesorios, pertenencias y frutos desde el día de la venta. (Arts. 814 C. Com. ; 82, 83, 303 y s. 614, 618 del Código Civil)

Art. 617.- (ENTREGA DE TITULOS Y DOCUMENTOS). El vendedor debe también entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso de la cosa o derecho vendido. (Conc. Art 618 C.C.)

Art. 618.- (ENTREGA POR SIMPLE CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES). La entrega se cumple por el solo consentimiento de las partes si en el momento de la venta el comprador tiene ya la cosa a otro título, o el vendedor continúa deteniéndola a otro título. (Conc. Arts. 616, 617 C.C.)

Art. 619 GASTOS DE LA ENTREGA). Salvo acuerdo contrario los gastos de la entrega están a cargo del vendedor y los del traslado a cargo del comprador. (Conc. Arts.319, 589, 645, 653 C.C.; 844 C. Com.)

Art. 620.- (LUGAR DE LA ENTRGA). La entrega debe ser cumplida en el lugar donde se encontraba la cosa en el momento de la venta, salvo acuerdo contrario (Conc. Art. 310 C.C.)

Art. 621.- (MOMENTO DE LA ENTREGA). I. El vendedor debe entregar la cosa vendida al cumplirse el termino establecido por las partes.

II.- Si no se ha convenido en un termino, la entrega debe efectuarse en cuanto la reclame el comprador, al menos que alguna circunstancia cmporte la necesidad de la fijación de un plazo cuya determinación debe pedirse al juez en defecto de acuerdo de partes. (Conc. Art. 843 C. Com.; 311 C.C.)

Art. 622.- (INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE ENTREGAR). Si el vendedor no entrega la cosa al vencimiento del termino, el comprador puede pedir la resolucio de la venta o la entrega de la de la cosa asi como el resarcimiento del daño. (Conc. Art. 845 C. Com.; 522, 553, 568, 569 C.C.)

Art.- 623.- (NEGATIVA LEGITIMA DE ENTREGA). I. El vendedor no esta obligado a entregar la cosa si el comprador, sin tener un plazo, no le ha pagado el precio.

II. Si después de la venta se establece que el comprador es insolvente, el vendedor que esta en peligro de perder el precio, tampoco estará obligado a la entrega a un cuando hubiera concedido plazo para el pago, excepto si el comprador da fianza para pagar el vencimiento del plazo. (Conc. Art. 315, 573, 576, 611 C.C.)

SUBSECCION III

De la responsabilidad por la evicción y por los vicios de la cosa

Art. 624.- (RESPONSABILIDAD LEGAL). I. La responsabilidad del vendedor por la evicción y por los vicios de la cosa tiene lugar aunque no se la haya expresado en el contrato. (Conc. Art. 307, 1271 C.C.)

II. Las partes pueden, sin embargo, aumentar, disminuir o suprimir esta responsabilidad conforme a disposiciones contenidas en la subsección presente. (Conc Art. 849 C.Com.; 307, 614, 627, 631, 652, 677, 695, 954, 1271 C.C.)

Art. 625.- (EVICCIÓN TOTAL).I. Cuando el comprador sufre la evicción total de la cosa por efecto de derechos que tenía un tercero sobre ella, el vendedor queda obligado a resarcirle del daño en la forma señalada por el Art. 596. (Conc. Art. 307 C.C.)

II. El vendedor debe además rembolsar al comprador los frutos que ha sido obligado a devolver al tercero, así como los gastos que ha hecho en el juicio de responsabilidad por la evicción y las cosas pagadas al actor (Conc. Art. 307; , 596, 614, 626, 634, 1272, 1480 C.C.)

Art. 626.- (EVICCIÓN PARCIAL). Si el comprador sufre evicción solo parcial se observará lo dispuesto en el Art. 597 así como en el segundo párrafo del Art. Anterior. (Conc. Art 597, 625, 1428 C.C.)

Art. 627.- (LLAMAMIENTO AL VENDEDOR). I. EL comprador por el terecro pedi pedir dentro del termino establecido por el Codigo de Procedimiento Civil para contestar a la demanda, se llame en la causa al vendedor. (Art. 624 C.C.)

II. El comprador que omite el llamamiento y es vencido en el juicio por el tercero en virtud de sentencia pasada en Autoridad de cosa juzgada no puede responsabilizar por la evicción al vendedor si este prueba que existían razones para obtener el rechazo de la demanda. (Conc. Art. 624 C.C.)

Art. 628.- (MODIFICACION CONVENCIONAL DE LA RESPONSABILIDAD).I. Los contratantes pueden gravar, disminuir o excluir la responsabilidad al vendedor.

II. Aun cuando se pacte la exclusión de responsabilidad al vendedor esta siempre sujeto a la responsabilidad por un hecho propio. Es nulo todo pacto contrario.(Conc. Arts.350, 392, 454, , 507 C.C)

Art.8 629.- (RESPONSABILIDAD POR LOS VICIOS DE LA COSA).I. El vendedor es responsable ante el comprador por los vicios que hacen la cosa vendida impropia para el uso a la que esta destinada o que disminuyen su valor.

II. Es nulo el pacto que excluye o limita la responsabilidad del vendedor cuando este oculta de mala fe los vicios al comprador. 8 Conc. Arts. 307, 350, 614, 632, 678, 697, 698, 741, 954, 1481 C.C.)

Art. 630.- (CASOS DE EXCLUSION DE RESPONSABILIDAD). I. Aunque se excluya la responsabilidad por la evicción, el vendedor esta siempre obligado a la restitución del precio y al reembolso de los gastos de la venta.

II. El vendedor se exime también de esta obligación cuando el comprador adquiere la cosa a su riesgo y peligro. (Conc. Art. 519, 598 C.C.)

Art. 631.- (EXCLUSION LEGAL DE LA RESPONSABILIDAD). No procede responsabilidad cuando los vicios de la cosa vendida son fácilmente reconocibles o cuando el comprador los conocía o debía conocerlos. (Conc. Arts. 624, 687, 893, 901C.C.)

Art. 632.- (OPCION DEL COMPRADOR). I. En los que señala el primer párrafo del Art. 629, el comprador puede demandar la resolución de la venta o la disminución del precio.

II. La elección es irrevocable cuando se la hace con la demanda judicial. (CONC. Art. 629 C.C.)

Art. 633.- (PERECIMIENTO DE LA COSA).I. Cuando después de la entrega de la cosa vendida parece como consecuencia de los vicios, el comprador tiene derecho a la resolución del contrato.

II. Si la cosa viciada por caso fortuito o por culpa del comprador este podrá pedir solamente la reducción del precio.(Conc. Arts. 379, 574, 634, 743 C.C.)

Art. 634.- (PRESCRIPCION). El derecho a demandar la resolución del contrato o la disminución en el precio prescribe en el termino de seis meses computados desde la entrega de la cosa. (Conc. Art.1492 C.C.)

Art. 635.- (PRESCRIPCION). El derecho de demandar la resolución del contrato o la disminución en el precio prescribe en el termino de seis meses computados desde la entrega de la cosa. (Conc. Art. 1492 C.C.)⁵

5.1.2. Constitución Política Del Estado

La Constitución Política del Estado Plurinacional, en su capitulo segundo.- derechos fundamentales. Art. 19.I., II, Sección IV.- derecho a la propiedad.- art. 56. la declaración universal de derechos humanos de 1 de diciembre de 1948.- art. 17.- convención americana sobre derechos humanos de San Jose De Costa Rica art. 21- .- derecho a la propiedad privada.- nums. 1, 2, 3, los mismos son fundamentales para la protección a la propiedad privada.

Por tanto es necesario conocer en primer termino como en nuestra Carta Magna se tiene como derecho inalienable el principio de propiedad privada el mismo que es un derecho reconocido no solo por nuestra Constitución Política del Estado Plurinacional, que a letra dice:

CAPITULO SEGUNDO. - DERECHOS FUNDAMENTALES.-

Art. 19. I. Toda persona tiene derecho a un habitad y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

⁵ CODIGO CIVIL Código CC (6-Agosto-1975): https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_bolivia.pdf

II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y área rural.

SECCION V.- DERECHO A LA PROPIEDAD.-

Art.- 56. I. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que esta cumpla su función social.

II. Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

III. Se garantiza el derecho a la sucesión hereditaria.⁶

5.1.3. Declaración Universal De Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948

Art. 17.- DERECHO A LA PROPIEDAD.

1). Toda persona tiene derecho a la propiedad individual o colectivamente.

2). Nadie será privado de su propiedad arbitrariamente.⁷

5.1.4. Convención americana sobre derechos humanos de San Jose de Costa Rica.

Art. 21 DERECHO A LA PROPIEDA PRIVADA.-

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar al uso y goce al interés social.

⁶ Constitución Política del Estado (CPE) (7-Febrero-2009): https://www.oas.org/dil/esp/constitucion_bolivia.pdf

⁷ Declaración Universal De Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Ninguna persona puede ser privada, de sus bienes excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por ley⁸.

⁸ Convención americana sobre derechos humanos de San José de Costa Rica:
https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

CAPITULO VI

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Desde el momento que el comprador se ve indefenso ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento de parte del vendedor, quien pese a tener conocimiento de los vicios que contiene lo vendido, no tiene el mínimo interés de cumplir y otorgar la cosa vendida de forma alodial, esperando que lo vendido en el caso de inmuebles haya sido elevada el valor catastral del inmueble, valor que aumenta por los servicios que tiene la zona como ser agua potable, luz eléctrica, gas a domicilio, servicio de telefonía, servicio de Tv Cable, las vías de circulación peatonal y vehicular, en algunos casos sin contar la zona o urbanización con la planimetría aprobada por el Gobierno Autónomo Municipal, como se ve en la zona Villa Dolores “F” y Bautista Saavedra.

Cuando el valor catastral ha sido valorado a la fecha como valor comercial, lo cual permite que el vendedor saque ventaja al efectuar la evicción a favor del comprador, quien se ve obligado a cancelar un monto en dinero que ha capricho, abusivamente y extorsionadoramente pide el vendedor al comprador pese a existir ya un acuerdo contractual, accionándole gastos y perjuicios al incauto comprador, quien creyó que la evicción y saneamiento se iba a realizar de buena fe.

Y es así que el comprador víctima del vendedor al verse amenazado por un tercer comprador acude a estrados judiciales, a Ministerio de Justicia, Centros de Conciliación, abogados, Junta de vecinos, Defensor del Pueblo, Ministerio Público, instancias en las cuales en la mayoría de las veces se ve víctima de la mala imposición de dictámenes que lesionan su derecho propietario de buena fe.

Lamentablemente, ante la no existencia de la normativa de cumplimiento con plazo y sanción establecidas de forma obligatoria y fatal bajo sanción que establezca el porcentaje de sanción en dinero por incumplimiento al vendedor, este en mucho de los casos muere dejando a su suerte al comprador, quien acude a demandas de USUCAPION

EXTRAORDINARIA, USUCAPIÓN QUINQUENAL, ACCIÓN DE RETENER LA POSESIÓN, ACCION DE ADQUIRIR LA POSESION o llega a cometer el acto penal de DESPOJO VIOLENTO, ALLANAMIENTO y en algunos casos de agresiones físicas con saldos fatales.

Lamentablemente en la ciudad El Alto, no existen estadísticas sobre este aspecto del porque existe tanto conflicto por l derecho propietario, pese a que a todas luces se observa la migración del campesino, originario, indígena, quien proviene de las areas en especial del Altiplano en un anhelo de vivir mejor como indica el actual gobierno.

CAPITULO VII

PROYECTO DE INCLUSIÓN

7.1. OBJETO

El objetivo esencial e ineludible de la inclusión normativa, tiene como finalidad amparar, evitar que el comprador sea presa de los gastos innecesarios para gozar de su derecho propietario ante el incumplimiento de mala fe del vendedor, quien solo vela sus intereses personales económicos sin interesarle el caos en el que se encuentra el comprador ante el incumplimiento de la evicción y saneamiento para gozar plenamente de su derecho propietario.

Toda vez en el Código Civil del Estado Plurinacional de BOLIVIA, con referencia a la propiedad, no existe normativa que sea de cumplimiento obligatorio por el vendedor y sancionador.

En el TITULO II.- DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR.- Art.584 hasta el Art. hasta la SECCION V.- DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- SUBSECCION I. Disposiciones Generales.- Art. 635., no se encuentra normativa alguna que conmine con plazo y sanción en dinero ante el incumplimiento de evicción y saneamiento a favor del comprador.

7.2. FINALIDAD

“Que la evicción y saneamiento es una medida normativa de cumplimiento en el contrato de compra venta”.

“Que la evicción y saneamiento normada en el Código Civil, tiene el propósito de hacer cumplir una obligación tal cual lo señala la Constitución Política del Estado, en su Art.19.I., II.- DERECHO A LA PROPIEDAD.

El vendedor tiene la obligación de efectivizar a la brevedad posible la evicción y saneamiento a favor del comprador cuando lo vendido tenga vicios en la cosa, y así evitar todos los contratiempos, juicios, gastos extras, problemas internos familiares o por último enredado en actos reñidos con la sociedad.

Por tanto es sumamente necesario el cumplimiento a cabalidad la evicción y saneamiento, porque caso contrario estaríamos infringiendo la ley que emana de la Constitución Política del Estado.

La evicción y saneamiento normada en el Código Civil de Bolivia en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, es una normativa que insertada en el Código Civil evitara la indefensión al comprador.

7.2 FINALIDAD

“Que la evicción y saneamiento sea una obligación de cumplimiento de la compra venta de la cosa.”

“Que la normativa de evicción y saneamiento sea obligatorio y de cumplimiento con plazo y sanción con precio sea incluido en el TITULO II.- DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR.

7.3 ALCANCE

En el caso de que la normativa propuesta sea admitida y forme parte del Código Civil, este sea de alcance a todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, y así beneficiara a todos los estantes compradores que se encuentren en casos de evicción y saneamiento en las compras que efectúen, cuando la cosa tenga vicios y sea necesaria la evicción y cumplimiento.

7.4. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Habiendo establecido en capítulos anteriores el estado real del problema, , específicamente en cuanto a la evicción y saneamiento de cumplimiento obligatorio a favor del comprador, siendo una necesidad la de insertar dentro de la Ley 1071 de 18 de Junio de 2018, La obligación y cumplimiento de la evicción y saneamiento, por lo que considero que es una necesidad de pronta de insertar en la ley 1071, por lo que es indispensable insertar y fijar disposiciones jurídicas que tienen que planteadas a la Asamblea Legislativa Plurinacional para encomendar su revisión e inclusión de la normativa de evicción y saneamiento de cumplimiento obligatorio y sancionador en caso de incumplimiento de parte del vendedor.

Expuesto así el presente trabajo y ampliamente justificada la necesidad de la inclusión de la evicción y saneamiento obligatorio y sancionador de parte del vendedor en la Ley 1071, para que de manera oportuna y eficaz se de el cumplimiento de la evicción y saneamiento, que se observa a diario en la ciudad El Alto, trabajo que me llevo a plantear la creación de la normativa.

En consecuencia, se puede observar hoyen el día que el comprador anda de ambulando detrás del vendedor, los estrados judiciales, juntas vecinales, centros conciliadores, Ministerio de Justicia y Ministerio Publico en busca de Justicia al verse victima de la falta d evicción y saneamiento que incumplió el vendedor, toda vez que el Estado esta en la obligatoriedad de administrar justicia. Sin embargo es muy necesario dar a conocer que a diario se observa en la ciudad de El Alto, por lo que existe manifestaciones de victimas multiples por incumplimiento de la evicción y saneamiento de parte del vendedor.

PROYECTO DE INCLUSION DE EL ARTICULO 615BIS.- A LA LEY 1071DE 18 DE JUNIO DE 2018(CODIGO CIVIL) ASAMBLEA LEGISLATIVA PLURINACIONAL

DECRETA:

Artículo 615 Bis., NECESIDAD DE NORMAR CONMINATORIAMENTE BAJO PENA DE SANCION EL ACTO DE EVICCIÓN Y SANEAMIENTO POR PARTE DEL VENDEDOR). En los términos:

Efectuado el contrato de compra venta por las partes, y para el cumplimiento obligatorio en el plazo de noventa días hábiles para el cumplimiento de la evicción y saneamiento a favor del comprador, el vendedor será sancionado con el cero punto tres por ciento del valor comercial por cada día de incumplimiento que incurra, pago que efectivizara a favor del comprador, siempre y cuando el comprador cumpla con el cien por ciento de la cancelaion por el precio pactado.

CAPITULO VIII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Los vendedores que incumplen la evicción y saneamiento a favor del comprador incurren en omisión para el goce y uso pleno del derecho propietario al comprador, lesionando su derecho a la propiedad privada adquirida de buena fe, y no solo al hecho de evitar que el comprador goce plenamente de su derecho propietario sino también a dejarlo en la indefensión, ser víctima de terceros que adquirieron el mismo bien del mismo vendedor quien aprovechando la falta de evicción que no efectuó a su comprador vuelve a revender el inmueble pero esta vez en mayor precio y saneado el vicio que afectaba al anterior vendedor, sacando ventaja económica sin interesarle los problemas que acarrea el acto de mala fe en el que incurre.

En los casos en los cuales se evidencia en el presente trabajo como lo es la Urbanización Bautista Saavedra, el vendedor hasta la fecha no ha efectivizado la evicción y saneamiento a favor de sus compradores, habiendo traspasado de forma maliciosa a otra jurisdicción el predio del cual vendió los lotes a sus compradores victimas que esperan la buena voluntad del vendedor, toda vez que no existe una normativa conminatoria y de cumplimiento con plazo y sancionador.

La urbanización o Zona "F" Villa Dolores es otra víctima de los malos e incumplidores vendedores que durante más de cuarenta años no pueden gozar plenamente de su derecho propietario.

Por tanto, es indispensable una medida de inmediato cumplimiento para que los compradores no tengan que ser víctimas del vendedor y estén recorriendo todos las oficinas, estrados judiciales, juntas vecinales, centros de conciliación, Ministerio de Justicia y Ministerio Publico pidiendo justicia, por tanto es de inmediata efectivización la normativa conminatoria de la evicción y saneamiento, para que así exista el cumplimiento a la propiedad privada adquirida.

Todo país que quiera efectivizar y consolidar una democracia tendrá que proteger a los mas vulnerables que exigen protección y seguridad jurídica, por tanto la democracia esta basada en la protección a los mas vulnerables que claman justicia ante la injusticia que los mas poderosos incurren mediante artimañas y sonsacamientos a los incautos.

BIBLIOGRAFÍA

Código Civil”, Ley No. 1071 18 de junio de 2018, Concordado, Serrano, Colección, Jurídica, ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

Paredes, Rigoberto: LA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO EN BOLIVIA:
<https://www.rigobertoparedes.com/es/la-eviccion-y-saneamiento-en-bolivia/>

Constitución Política del Estado (CPE) (7-Febrero-2009):
https://www.oas.org/dil/esp/constitucion_bolivia.pdf

Declaración Universal De Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948:
<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Convención americana sobre derechos humanos de San Jose de Costa Rica:
https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

ANEXOS

Tomas fotográficas de urbanización “F” Villa DOLORES”

Tomas Fotográficas de Urbanización “Bautista Saavedra”

Fotocopias de documentos de transferencia de lote

Fotocopias de documentos de transferencia

Cuestionarios dirigidos a las victimas por falta de evicción y saneamiento

Certificaciones de catastro (G.A.M.E.A.)

Testimonios