

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

CARRERA DE DERECHO



TESIS DE GRADO

**“NECESIDAD DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE
DERECHOS REALES, EN RAZÓN DE LOS DISTRITOS
MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL”**

Postulante: Carlos Miguel Cordero Paco

Tutor Académico: Dr. Liborio Uño Acebo

**La Paz – Bolivia
2014**

Dedicatoria

Este trabajo va dedicado con mucho afecto a mi familia, que siempre me brindaron su apoyo y confianza, quienes fueron mi fuente de perseverancia y estímulo para la conclusión de mi Carrera Universitaria.

Agradecimientos

Mi sincero agradecimiento al Dr. Liborio Uño Acebo, por su orientación y dirección en la elaboración de la presente Tesis de Grado, también agradezco a todas las personas que de una u otra manera contribuyeron a desarrollar la investigación, ya que sin su concurso no habría sido posible su materialización.

Resumen

La Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia vigente desde 7 de febrero de 2009, establece una nueva visión de Estado como es el Estado de Derecho Constitucional caracterizado por la aplicación de los principios constitucionales con carácter imperativo sobre el resto del ordenamiento jurídico, por otra parte en este modelo de estado se deja de lado la denominada “función pública”, para instituir “el servicio público” que debe regirse estrictamente a los principios constitucionales donde son inexcusables el compromiso e interés social, la transparencia, la eficiencia, la calidad, la responsabilidad y los resultados, en ese marco la sociedad como usuario del servicio público y en razón a su derecho debe constituirse a las instancias correspondientes, pero ello no implica que la institución responsable del servicio no pretenda o deba acercar el servicio a la sociedad, ante una imposibilidad de atención a la demanda.

El Servicio de Registro Público Inmobiliario en Bolivia está a cargo de las Oficinas Derechos Reales, a efectos de garantizar seguridad jurídica a la propiedad inmueble en el marco del Estado Constitucional de Derecho, sin embargo en los últimos años la sociedad ha cuestionado, aspectos como la demora en el procesamiento de trámites, incumplimiento de reglamentos, y la permanente realización de filas para atención, y la poca recepción de trámites, para un municipio que tiene 764.617 habitantes en sus Áreas Urbano y Rural.

La Tesis de Grado aborda los aspectos referidos, contiene un diseño de investigación y tres capítulos; se presentan los sistemas registrales con carácter histórico, el sistema registral boliviano y las técnicas de registro, interpreta el ordenamiento jurídico en materia registral inmobiliaria, partiendo de la Norma Fundamental, la Ley del Órgano Judicial, la Ley de Transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional, y con carácter factico los resultados de la investigación de campo mediante la entrevista y la encuesta; para formular conclusiones en razón de los objetivos. Y en recomendaciones se propone el Proyecto de Acuerdo del Consejo de la Magistratura sobre el “Régimen Jurídico de Desconcentración de las Oficinas de Derechos Reales de la Ciudad de La Paz, en Razón de los Distritos Municipales y la Densidad Poblacional”.

ÍNDICE

Dedicatoria.....	i
Agradecimientos.....	ii
Resumen.....	iii
Índice	iv
Introducción.....	vi
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	3
2. PROBLEMATIZACIÓN	5
3. DELIMITACIONES DEL TEMA DE TESIS.....	5
3.1. Delimitación temática.....	6
3.2. Delimitación temporal	6
3.3. Delimitación espacial	6
4. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA TESIS.....	7
5. OBJETIVOS DEL TEMA DE TESIS.....	7
5.1. Objetivo general	8
5.2. Objetivos específicos.....	8
6. MARCO TEÓRICO.....	8
7. HIPÓTESIS	9
7.1. Variable independiente	9
7.2. Variable dependiente.....	10
8. TIPO DE INVESTIGACIÓN Y MÉTODOS UTILIZADOS	10
9. TÉCNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACIÓN	12
10. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y MUESTRA.....	13
DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA	16
DE LA TESIS.....	16
CAPÍTULO I	17
CONTEXTO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y DOCTRINAL SOBRE EL SERVICIO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	17
1.1. CONTEXTO HISTÓRICO DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES.....	18
1.1.1. La cultura hebrea	18
1.1.2. El registró de derechos reales en el antiguo Egipto.....	20
1.1.3. El periodo del Derecho Romano.....	20
1.1.4. El antiguo derecho Registral Germánico	22
1.1.5. El antiguo sistema registral Español.....	22
1.1.6. El sistema registral Francés	24
1.1.7. El Sistema Registral Australiano	24
1.2. EL SISTEMA REGISTRAL BOLIVIANO	26
1.2.1. Técnica y sistema aplicados para la emisión del Folio Real	30
1.2.1.1. Caracteres del Derecho Registral aplicado en el Folio Real	30
1.2.1.2. Efectos de la inscripción	31
1.2.2. Descripción del Folio Real u Hoja Electrónica	31
1.2.2.1. Matrícula de inmueble.....	32
1.2.2.2. Descripción del inmueble.....	33
1.2.2.3. La columna “A”	33
1.2.2.4. La columna “B”	34
1.2.2.5. La columna “C”	34

1.3.OFICINAS DE DERECHOS REALES EN BOLIVIA	35
1.3.1. Oficinas Distritales.....	35
1.3.2. Oficinas Zonales.....	36
1.3.3. Oficinas Provinciales	37
1.3.4. Oficinas Receptoras	39
1.4.CONTEXTO DOCTRINAL SOBRE EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO ...	40
1.5.LOS DERECHOS REALES	41
1.5.1. Clasificación de los derechos reales.....	44
1.6.LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	45
1.6.1. Principio de Inscripción.....	46
1.6.2. Principio de Especialidad	46
1.6.3. Principio de Fe Pública.....	47
1.6.4. Principio de Legalidad	47
1.6.5. Principio de Prioridad (preferencia)	48
1.6.6. Principio de Tracto Sucesivo	48
1.6.7. Principio de Publicidad	48
1.6.8. Principio de rogación	49
1.6.9. Principio de consentimiento.....	49
1.6.10. Principio de calificación	49
1.7.FINALIDAD DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS.....	50
1.8.DE LOS BIENES SUJETOS A REGISTRO	52
1.8.1. Los bienes materiales e inmateriales para su registro	53
1.9.LOS DISTRITOS Y MACRODISTRITOS AL INTERIOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ.....	55
CAPITULO II	57
INTERPRETACIÓN DOGMÁTICA Y JURÍDICA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO RELACIONADO CON LA DESCONCENTRACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN RELACIÓN AL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO BOLIVIANO	57
2.1.LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.....	58
2.1.1. La Ley del Órgano Judicial	61
2.1.2. Ley N° 212, De transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional	63
2.1.3. El Código Civil.....	65
2.1.4. La Ley de Inscripción en Derechos Reales.....	67
2.1.5. D.S. N° 27957 Reglamento de la Ley de Inscripción en Derechos Reales	68
CAPITULO III	69
FUNDAMENTOS EMPÍRICOS Y.....	69
FÁCTICOS DE LA TESIS.....	69
3.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE DERECHOS REALES DE LA PAZ	70
3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO E INTERPRETACIÓN DE LAS ENCUESTAS	70
3.2.1. Aspectos generales de la muestra.....	72
3.2.2. Interpretación de las encuestas.....	76
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	83
1. CONCLUSIONES.....	84
2. RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA	89
ANEXOS	93

INTRODUCCIÓN

Uno de los elementos esenciales del Estado de Derecho, es la seguridad jurídica con sujeción a la Ley, en el caso de Bolivia se ha incursionado en una nueva visión de Estado a partir de la vigencia de la Constitución Política del Estado Plurinacional, trascendiendo así al denominado Estado Constitucional de Derecho, caracterizado por una estricta sujeción a los principios, valores y derechos constitucionales como rectores tanto en la construcción del ordenamiento jurídico, así como en su aplicación y cumplimiento, sea por personas de derecho público o derecho privado.

En esta nueva visión de Estado, se dejan de lado categorías como la función pública, y se instituye el servicio público que se rige por principios constitucionales como ser: compromiso e interés social, transparencia, eficiencia, calidad, responsabilidad y resultados, por tanto en ese marco la sociedad como usuario del servicio público y en razón de su derecho debe constituirse a las instancias que le correspondan , pero ello no implica que la institución que presta el servicio no pretenda o deba acercar el servicio a la sociedad, ante una imposibilidad de atención a la demanda que se les presenta.

La institución como es Derechos Reales realiza el Servicio de Registro Público Inmobiliario en Bolivia en cumplimiento de sus normas jurídicas, a efectos de garantizar seguridad jurídica a la propiedad inmueble pero en el marco del Estado Constitucional de Derecho, sin embargo en los últimos años ha sido objeto de cuestionamientos por parte de la sociedad, en el sentido de que los tramites demorarían mucho en su procesamiento, no se estaría dando cumplimiento a los reglamentos, pero principalmente las permanente filas para atención y la poca cantidad de trámites que son recepcionados, en una ciudad cuya población es aproximadamente de 764.617 habitantes, extremo que

evidencia la necesidad de la desconcentración de los servicios ante la densidad poblacional de la ciudad de La Paz, en sus Áreas Urbano y Rural.

Los elementos referidos, son desarrollados en el presente documento de investigación en la modalidad de Tesis de Grado para la Obtención de la Licenciatura en Derecho, y su contenido está estructurado con un Diseño de investigación y 3 capítulos cuyo contenido sumario es el siguiente:

Dado el carácter científico del estudio, la Tesis se ha iniciado a partir un diseño metodológico en el que sus componentes más importantes y congruentes entre sí, son las variables, el título de investigación, el problema identificado, el objetivo general y la hipótesis de trabajo, los mismos que constituyen el fondo de la realización de la tesis en un sentido de coherencia y lógica.

En el Capítulo I, se presenta el proceso de evolución histórica de los diferentes sistemas de registro de los derechos reales por periodos de tiempo, así como también se caracteriza el sistema registral boliviano y las técnicas de registro aplicadas, también se realiza una descripción del Folio Real vigente, así como la estructuración de las oficinas registrales en Bolivia. Asimismo en razón de importancia se contextualiza doctrinalmente el derecho registral inmobiliario y los principios que rigen en el registro de los derechos reales.

El Capítulo II, Contiene una interpretación del ordenamiento jurídico en materia registral inmobiliaria en Bolivia, partiendo de la Norma Fundamental, y seguido la Ley del Órgano Judicial, la Ley N° 212, de Transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional, el Código Civil y esencialmente la Ley de Inscripción en Derechos Reales y su Decreto Reglamentario el D.S. N° 27957.

En el Capítulo III, Con carácter factico se presentan los resultados obtenidos en la investigación de campo, donde se aplicaron 2 instrumentos de recolección de información empírica como son la entrevista y la encuesta; respecto del segundo se presentan cuadros y gráficos además de su interpretación en razón de la verificación de la hipótesis de trabajo.

Finalmente en la parte última, se presentan los resultados de la investigación, formulándose conclusiones en relación de los objetivos de la Tesis los cuales se dan por alcanzados seguido de las recomendaciones correspondientes, con énfasis en la propuesta como es el Proyecto de Acuerdo del Consejo de la Magistratura sobre el “Régimen Jurídico de Desconcentración de las Oficinas de Derechos Reales de la Ciudad de La Paz, en Razón de los Distritos Municipales y la Densidad Poblacional”.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

**NECESIDAD DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS
OFICINAS DE DERECHOS REALES, EN RAZÓN DE
LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD
POBLACIONAL**

1.IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda realizado el año 2012, la ciudad de La Paz tendría una población de 764.617 habitantes, y la desconcentración de la Oficina de Derechos Reales a través de la creación de oficinas por Macrodistrito que se propone, daría cobertura efectiva a esa densidad poblacional, en lo correspondiente al servicio de registro sobre constitución, modificación o extinción de derechos reales. Sin embargo en lo correspondiente a población además se le debe sumar la densidad poblacional correspondiente a las localidades de Mecapaca y Palca, porque en dichas localidades no existen oficinas de registro, por lo que se acrecenta la demanda del servicio.

En razón de los aspectos referidos, también se debe considerar que en las instalaciones de Derechos Reales de la Ciudad de La Paz, existen pocas ventanillas de atención al público o usuarios, y el impacto social inmediato son las filas considerables en los ambientes de la oficina de Derechos Reales, a lo que se le debe sumar que algunas siempre están cerradas.

Asimismo otro aspecto de relevancia también lo es el incumplimiento con los plazos establecidos, toda vez que los documentos demoran en registrarse mas allá de los 15 días, siendo que duran hasta meses en algunos casos, como en propiedades horizontales, urbanizaciones nuevas o división y partición de lotes de terreno.

La prosecución de trámites de registro por ante las oficinas de Derechos Reales, sea de manera personal o por intermedio de Abogados, Arquitectos y otros, necesariamente implica que el usuario deba contratar servicios profesionales, los cuales son costosos según el caso que se les presenta y la

zona donde se encuentra su bien inmueble sin importar distancia, e innegablemente todo gasto emergente debe ser cubierto por el propio usuario.

El Gobierno Municipal de La Paz, en el pasado ha sido pasible a este tipo de impacto social, y una solución fue la desconcentración del servicio público a través de las denominadas Subalcaldías, que están organizadas según densidad poblacional con cobertura por Distritos Municipales, a efectos de no saturar sus oficinas centrales; actualmente se tiene los Macrodistritos de: Cotahuma, Max Paredes, Periférica, San Antonio, Sur, Mallasa, Centro, y Hampaturi/ Zongo, que a su vez agrupan a la totalidad de los 23 Distritos existentes en el Municipio Paceño¹.

El mejoramiento del servicio en Derechos Reales se ha constituido en un tema estructural, si bien han sido favorables algunas medidas como la Ley N° 247 de Regularización del Derecho Propietario de 5 de junio de 2012, que ha simplificado registro correspondiente a aclaración de datos técnicos y datos de identidad, no se ha mitigado la existencia de filas y la confusión de los usuarios acerca del tipo de trámite a realizar, o la documentación a presentar.

Por los antecedentes expuestos y analizados, se ha identificado como problema de la investigación a la siguiente pregunta:

¿A PARTIR DE QUE FUNDAMENTOS SE DEBE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL?

¹ Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, Dossier Estadístico Municipal, La Paz, Editorial MAKENCY, 2005, pág. 16.

2.PROBLEMATIZACIÓN

La investigación estuvo comprendida en un análisis profundo de las normas nacionales y a nivel de legislación comparada, relacionadas con la desconcentración de los servicios de Derechos Ralaes en razón de los Distritos Municipales, a objeto de establecer que se deben crear oficinas desconcentradas en razón de los diferentes Macrodistritos que tiene la ciudad de La Paz.

En consecuencia con lo citado, las interrogantes que coadyuvaron a desarrollar la problemática identificada son las siguientes:

- ¿Cuál es el contexto teórico, conceptual y doctrinal del servicio del Derecho Registral?
- ¿Cómo se interpreta en el ordenamiento jurídico, la Desconcentración de los servicios públicos en relación al Derecho Registral Inmobiliario Boliviano?
- ¿Cuáles son los fundamentos fácticos y empíricos, que determinan la necesidad de desconcentrar las oficinas de Derechos Reales en relación a los Macrodistritos Municipales de la ciudad de La Paz?
- ¿Cuál es la eficiencia en la atención al público?

3.DELIMITACIONES DEL TEMA DE TESIS

En razón de alcanzar resultados fiables, evidentes y capaces de contribuir en la solución de la problemática identificada, se ha delimitado la investigación

en tres aspectos: el área del derecho, el tiempo y el espacio geográfico donde se llevara adelante el trabajo de campo.

3.1. Delimitación temática

Temáticamente la investigación fue delimitada al estudio de la necesidad de desconcentrar las oficinas de Derechos Reales de la Ciudad de La Paz, en razón de los Macrodistrictos Municipales y su densidad poblacional, por lo que la investigación es delimitada en el campo del Derecho Registral.

3.2. Delimitación temporal

La realización de la investigación también estuvo delimitado a los hechos sucedidos en el último quinquenio; se abordará entonces el objeto de estudio entre los años 2008 2013, periodo en el cual ha adquirido vigencia Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, donde se establecen principios para la calidad en los servicios públicos.

3.3. Delimitación espacial

Espacialmente se delimito la presente investigación a la ciudad de La Paz, perteneciente política y geográficamente al Departamento de La Paz, del Estado Boliviano; esta delimitación, comprende internamente a las Oficinas de Derechos Reales y los diferentes Macrodistrictos Municipales.

4.FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA TESIS

La propuesta de desconcentración de la atención en las Oficinas de Derechos Reales de la Ciudad La Paz a través de la creación de Oficinas en relación a los Distritos Municipales o Subalcaldías del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, se fundamenta principalmente a partir del crecimiento de la densidad poblacional que acude a la única oficina de Derechos Reales ubicada en la ciudad de La Paz, lo que produce retardación a nivel institucional.

La Organización Municipal por Distritos, se constituye en una oportunidad para la desconcentración de la oficina de Derechos Reales, se podría realizar a través de la modificación del Decreto Supremo Reglamentario a la Ley de Inscripción en Derechos Reales D.S. N° 27957, por el cual se disponga la creación de oficinas desconcentradas en razón de los Distritos Municipales, con la atención de todos los servicios de registro inmobiliario correspondiente.

Con la desconcentración de la atención del servicio público de Registro de Derechos Reales, se pretende contribuir a la mejora de la calidad de servicio, así como la atención en razón cercanía de la población.

5.OBJETIVOS DEL TEMA DE TESIS

Siguiendo en el planteamiento del diseño de investigación, se han determinado dos tipos de objetivos para la realización estudio, uno de carácter general sobre el cual se fundamenta los resultados de la tesis y otros de carácter secundario que permitieron su desarrollo teórico, conceptual, jurídico y fáctico.

5.1. Objetivo general

ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL.

5.2. Objetivos específicos

En el orden de ideas anteriormente señalado, de relación con el objetivo general y para permitir el desarrollo de la Tesis en sus capítulos correspondientes se formularon los siguientes objetivos específicos:

- Contextualizar teórico, conceptual y doctrinalmente el servicio del Derecho Registral Inmobiliario.
- Interpretar dogmática y jurídicamente, el ordenamiento jurídico relacionado con el la Desconcentración de los servicios públicos en relación al derecho Registral Inmobiliario Boliviano.
- Demostrar mediante fundamentos fácticos y empíricos la necesidad de desconcentrar las oficinas de Derechos Reales en relación a los Macrodistrictos Municipales de la ciudad de La Paz.

6.MARCO TEÓRICO

En razón del tema objeto de investigación, la teoría del derecho que rigió la investigación es la siguiente:

Positivism jurídico

Es una corriente que en el último tercio del siglo XIX, había llegado a su apogeo en el campo científico. Su representante más típico fue León Duguit, el positivismo tiende a imponer la negación de todo principio permanente y universal de toda sustancia, para mostrar tan sólo las normas positivas, leyes o códigos; se aplicó esta corriente a objeto de establecer la necesidad de la implementación de la propuesta de desconcentración de los servicios de la Oficina de Derechos Reales en relación a los Macrodistrictos Municipales

7.HIPÓTESIS

ANTE LA CONCENTRACIÓN Y RETARDACIÓN DE LOS TRAMITES EN DERECHOS REALES, SE HACE NECESARIA LA DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS HACIA DISTRITOS MUNICIPALES, LO QUE PERMITIRÁ MEJORAR LA ATENCIÓN DEL SERVICIO DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN RELACIÓN AL CRECIMIENTO POBLACIONAL.

7.1. Variable independiente

LA CONCENTRACIÓN Y RETARDACIÓN DE LOS TRAMITES EN DERECHOS REALES, SE HACE NECESARIA LA DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS HACIA DISTRITOS MUNICIPALES.

7.2. Variable dependiente

MEJORAR LA ATENCIÓN DEL SERVICIO DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN RELACIÓN AL CRECIMIENTO POBLACIONAL.

Nexo lógico

SE HACE NECESARIO.

8. TIPO DE INVESTIGACIÓN Y MÉTODOS UTILIZADOS

Se ha determinado la investigación de tipo descriptiva, en razón a que se describe el comportamiento del fenómeno objeto de estudio, desde una perspectiva de su realidad fáctica, además de la evidencia de fundamentos empíricos; asimismo es exploratoria en razón a “que es un tema de investigación poco estudiado que no ha sido abordado antes”²; y finalmente se constituye en explicativa, porque se explican las bases de la propuesta de un anteproyecto de norma jurídica sobre la desconcentración de la atención del servicio público de Registro de Derechos Reales, en relación a los Distritos Municipales o Subalcaldías del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz

Definido el tipo de estudio, también se determinó la aplicación de determinados métodos de investigación, los cuales posibilitaron alcanzar los resultados para la elaboración de la propuesta emergente del presente estudio, y de los cuales en los siguientes subtítulos se describe su ejecución:

² HERNÁNDEZ SAMPIERI Roberto, FERNÁNDEZ COLLADO Carlos, BAPTISTA LUCIO Pilar, Metodología de Investigación, Colombia, Edit. Imprenta Panorámica Forma e Impresos – Mcgraw-Hill, 1997, Pág. 60.

Método deductivo

Inicialmente precisar que la palabra deductivo, “proviene del latín deductivo, sacar o separar consecuencias de algo”³, en ese entendido se entiende que “el método inductivo es una aproximación a la realidad en la cual el investigador establece una serie de argumentos que van de aspectos particulares a las generalizaciones, y se sustenta en la compilación de evidencia empírica”⁴; este método permitió identificar los fundamentos empíricos y fácticos que sustenten la implementación de la desconcentración del servicio registral inmobiliario de la oficina de derechos reales en relación a los distritos municipales.

Método gramatical

Este método considera en análisis e interpretación de las palabras y las frases de las normas, aisladamente, “es decir, en tanto que simples palabras o frases desconectadas del resto del ordenamiento jurídico, para establecer cuál es su significado si son palabras, o la redacción o puntuación si son frases”⁵, constituye un “recurso gramatical para aclarar el sentido oscuro o confuso de la norma escrita”⁶; en la investigación fue utilizado en la tesis a objeto de interpretar la norma fundamental respecto al objeto de estudio.

³ ZORRILLA, Santiago, TORREZ. Guía para elaborar la Tesis. Pág. 33

⁴ ÁVILA BARAY, Héctor Luis, INTRODUCCIÓN A LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, México, Editorial Eumed.net, 2006, Pág. 5.

⁵ CEPIIB, La Enciclopedia Jurídica Virtual, Bolivia, 2006.

⁶ TORRICO TEJADA, Luis Fernando, Filosofía del Derecho, Bolivia, Edit. Gráfica JiVas, 2006, pág. 51.

Método de la interpretación histórica

Según Mostajo “los textos deben ser investigados como expresión y manifestación histórica de las necesidades sociales que han motivado su creación, el investigador debe acudir a elementos externos del derecho mismo, como las costumbres y la vida económico social”⁷, su aplicación permitió identificar las necesidades que sustentan la propuesta de la investigación.

9. TÉCNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACIÓN

A objeto de alcanzar los objetivos establecidos para el estudio, construir la propuesta de solución al problema y evidenciar además la necesidad de la desconcentración del servicio registral inmobiliario de la oficina de derechos reales en relación a los distritos municipales, se definen determinadas técnicas de recolección de información empírica como son: la encuesta, la entrevista, y la observación: cuya forma de aplicación se detalla a continuación:

- La observación, Esta técnica fue aplicada en razón a que ofrece la ventaja de que el observador obtiene directamente datos de la realidad empírica, a efectos de evidenciar el comportamiento del objeto de estudio.

Esta observación fue de carácter documental participante, para obtener la revisión de fuentes de información directa, a partir del análisis de

⁷ MOSTAJO MACHICADO, Max, Seminario Taller de Grado y Asignatura CJR-000 Técnicas de Estudio, Bolivia, Umsa-FDCP, 2005, Pág. 84.

estadísticas, informes, proyectos de ley y resultados de investigaciones anteriores

- Entrevistas, La técnica fue definida por la ventaja que proporciona en la obtención de información directa para la verificación de la hipótesis; se dirigieron entrevistas a:
 - Autoridades del Consejo de la Magistratura
 - Abogados
 - Dirigentes de Juntas Vecinales

- Encuesta, “la encuesta es una rama de la investigación social científica orientada a la valoración de poblaciones enteras mediante el análisis de muestras representativas de la misma...se caracteriza por la recopilación de testimonios, escritos, provocados y dirigidos con el propósito de averiguar hechos, opiniones y actitudes...es un método de colección de datos en los cuales se definen específicamente grupos de individuos que dan respuesta a un número de preguntas específicas”⁸, en ese contexto es que fue aplicada sobre una muestra estadísticamente seleccionada a través de un formulario de encuesta el cual se adjunta en el Anexo N° 1.

10. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y MUESTRA

El termino muestra para el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua “es la porción que sirve para conocer la calidad del género, es la parte extraída de un conjunto por métodos que permiten considerarla como

⁸ AVILA BARAY Hector Luis. Introducción a la Metodología de la Investigación. México. Editado por EUMED. 2006. Pág. 54.

representativa de él”⁹; por tanto “cuando decimos que una muestra es representativa indicamos que reúne aproximadamente las características de la población que son importantes para la investigación”¹⁰; en ese entender es que la muestra del estudio se ha seleccionado con carácter probabilística y cualitativa a partir de un Universo Poblacional compuesto por el total de 764.617 habitantes de la ciudad de La Paz que fue registrado según el Censo Nacional de Población y Vivienda del año¹¹.

Procedimiento del muestreo¹²:

Se tomó como base las formulas de muestreo recomendadas por Roberto Laura, en vías de un muestreo probabilístico que alcance el 95% de nivel de confianza respecto a la representatividad de la muestra en relación al universo.

La simbología aplicable fue la siguiente en:

n= Tamaño de la muestra
 Z^2 = Nivel de confianza
N= Universo
p= Probabilidad a favor
q= Probabilidad en contra
 e^2 = Error de estimación

Los valores preestablecidos para alcanzar el 95% de nivel de confianza

son:

$Z^2 = 3.84$
 $e^2 = 0.0025$
p = 0.05
q = 0.05

⁹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Diccionario de la Lengua Española. España. 22ª edición. 2001. (editado electrónicamente por Microsoft Corporation)

¹⁰ VILLEGAS QUIROGA, Roger. Guía de Estudio. Bolivia. Primera edición – Bolivia 1999.

¹¹ Censo Nacional de Población y vivienda 2012

¹² LAURA BARRÓN, Roberto. Métodos y Técnicas de Investigación Social. Bolivia. UMSA. 2005. Pág. 134.

El proceso de la selección de la muestra, se realizó reemplazando los valores en la ecuación, tal como se señala en la siguiente operación:

$$\begin{aligned}n &= \frac{Z^2 * Npq}{e^2 (N-1) + Z^2 pq} \\n &= \frac{384,00 * 764617 * 0,05 * 0,05}{0,0025(764617-1) + 384,00 * 0,05 * 0,05} \\n &= \frac{734052,32}{1912,5} \\n &= 383,80 \\n &= \mathbf{384}\end{aligned}$$

Aplicando las reglas del método común de redondeo, se tiene una muestra representativa y probabilística de 384 personas, y es a tal muestra seleccionada que se ha dirigido la aplicación del instrumento de recolección de datos de la realidad empírica como es la encuesta.

**DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA
DE LA TESIS**

CAPÍTULO I

CONTEXTO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y DOCTRINAL SOBRE EL SERVICIO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

1.1.CONTEXTO HISTÓRICO DEL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES

El registro de los derechos reales en el devenir histórico, presenta antecedentes de data muy antigua, siendo así que la cultura Hebrea ya había regulado de alguna manera esta materia, pero sin embargo otras civilizaciones perfeccionaron más adelante el instituto jurídico, siendo sus pasajes más importantes los siguientes:

1.1.1.La cultura hebrea

Esta civilización se caracterizó por ser esencialmente religiosa, teniendo como fundamento de existencia a la Santa Biblia, y es tal documento que se puede encontrar en algunos Pasajes Bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio, específicamente en los libros Levíticos, Ruth y Jeremías, donde constan manifestaciones que se refieren a algunos modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

En el Libro de Levíticos Capítulo 25 versículo 24 versa “por tanto, en todo el territorio que ustedes ocupan, las tierras conservarán el derecho de rescate...Si tu hermano pasa necesidad y se ve obligado a venderte su propiedad, su pariente más cercano podrá venir a recuperar lo vendido por su pariente”¹³, tal antecedente denota una aproximación a la venta con pacto de rescate revestido del carácter

¹³ SANTA BIBLIA, Libro de Levítico, Biblia De Jerusalén, año 1976, Capítulo 25, Versículo 24.

de la publicidad para su oponibilidad respecto a terceros ajenos al pariente cercano sobre el cual subsiste el derecho expectatio.

Por su parte el Libro de Ruth, en su Capítulo 4, versículo 9, señala que “Al ver esto, Booz dijo a todos los que estaban presentes: Ustedes son testigos de que hoy día Noemí me ha vendido todo lo que pertenecía a su marido Elimelec y a sus hijos”¹⁴, nótese que se trata de la práctica de la publicidad del acto, es decir hacer conocer a la colectividad sobre la transferencia, esa formalidad en la actualidad constituye justamente uno de los principios del derecho registral.

Asimismo, en el libro de Jeremías en su Capítulo 32, Versículos 9, 10, 14 y 15, indica “y compré a Janamel, hijo de mi tío, el campo que está en Anatot. Le pesé la plata: diecisiete siclos de plata...lo apunté en mi escritura, sellé, aduje testigos y pesé la plata en la Balanza...Así dice Yahveh Sebaot el Dios de Israel: Toma estas escrituras: la escritura de compra, el documento sellado y la copia abierta, y las pones en un cántaro de arcilla para que duren mucho tiempo...Porque así dice Yahveh Sebaot el Dios de Israel todavía se comprarán casas y campos y viñas en esta tierra”¹⁵, nótese la existencia de un procedimiento de registro de una transferencia de un inmueble, y que la misma obedece a una Ley Divina, y que es además que es el Dios de Israel quien ejerce la autoridad en el reconocimiento de la publicidad registral.

¹⁴ SANTA BIBLIA, Libro de Ruth, Biblia De Jerusalén, año 1976, Capítulo 4, Versículo 9.

¹⁵ SANTA BIBLIA, Libro de Levítico, Biblia De Jerusalén, año 1976, Capítulo 25, Versículos 9, 10, 14 y 15.

1.1.2.El registró de derechos reales en el antiguo Egipto¹⁶

Don Jerónimo González Martínez, respecto a la organización del Registro de la Propiedad en esa región, señala que existían dos clases de oficinas: la de los Archivos de negocios, en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la de Archivo de adquisiciones, regida por funcionarios análogos a los actuales Registradores que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

1.1.3.El periodo del Derecho Romano¹⁷

Aquí la publicidad registral en sus inicios no existió, ni mucho menos el registro, es por eso que predominó el sistema de clandestinidad de inmuebles y como se menciona posteriormente el Derecho Registral es creación alemana, predominando la “Mancipatio”, refiriéndose únicamente de las “Res Mancipi”, ya sean bienes muebles e inmuebles. Era una forma de contratación esencialmente formalista porque la conducta de los intervinientes, son elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que se celebran. Las denominaciones que tenían los intervinientes en éste sistema era el “Mancipio Accipiens”, es el adquirente; el “Mancipio Dans”, el transferente e interviene también el “Libripens”, quien era el agente público y los “Testis Classics” que eran cinco testigos, “El Mancipio Accipiens” y el “Mancipio Dans” ante el “Libripens” y los

¹⁶ GONZALES y MARTÍNEZ Gerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario, España, 1924.

¹⁷ GONZALES y MARTÍNEZ Gerónimo, ob.cit.

“Testis Classics”, que eran cinco testigos, “El Mancipio Accipiens” y el “Mancipio Dans” ante el “Libripens” y los “Testis Classics”, comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales: “Nuncupatio”, mismo que a la vez colocaba sus manos que en el acto simbolizaba, por el predio enajenado, y que podía consistir en un puñado de tierra ó en otra cosa semejante. Posteriormente golpeaba la libra, que sostenía el “Libripens” con una rama del árbol.

a) El In Jure Cessio, se refería también a las “Res Mancipi”, ya sea que fueran bienes muebles e inmuebles. En si era una especie de juicio fingido, respecto de la enajenación de transferencia de bienes, en la que el demandado confesaba la demanda, un simulacro de juicio reivindicatorio, donde el “In Jure Cedens” (transferente), o sea el demandado, concurría con el “Vindicans” (adquirente), o sea el vindicante demandante, ante el magistrado, con las palabras rituales: “Legis Actio Sacramenti In Rem” el primero aceptaba la demanda del segundo, el Magistrado una vez que era aceptada la demanda por las partes, declaraba que la propiedad pertenecía al Vindicante. La “Mancipatio” y la “In Jure Cessio” van desapareciendo con la Epoca Clásica, surgiendo la “Traditio”.

b) La Traditio, era aplicable para toda clase de bienes, sin la intervención de formas rituales, se refería a la entrega de la cosa con desapoderamiento, siendo que en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

1.1.4.El antiguo derecho Registral Germánico¹⁸

En el antiguo derecho germano no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es Alemania, tal y como sucedió en Roma la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio.

La Gewere y el Auflassung, eran las formas de transmitir la propiedad, la Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in-jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión, en el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.

1.1.5.El antiguo sistema registral Español¹⁹

Este Derecho Registral se divide en cuatro periodos

- a) Primer periodo, también denominado Publicidad Primitiva, aquí hubo una gran variedad de formas de publicidad, siendo la más notable la llamada “Robración”, misma que era la ratificación

¹⁸ GONZALES y MARTÍNEZ Gerónimo, ob.cit.

¹⁹ ESCOBAR FORNOS Iván, Introducción al Derecho Registral Inmobiliario Nicaragüense, Nicaragua, Editorial Hispamer, pág. 37.

Pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

- b) Segundo periodo, también denominado la influencia Romana, en éste periodo desaparecen lentamente las formas solemnes de publicidad, y que a su vez eran substituidas por la Traditio, predominando asimismo la clandestinidad, los bienes sujetos a prestaciones reales, eran vendidos como cualquier cosa u objeto, imponiéndose de ésta manera ciertas medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles, luchando contra sus únicos rivales que eran los jueces, aferrándose éstos al Derecho Romano, quienes admiraban su perfecta técnica.
- c) Tercer periodo, también denominado del Régimen de Publicidad, paulatinamente aquí va desapareciendo la clandestinidad, aunque todavía no era un sistema general de publicidad inmobiliario refiriéndose solamente a ciertos actos relacionados con inmuebles especialmente de gravámenes ó hipotecas. En cuanto al procedimiento del registro de hipotecas eran públicos, percibiendo derechos arancelarios, mismos que se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despachos de documentos, sirviendo de base para hacer el registro. De esta manera no hubo resistencia al registro de los oficios de hipotecas, poniendo fin a las discrepancias existentes entre los compradores e interesados en los bienes hipotecados.

Robusteciéndose el sistema registral en el impuesto de hipotecas, y posteriormente con el impuesto de derechos reales, desapareciendo así la clandestinidad.

d) Cuarto periodo, también denominado de Consolidación del Régimen de Publicidad Registral. Este periodo se originó con la Ley Hipotecaria del año de 1861.

1.1.6.El sistema registral Francés²⁰

En Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos se diferenciaron muy bien el norte y el sur. En el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung. La segunda continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

1.1.7.El Sistema Registral Australiano²¹

Este sistema se inició en un principio en África del Sur desde el año 1858, extendiéndose a Inglaterra y a sus posesiones y a países coloniales y algunos otros de la Unión Norteamericana.

Conocido de ésta manera con el nombre de "Sistema Torrens", mismo que fue creado por el Sr. Roberto Richard Torrens, quien pretendió dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia, en las que existían así dos clases de títulos, el directo que provenía de la corona y que a su vez era inacatable, y el derivado, en éste quien al no existir un sistema de registro se prestaba a todo tipo

²⁰ GONZALES y MARTÍNEZ Gerónimo, ob.cit.

²¹ GUEVARA MANRIQUE Rubén, Derecho Registral, Perú, Editorial Huallaga, 1988, pág. 52.

de fraudes, ya que en ése entonces operaba indiscutiblemente la clandestinidad. Este personaje se preocupó de que todos los títulos se desligaran de la corona, para ellos se creó el sistema llamado de inmatriculación, es decir el acceso por primera vez al Registro Público; este sistema de inmatriculación era voluntario, pero una vez realizado la finca quedaba bajo el sistema registral, tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, así como su ubicación y sus límites, acreditando por lo tanto el derecho del inmatriculante, haciendo inacabable ése derecho, creándose un título único y absoluto. Su procedimiento consistía en presentar una solicitud de inscripción acompañándose planos, títulos y demás documentos necesarios, sometidos a la solicitud con sus anexos al estudio de peritos (juristas e ingenieros topógrafos), perfeccionándose así desde un punto de vista legal y físico, posteriormente del examen se llevaba a cabo una publicación conteniendo todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose de ésta manera un término para que alguien se oponga, se hace el registro, es decir, se inmatricula la finca, y una vez llevado a cabo todo eso se redactaba el certificado del Título.

Cuando se cambiaba de propietario o de titular, se entregaba el título o certificado para que se anule, sustituyéndose por otro, o también se hacían por el endoso correspondiente sobre el título, en el Registro, el cual también podía entregarse en prenda o servir para una hipoteca, en este sistema es la inscripción la que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble y no el contrato como se piensa. Este sistema al igual que el sistema germánico, lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto y no a base de la inscripción íntegra del título.

1.2. EL SISTEMA REGISTRAL BOLIVIANO

Como se había señalado con anterioridad, la importancia de registrar la titularidad del derecho de una persona sobre sus bienes, ha sido objeto de tratamiento desde los tiempos del Derecho Hebreo, sin embargo en relación a las instituciones del derecho registral en el contexto nacional, el antecedente más antiguo de la existencia de una institución pública que registre los Derechos Reales, es la Oficina de Hipotecas, que solo es citada en la Ley de Inscripción en Derechos Reales, en cuyo artículo 45 prescribe “El archivo de la antigua oficina de hipotecas, pasará a la oficina creada por esta ley”²².

La relación intrínseca entre persona y cosa establecida por un registro público, de igual forma que en el Español, 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, radica en el tratamiento de la Técnica Registral aplicada; con la vigencia de la Ley de Inscripción 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

²² República de Bolivia. Ley de 15 de Noviembre de 1887 - Ley de Registro en Derechos Reales. Bolivia. La Tarjeta Jurídica – Provin S.R.L. 2002.

centro del registro era la persona, aquella persona participante de algún contrato que requería proteger derechos reales mediante la publicidad”²³.

La técnica del folio personal vigente desde 1887 hasta 1988, fue a través de los libros “1º A”, “1º B”, “1º C”, “1º D” y “1º 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 1º 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 Nº 2, se registraban hipotecas y gravámenes.
- En el Libro 2º “C”, se registraban las cancelaciones de gravámenes e hipotecas.
- En el Libro Nº 3, se registraban las anotaciones preventivas.

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

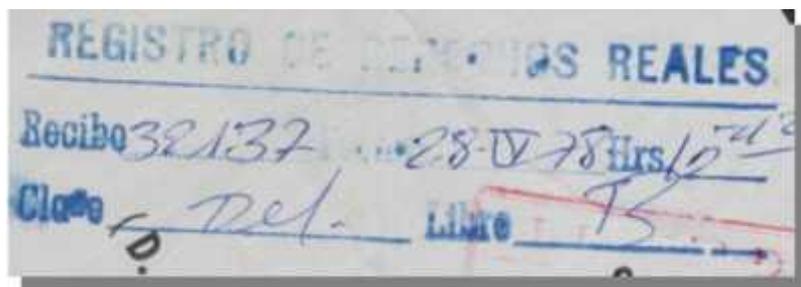
²³ Poder Judicial de Bolivia. Proyecto de Modernización & Fortalecimiento de DD.RR. Bolivia. 2001.

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

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.

En el siguiente grafico se evidencia la constancia que otorga el derecho preferencia, sellada en una escritura pública



Debido a los problemas que se tuvieron con el registro manual, ya el año 1990 se pensó en utilizar métodos modernos para las inscripciones, por lo que se contrató a la empresa ECCOM S.R.L. para desarrollar e

implementar un sistema informático con uso de imágenes. El resultado fue la instalación de dicho sistema computarizado (WANG) en las oficinas de La Paz y Santa Cruz, manteniéndose el sistema personal de Registro. Sin embargo, para la implementación de este primer sistema computarizado no se realizaron estudios, análisis o diagnósticos de la calidad de la información almacenada en el sistema manual de registro, que era la base sobre la cual trabajaría el sistema computarizado, es decir, no se evaluaron las virtudes y falencias del Registro que se había utilizado en las oficinas Departamentales desde el año 1887 hasta el 1991.

Esta grave falta de previsión hizo que todos los registros manuales mal efectuados desde el siglo pasado sean traspasados al nuevo sistema bajo la misma técnica del Folio Personal, creándose en reemplazo de la Partida del Libro la "Partida Computarizada", consistente en una tarjeta de registro. La empresa que se adjudicó la puesta en marcha del sistema computarizado debía realizar el vaciado de toda la información. Al cerciorarse de que dicho trabajo sería muy costoso en tiempo y esfuerzo de personal, optó por vaciar al sistema un índice incompleto de los libros dispersos, sin un adecuado control de calidad, lo que ocasionó que se presentaran errores de duplicación de fojas y números, errores de tayeos en los nombres. Se vació la superficie inicial, sin tomar en cuenta las ventas parciales al margen del registro, originando la entrega de duplicados de tarjetas con la superficie inicial sin considerar las ventas realizadas. Las aclarativas establecidas por Ley fueron distorsionadas completamente en su esencia ya que se permitía el aumento de superficie en inmuebles y fueron realizadas en un formato no compatible que no han sido migradas al sistema actual²⁴.

²⁴ DERECHOS REALES. Como Realizar Trámites en Derechos Reales. 2007. Pág. 2.

A partir de 1998, y de manera progresiva en distintos Departamentos, se va implementando una nueva técnica basada en la existencia del inmueble, es la técnica del Folio Real que se caracteriza por otorga un matrícula única, respaldada por la implementación del sistema Temis utilizado actualmente.

1.2.1.Técnica y sistema aplicados para la emisión del Folio Real

La técnica del Folio Real, permite la realización del registro por cada unidad inmobiliaria se abre una matrícula o un folio; la apertura de la Matricula se hace por cada unidad inmobiliaria y no por la persona del titular.

Es una técnica registral por la cual todos los datos de relevancia registral relacionada a una propiedad, son agrupadas en la matrícula.

En la técnica del Folio Personal, la partida o el folio se abre por la persona.

1.2.1.1. Caracteres del Derecho Registral aplicado en el Folio Real

El sistema registral del Folio Real, se han podido identificar los siguientes caracteres:

- Es de orden público
- Es protector y legitimador.
- Es regulador.

1.2.1.2. Efectos de la inscripción

El asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real, cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro.

Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito

1.2.2. Descripción del Folio Real u Hoja Electrónica²⁵

Según el Consejo de la Judicatura en el Folio Real se pueden identificar los siguientes aspectos:

- La Matrícula del Inmueble
- La descripción del inmueble
- Datos de titularidad
- Datos de gravámenes o restricciones
- Datos de cancelaciones

²⁵ Consejo de la Judicatura, Gerencia de Derechos Reales, Cd Interactivo de los Derechos Reales, Bolivia.

1.2.2.1. Matrícula de inmueble

La Matrícula del Inmueble, es el Código originado en el Sistema TEMIS que se asigna a cada inmueble y que no es susceptible de ser repetido (duplicado).

La matriculación consiste en la primera inscripción en el sistema y folio real, del inmueble, propietario(s) y derechos, al pasarse los datos de los libros del sistema personal anterior al actual o también por ser la primera vez que se registra el inmueble.

La matrícula es un código numérico único nacional de cada inmueble, una especie de "cédula de identidad" de él, pues lo identifica en base al sistema de división político-administrativa del país tomando en cuenta departamento, provincia, sección y cantón (localidad) y un número del inmueble, dado por la secuencia de ingreso al Registro. Por cada inmueble individual existirá una sola matrícula, independientemente de quien o quienes sean sus propietarios, pues el fundamento del sistema real es el seguimiento al inmueble y no así a la persona.



Para la determinación de los diferentes números que corresponden a los departamentos, provincias, secciones y cantones se consideró el documento "División Política y Administrativa de la República de Bolivia", publicado por el

Ministerio de Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente, Secretaría de Planificación, Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, de junio de 1996. Dicho documento considera la siguiente numeración:

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

1.2.2.2. Descripción del inmueble

La Descripción del inmueble, son datos que se encuentran en la parte superior del Folio en sentido horizontal y tiene la siguiente información: El N° de matrícula, la fecha de impresión del Folio, el Código Catastral, la descripción del inmueble (Ubicación, Denominación, Superficie, Medidas, Límites y el Antecedente Dominial).

1.2.2.3. La columna “A”

Columna “A” de Titularidad sobre el Dominio, esta columna contiene los asientos registrados van numerados desde el Asiento 0 si el inmueble tiene antecedente dominial una Foja

y Partida (libro) o desde el Asiento 1 si el inmueble tiene como antecedente dominial una Matrícula (Folio Real), que puede darse en sesiones, subdivisiones, fusiones y propiedad horizontal; el titular (propietario) actual del inmueble se encuentra detallado en el último asiento de esta columna, con la proporción correspondiente del derecho propietario que tuviese, expresado en fracciones.

1.2.2.4. La columna “B”

Columna “B” de Gravámenes o Restricciones, en esta columna son registrados todos los gravámenes, anotaciones preventivas y/o restricciones del inmueble, cada uno con un Asiento correspondiente y en orden cronológico.

Cada asiento en esta columna tiene la descripción del tipo de restricción (gravamen, anotación preventiva, etc.), el monto que tiene esta restricción, y los datos referentes a la escritura por la cual fue registrado; es importante notar que cada registro en cualquier columna tiene un número y fecha que otorga la prioridad por su ingreso a Derechos Reales, en razón al principio registral de preferencia.

1.2.2.5. La columna “C”

Columna “C” de Cancelaciones. En esta columna son registradas todas las cancelaciones de restricciones de la columna B, estas cancelaciones tienen un número de asiento secuencial que se encuentra en orden cronológico de

acuerdo a su presentación. El control de la restricción que cancela una determinada cancelación se la maneja con el número de trámite del gravamen con la fecha del gravamen que está cancelando.

1.3. OFICINAS DE DERECHOS REALES EN BOLIVIA

En la actualidad existen cuatro tipos de oficinas de registro de Derechos Reales en el país, que se están implementando en forma paulatina y en función de necesidades específicas de la población.

1.3.1. Oficinas Distritales

Cada departamento tiene una oficina principal (Distrital) que se encuentra en su ciudad capital, y su autoridad máxima es el Registrador Distrital.

Estas oficinas tienen tuición de control sobre las demás oficinas del Distrito, deben realizar un seguimiento sobre sus actividades y el Sub Registrador debe atender a las oficinas provinciales o zonales, mientras el Registrador Provincial o Zonal se encuentre impedido de hacerlo, o se encuentre en acefalia.

Generalmente las Oficinas Distritales tienen tuición sobre una mayoría de las provincias del departamento, dejando a las oficinas provinciales una cobertura geográfica menor.

Estas oficinas dependen linealmente de la Gerencia de Derechos Reales, sin embargo las funciones de administración y control de personal, administración financiera, provisión de materiales, mantenimiento de infraestructura y equipamiento y pago de gastos de funcionamiento se encuentran a cargo de las Direcciones Distritales, que son:

- Oficina de Derechos Reales Sucre (Chuquisaca)
- Oficina de Derechos Reales La Paz
- Oficina de Derechos Reales Cochabamba
- Oficina de Derechos Reales Oruro
- Oficina de Derechos Reales Potosí
- Oficina de Derechos Reales Tarija
- Oficina de Derechos Reales Santa Cruz de la Sierra (Santa Cruz)
- Oficina de Derechos Reales Trinidad (Beni)
- Oficina de Derechos Reales Cobija (Pando)

1.3.2.Oficinas Zonales

Estas oficinas se encuentran en las mismas ciudades capitales, que con el fin de desconcentrar la afluencia de usuarios a un mismo lugar y por el volumen de trámites que hace imposible contar con mayor personal en un mismo lugar, se distribuye la atención a otro u otros puntos, que acceden a la misma base de datos. La excepción la constituye la oficina de la ciudad de El Alto, que tienen su propia base de datos y no puede acceder a la base de datos de la oficina de ciudad de La Paz y viceversa.

A la fecha la única oficina es la de la ciudad de La Paz en la zona de Chijini, se encuentra a cargo de un Subregistrador, que tiene su independencia en la calificación registral, sin embargo debe coordinar su trabajo con el Juez Registrador, sobre todo para fines de uniformar los procedimientos y la aplicación de la normativa legal vigente y nueva.

1.3.3.Oficinas Provinciales

Con el afán de llegar a los lugares donde se tiene un alto tráfico inmobiliario y una población grande, se han establecido oficinas de registro en algunas provincias de los diferentes departamentos, que atienden geográficamente a una sola provincia o a provincias cercanas con las que mantiene una vinculación estrecha.

Estas oficinas se encuentran dirigidas por un Registrador Provincial, que depende linealmente de la Gerencia de Derechos Reales, pero tiene que coordinar su trabajo con las Oficinas de Registro Distritales, especialmente en lo que se refiere a la aplicación uniforme de procedimientos e interpretación y aplicación de la normativa legal vigente, sin dejar de mantener su independencia en la calificación registral.

Los criterios para la apertura de Oficinas Provinciales, generalmente están referidas a la cantidad de población a ser atendida, movimiento económico de la región, cantidad de predios del área de influencia, accesibilidad para poblaciones aledañas y disponibilidad de ambientes adecuados.

El movimiento económico estimado que se podría generar en la oficina, debe ser económicamente suficiente para poder solventar los gastos emergentes de su instalación y funcionamiento a largo plazo, de manera que no sea una carga para el Poder Judicial, cuyo presupuesto es reducido, frente a las múltiples obligaciones que debe atender. Por ello antes de instalar una oficina se realiza un estudio minucioso de todos los aspectos señalados, estas oficinas se encuentran en las siguientes provincias:

- Oficina de Derechos Reales Camargo (Chuquisaca)
- Oficina de Derechos Reales Monteagudo (Chuquisaca)
- Oficina de Derechos Reales Achacachi (La Paz)
- Oficina de Derechos Reales – Viacha (La Paz)
- Oficina de Derechos Reales Coroico (La Paz) sin funcionamiento
- Oficina de Derechos Reales Aiquile (Cochabamba)
- Oficina de Derechos Reales Punata (Cochabamba)
- Oficina de Derechos Reales Quillacollo (Cochabamba)
- Oficina de Derechos Reales Sacaba (Cochabamba)
- Oficina de Derechos Reales Tupiza (Potosí)
- Oficina de Derechos Reales Uncía (Potosí)
- Oficina de Derechos Reales Uyuni (Potosí)
- Oficina de Derechos Reales Bermejo (Tarija)
- Oficina de Derechos Reales Yacuiba (Tarija)
- Oficina de Derechos Reales Camiri (Santa Cruz)
- Oficina de Derechos Reales Montero (Santa Cruz)
- Oficina de Derechos Reales Puerto Suárez (Santa Cruz)
- Oficina de Derechos Reales Riberalta (Beni)

1.3.4.Oficinas Receptoras

Las Oficinas Receptoras han sido creadas con el fin de atender poblaciones alejadas de las oficinas provinciales o distritales, que tienen un movimiento económico considerable y una aglomeración de predios suficiente para poder justificar los gastos de instalación y funcionamiento de una oficina con un solo funcionario.

El funcionario encargado de este tipo de oficinas, atiende sólo unos días (máximo dos días) recibiendo documentación para todo tipo de trámites de derechos reales.

El funcionamiento de estas oficinas es diferente a las demás, ya que sólo reciben y entregan documentos, no procesan nada y no tienen una base de datos.

Generalmente los días lunes y martes reciben documentos. Al momento de recibirlos emiten un fax a la central para que se introduzca en el sistema y se respete el principio de prelación.

Los documentos recibidos en los dos días son trasladados a la oficina central donde se asigna a los operadores para su ejecución. Todos los trámites concluidos hasta el día sábado, el día lunes y martes siguientes serán entregados a los usuarios, y se recibirán nuevos documentos.

De esa manera se evita que muchos de los usuarios deban viajar distancias largas para realizar sus trámites ante las oficinas de Derechos Reales, con gastos de transporte, alimentación y muchas

veces alojamiento; a la actualidad las oficinas receptoras vigentes son las siguientes:

- Oficina Receptora Villazón (Potosí) dependiente de la oficina de Tupiza.
- Oficina Receptora Villa Montes (Tarija) dependiente de la oficina de Yacuiba.
- Oficina Receptora Sica Sica (La Paz) dependiente de la oficina de La Paz
- Se tiene prevista próximamente la apertura de oficinas receptoras en las localidades de Vallegrande (dependiente de la oficina de Santa Cruz) y Villa Tunari (dependiente de la oficina de Sacaba Cochabamba).

1.4.CONTEXTO DOCTRINAL SOBRE EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

En el lenguaje común se relaciona a esta rama del derecho únicamente con los bienes inmuebles, de ahí que se lo utilice como sinónimo de derecho registral inmobiliario, pero cabe hacer notar que ambos derechos tienen contenidos distintos. El derecho registral “Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas”²⁶, por lo que “el derecho registral es unitario, y comprende diferentes manifestaciones de la publicidad registral (Registro de la Propiedad, Registro Civil, Registro Mercantil, etc.), pero no es

²⁶ MORALES GALITO Einstein Alejandro, El Derecho Registral,

aceptable para nuestra disciplina ya que no concreta o delimita su ámbito, que se extiende de la publicidad inmobiliaria”²⁷. En cambio el derecho registral inmobiliario es “un conjunto sistemático de normas que regulan la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, los efectos que esta produce y la organización y funcionamiento del registro”²⁸. Por tanto son ramas distintas entre sí en cuanto a su objeto, sin embargo y con justa propiedad interesa al presente estudio el derecho registral inmobiliario.

Por tanto se trata de aquel conjunto de normas civiles, administrativas y procesales que regulan las formas de publicidad de los actos relacionados con los derechos reales sobre inmuebles y garantías en el ordenamiento jurídico relativo al Registro de la propiedad y a los efectos civiles que desarrollan las inscripciones practicadas en él.

1.5. LOS DERECHOS REALES

Una definición clásica del Derecho Real, indica que el derecho real como aquel que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa. Modernamente Petit define que “El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio”. Las definiciones anteriores, han sido criticadas por los comentaristas modernos quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un

²⁷ MARÍN PÉREZ Pascual, Introducción al Derecho Registral, España, 1950, citado en Escobar Fornos, ob.cit. pág. 31.

²⁸ ESCOBAR FORNOS Iván, ob.cit. pág. 25.

vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Por esta razón Planiol fundamentándose en el argumento anterior formula su llamada Teoría de la Obligación Pasiva Universal donde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio.

Esta formulación ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas (sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera) y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. Las críticas a la concepción de Planiol, han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente.

Modernamente la doctrina crítica esa concepción tradicional del derecho real como relación entre el sujeto activo y la cosa, que ignora al sujeto pasivo y la correlativa obligación.

En efecto, la relación jurídica que se resuelve en derechos y deberes correlativos sólo puede tener lugar entre personas, puesto que solo ellas son capaces de tener derechos personales, el sujeto pasivo y la correlativa obligación aparecen claramente, pero aunque no tan ostensibles, también existen y son todas las demás personas que tienen una obligación negativa: la de respetar el ejercicio de ese derecho.

La doctrina moderna, diferencia las siguientes características:

- Los derechos reales son absolutos, los personales, relativos.
- Los derechos reales no hacen surgir una obligación gravosa para los obligados; los personales, en cambio, sí.
- Los derechos reales implican la existencia de una cosa determinada lo que no sucede con los personales.

Del análisis antepuesto se tiene que los derechos reales, “son de derechos subjetivos de contenido patrimonial, por el cual una persona o sujeto tiene una relación directa e inmediata sobre una cosa, con exclusión de todo otro sujeto”²⁹, es decir que es el poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros, se lo puede entonces identificar básicamente 2 elementos, el sujeto titular del derecho y la cosa sobre el cual recae el derecho real, tal como se muestra por la siguiente figura:

²⁹ RIVERA, Julio Cesar, Instituciones del Derecho Civil Parte General Tomo II, Argentina, 1994, pág. 403.



Fuente: Elaboración propia

La doctrina del derecho registral ha establecido la existencia de determinados derechos reales los cuales se presenta en la siguiente clasificación:

1.5.1. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales pueden clasificarse conforme a distintos criterios.

- a. Según el más corriente, hay que distinguir entre los derechos reales que se tienen sobre la cosa propia (dominio, condominio) y los que se tienen sobre una cosa ajena (los restantes derechos reales). Cabe hacer la excepción de la posesión, que puede tenerse sobre una cosa propia (que es lo normal) o sobre una ajena.
- b. También pueden clasificarse en derechos reales de disfrute y de garantía; los primeros son el dominio y condominio, el usufructo, las servidumbres, el uso y la habitación; los segundos, la hipoteca, la prenda y la anticresis, en el primer caso, los derechos conceden al titular en derecho de disfrute amplio (dominio) o limitado (además derechos de disfrute) sobre la

cosa; en el segundo, el derecho sólo sirve de garantía para el pago de una deuda contraída por el dueño.

- c. Otra clasificación posible y de la mayor importancia es la que distingue entre el dominio y el condominio, por una parte, y los otros derechos reales. El dominio es un derecho de señorío pleno, el prototipo de los derechos reales, el que reúne todas las potestades que la ley reconoce sobre una cosa. Los restantes derechos reales no son sino desmembramientos de la propiedad: el propietario (y en algunos casos la ley) desgaja una de sus atribuciones legales y se la reconoce a otra persona.

1.6. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Para Roca Sartré, por principios en materia de derecho inmobiliario se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”.

Para Hernández Gil: los principios inmobiliarios o hipotecarios “son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”. En la misma línea Sáenz Fernández señala que los “principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo.

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y

demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

La institución registradora, existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen sus principios bases fundamentales, que son orientaciones principales o presupuestos resultados de la autorización o condensación técnica del ordenamiento jurídico inmobiliario.

1.6.1.Principio de Inscripción

En los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los Sistemas de Transcripción, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

1.6.2.Principio de Especialidad

Este principio es aplicable en la actualidad en Bolivia; su concepto es el siguiente: “El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada (a cada inmueble un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos.

El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada propiedad un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio).

1.6.3.Principio de Fe Pública

Consiste en el carácter que le imprime el funcionario al acto del registro, el funcionario debe ser quien tiene atribuciones conferidas para efectuar los hechos jurídicos a los que el instrumento se contrae.

1.6.4.Principio de Legalidad

Los registradores califican la legalidad del título, en cuya virtud se solicita la inscripción, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, así como la validez del acto, comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas o matrículas del registro.

Exige a los Registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.

1.6.5.Principio de Prioridad (preferencia)

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

1.6.6.Principio de Tracto Sucesivo

En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos registrales.

Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico.

1.6.7.Principio de Publicidad

En sentido lato, Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general.

El fenómeno publicitario se presenta como antónimo de la clandestinidad, toda vez que lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto.

El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognoscibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognoscibilidad.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico inmobiliario.

1.6.8.Principio de rogación

La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expreso; se presume que el representante del título actúa en representación de los sujetos legislativos para solicitar la inscripción.

1.6.9.Principio de consentimiento

Se traduce de manera práctica en que este debe figurar en el título inscribible y emanar de aquél a quien le afectara la inscripción; se expresa en la cláusula en que se faculta al portador del título para requerir que se practique la respectiva inscripción o subinscripción.

1.6.10. Principio de calificación

Correlativamente con lo anterior, el registrador califica el título (rechazando la inscripción de los extremos que no superen tal

calificación) y redacta el asiento (no transcribiendo, ni copiando literalmente, ni archivando documentos, sino redactando el contenido del asiento en términos claros y precisos).

1.7. FINALIDAD DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

El contenido de la Publicidad para el Diccionario de la Real Academia comprende el “³⁰Conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos”, es decir los medios por los cuales se dan a conocer los actos o los hechos, pero de trascendencia para el derecho, en cuanto a que causen Estado.

En el ámbito del Derecho Registral Inmobiliario, la publicidad como se había puntualizado con anterioridad, constituye un principio del propio Derecho Registral Inmobiliario, que tiene por fin el hacer conocer actos y hechos de trascendencia jurídico, relacionados con los bienes sujetos a registro como derecho real.

La finalidad de la publicidad, comprende la divulgación a manera de acceso y consulta, de los registros públicos, a objeto de establecer la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito, y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halle registrado lo que no conste en el Registro “hace objetividad de que los derechos reales inscritos en el Registro existen, pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, así como también hace objetividad de que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos y como “consecuencia no podría ejercitarse ninguna acción

³⁰ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Diccionario de la Lengua Española, ob.cit.

contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente"³¹.

La publicidad se operativiza cuando los registradores de la propiedad, ante petición del interesado, y siempre que indique claramente el derecho que le interese, se le pone de manifiesto la constancia del Registro en la parte pertinente a través de certificaciones o información rápida, consecuentemente el registrador debe facilitar a quienes le pidan las noticias referentes a lo Folio Real vigente, ya sea sobre la titularidad, datos de dominio, restricciones, cancelaciones, etc. Por tanto 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

- Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
- Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

³¹ CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Argentina, Argentina, 23ª Ed. Editorial Heliasta, Tomo VI, 1994, pág. 509.

1.8. DE LOS BIENES SUJETOS A REGISTRO

Los bienes, son todas aquellas entidades materiales o inmateriales que son centro de interés jurídico, que merecen tutela jurídica, en tanto y en cuanto, satisfacen necesidades humanas, tienen un valor económico y son susceptibles de ser apropiados.

Capitant, a su vez indica, “los bienes corporales son todos los bienes materiales susceptibles de apropiación y los derechos del mismo que forman parte del patrimonio”³².

Este autor nos permite hacer una reflexión de carácter nomen iuris, cuando indica que los bienes corporales son bienes materiales, términos que se manejan indistintamente y la doctrina los discutió a lo largo de la historia y el resultado es que parecen ser similares por eso se rescata esta posición de Capitant.

La precisión, se la hace en el sentido de que el Código Civil Boliviano, regula a los bienes materiales y no así a los bienes corporales. Que la doctrina del Derecho Civil desde el Derecho Romano, ha preferido estudiarlos como bienes corporales.

Los bienes corporales, son aquellas entidades que pueden ser percibidos no solo por el tacto, sino por cualquiera de los sentidos; y son susceptibles de ser medidos, apropiados, dimensionados o como indican los Hnos. Mazzeaud mensurados, especificados en cantidades que pueden expresarse en volumen, peso o en alguna medida técnica.

³² Morales Guillen, Carlos. Código Civil Concordado y Anotado Tomo I (citado)

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de derechos. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. Ya que para lo cual deben tratarse de:

- Una entidad material o inmaterial
- Tiene que satisfacer necesidades humanas
- Debe tener un valor económico (valor de uso o valor de cambio)
- Tiene que existir la posibilidad de ser apropiado, debe haber una sujeción jurídica hacia una persona

Si no cumplen estos requisitos, no se está en presencia de un bien sino de una cosa o una persona.

1.8.1. Los bienes materiales e inmateriales para su registro

El Código Civil Boliviano en su Art. 74, establece: "(noción y división), I. Son bienes las cosas materiales e inmateriales que pueden ser objeto de derechos. II. Todos los bienes son muebles o inmuebles"³³.

Se puede notar que el código considera dentro de los bienes a las cosas pero como se anticipo en cuanto objeto de derechos.

³³ Decreto Ley 12760 "Código Civil Boliviano"

Con carácter general, en este Art. El código define que existen dos tipos de bienes. Los que son materiales y los inmateriales; y a su vez define que todos son o muebles o inmuebles. Sin hacer mayores precisiones.

Sobre una clasificación de los bienes corporales, existen diferentes posiciones; como ser: fungibles y no fungibles, específicos y de género limitado, consumibles e inconsumibles, deteriorables y no deteriorables, presentes y futuros, divisibles e indivisibles, muebles e inmuebles, vacantes que no tienen dueño y que tienen dueño, etc.

Una posición importante es la del profesor Romero Sandoval, que indica, “los bienes corporales, son parte de la clasificación de los bienes considerados en sí mismos”³⁴; resalta que los bienes corpóreos son de esencia propia.

Para lo que respecta en el presente trabajo, se prefirió adoptar con carácter de prelación la clasificación que hace la legislación es decir lo que indica el Código Civil, en sus Art. 75-80.

Bienes muebles

Son bienes, que dada su naturaleza pueden ser trasladados de un sitio a otro, ya sea utilizando su propia fuerza o bien una fuerza externa, con excepción de los que sean accesorios de los inmuebles. Son bienes que pueden desplazarse o moverse de un lugar otro, ya sea por su propios medios o impulsados por una fuerza humana o mecánica.

³⁴ Romero Sandoval, Raúl. Derecho Civil Doctrinas Generales

Bienes inmuebles

Proviene del latín immobilis, "inmóvil". Bien no desplazable (inmueble por naturaleza).

Son los bienes, que dada su naturaleza están fijos en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.

No pueden desplazarse de un lugar a otro ni por sus propios medios ni por fuerzas externas, dicho en otros términos son aquellos que en forma inmediata no puede desplazarse de un lugar por estar adheridos a la tierra, de tal manera que son inmuebles.

1.9. LOS DISTRITOS Y MACRODISTRITOS AL INTERIOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, a su interior se encuentra organizada y estructurada por Distritos y Macrodistrutos, sin embargo corresponde una precisión conceptual al respecto. En tal sentido se entiende por "Distrito Municipal, a la Unidad geográfica determinada por el G.A.M.L.P. para dividir al municipio de La Paz en 23 subdivisiones denominados Distritos", y por "Macrodistrito a la Unidad geográfica que divide en 9 grandes grupos a todo el municipio de La Paz, las cuales se identifican como: Centro, Cotahuma, Max Paredes, San Antonio, Sur, Periférica, Mallasa, Zongo y Hampaturi"³⁵.

³⁵ MAMANI NINA Teófilo, La Recaudación por Patentes de Funcionamiento en la Subalcaldía Sur del G.M.L.P., La Paz, 2010, pág. 8.

La forma de organización tanto de Macrodistritos, así como Distritos Municipales según datos del G.A.M.L.P., es la siguiente:

Cuadro N° 1
Distritos Y Macrodistritos De La Paz

MACRODISTRITO Y DISTRITO	Has.	Km2	POBLACIÓN	Presencia DRR
MUNICIPIO DE LA PAZ	201.196	2.012	793.292	
Macrodistrito Cotahuma	1.610	16	142.293	
Distrito 3	282	3		No
Distrito 4	1.055	11		No
Distrito 5	145	1		No
Distrito 6	129	1		No
Macrodistrito Max Paredes	1.331	13	164.566	
Distrito 7	167	2		No
Distrito 8	138	1		No
Distrito 9	329	3		No
Distrito 10	697	7		No
Macrodistrito Periférica	2.605	26	159.123	
Distrito 11	739	7		No
Distrito 12	590	6		Si
Distrito 13	1.276	13		No
Macrodistrito San Antonio	2.259	23	150.000	
Distrito 14	832	8		No
Distrito 15	155	2		No
Distrito 16	829	8		No
Distrito 17	443	4		No
Macrodistrito Sur	6.415	64	127.228	
Distrito 18	2.519	25		No
Distrito 19	2.232	22		No
Distrito 21	1.664	17		No
Macrodistrito Mallasa	3.268	33	5.616	
Distrito 20	3.268	33		No
Macrodistrito Centro	522	5	53.643	
Distrito 1	245	2		Si
Distrito 2	278	3		No
Macrodistrito Hampaturi	183.186	420	14.900	
Distrito 23	183.186	420		No
Macrodistrito Zongo	200	1.412	3.007	
Distrito 23	200	1.412		No

Fuente: elaboración propia en base Dossier Estadístico Municipal.

CAPITULO II

INTERPRETACIÓN DOGMÁTICA Y JURÍDICA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO RELACIONADO CON LA DESCONCENTRACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN RELACIÓN AL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO BOLIVIANO

La desconcentración de los servicios que ofrece el registro del derecho inmobiliario a través de los Distritos Municipales en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, tiene su fundamento independientemente del contexto anterior, en el siguiente marco jurídico:

2.1. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

II. Son competencias exclusivas del nivel central del Estado:

18. Sistema de Derechos Reales en obligatoria coordinación con el registro técnico municipal³⁶.

De la norma se infiere que es el Nivel central del Estado es quien tiene competencia exclusiva sobre el Sistema de Derechos Reales, por lo que no se puede desadvertir analizar el contenido de las competencias exclusivas, por lo que se hace necesario esta disposición constitucional como norma remisiva al artículo 297 del propio texto fundamental respecto a las competencias del nivel central del Estado, que dice “*I. Las competencias definidas en esta Constitución son: 2. Exclusivas, aquellas en las que un nivel de gobierno tiene sobre una determinada materia las facultades legislativa, reglamentaria y ejecutiva, pudiendo transferir y delegar estas dos últimas*”³⁷.

La exclusividad implica según Cabanellas “Causa de exclusión, privilegio de que gozan personas individuales o colectivas para hacer lo prohibido a la generalidad...facultad reservada a un representante, comisionista o razón

³⁶ ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA, Constitución Política del Estado, Gaceta Oficial, 2009, art. 298, par. II, núm. 18.

³⁷ Constitución Política del Estado, ob.cit., art. 297, par. I, núm. 3.

social...Monopolio”³⁸, es decir se trata de facultades reservadas a autoridades de alguno de los diferentes niveles de gobierno.

El Decreto Supremo N° 29894 de 07 de febrero de 2009, de Estructura organizativa del Órgano Ejecutivo del Estado Plurinacional se encuentra organizado por niveles de gobierno de la siguiente manera:

ARTÍCULO 6. (NIVELES DEL ÓRGANO EJECUTIVO). El Órgano Ejecutivo cuenta con los siguientes niveles³⁹:

a) A Nivel Central:

- 1. Presidencia del Estado Plurinacional.*
- 2. Vicepresidencia del Estado Plurinacional.*
- 3. Ministerios del Estado Plurinacional.*

b) A Nivel Departamental:

- 4. Representación Presidencial en los Departamentos.*

De las citas de los textos legales, se colige componen el nivel Central de Gobierno el Presidente del Estado Plurinacional, la Vicepresidencia del Estado Plurinacional y los Ministros de Estado; al respecto el artículo 298 del Decreto Supremo 29894 dispone “*ARTÍCULO 7.(ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL ESTADO). I. Se ejerce a través de la Presidencia, Vicepresidencia y Ministerios del Estado Plurinacional. II. La Administración Central del Estado tiene competencias privativas, exclusivas, concurrentes y compartidas, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 297, 298 y 299 de la Constitución Política del Estado*”, de manera que el sistema de Derechos Reales es competencia exclusiva de cualquiera de las autoridades del denominado nivel central.

³⁸ CABANELLAS, ob.cit.

³⁹ Estado Plurinacional de Bolivia, D.S. 29894 de 07 de febrero de 2009, de Estructura organizativa del Órgano Ejecutivo del Estado Plurinacional, Gaceta Oficial, 2009, art. 6.

De conformidad con la Constitución Política del Estado, las competencias exclusivas del Nivel Central del Órgano Ejecutivo en determinada materia conllevan necesariamente tres facultades como son legislativas, reglamentarias y ejecutivas, de las cuales la primera está reservada únicamente al propio nivel central, por tanto solo las autoridades de ese nivel podrían crear las normas, y las facultades de reglamentación podría delegar a los otros niveles del Estado como son los Departamentales.

Al respecto de la facultad legislativa por el nivel central del Estado, en la actualidad para el funcionamiento de las Oficinas de Derechos Reales se aplica la Ley de Inscripción en Derechos Reales de 15 de noviembre de 1887, que fuera resultado de su sometimiento a procedimiento legislativo, esta aplicación en la actualidad en razón de lo prescrito por la Constitución Política del Estado sería arbitraria, ilegal e inconstitucional, toda vez que debería ser el propio nivel central quien debería haber legislado la norma correspondiente al sistema de derechos reales, a través de un Decreto Supremo, y la facultad reglamentaria que dispone la Ley de Inscripción en su artículo 46, sería innecesaria por ya estar determinada por la norma fundamental.

Cabe aclarar también la interpretación del contenido semántico de la palabra “legislativa”, a priori efectivamente implica la facultad para crear leyes, Cabanellas en sentido señala “autorizado con potestad o facultad para hacer, aprobar o promulgar leyes”⁴⁰, de ahí que el término legislar podría vincular a una facultad de la Asamblea Legislativa Plurinacional por que se estaría tratando de Leyes, pero existe otra acepción técnica y jurídica que también analiza dicho vocablo, Ossorio al conceptualizar la ley señala que “Se entiende por ley toda norma jurídica reguladora de los actos

⁴⁰ CABANELLAS Guillermo, ob.cit. Tomo V, pág. 116.

y de las relaciones humanas, aplicable en determinados tiempo y lugar... sería ley todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados. Así, entrarían dentro del concepto no solo la ley en sentido restringido, sino también los Decretos, Reglamentos, Ordenanzas, etc., dictados por una autoridad en ejercicio de sus funciones...la ley, en su sentido material alude a toda norma jurídica cuyo contenido regula una multiplicidad de casos, haya sido dictada o no por el órgano legislativo”.

El vocablo legislativo conlleva el ejercicio de la facultad para crear normas, y de relación con la Constitución Política del Estado Plurinacional el Nivel Central del Órgano Ejecutivo tendría que crear Decretos, Resoluciones Supremas, Resoluciones Ministeriales, etc., en materia de Derecho Registral a objeto del funcionamiento del Sistema de Derechos Reales en Bolivia.

2.1.1.La Ley del Órgano Judicial

En razón de la visión del Estado Plurinacional, la Asamblea Legislativa Plurinacional ha legislado la Ley del Órgano Judicial, por la que se determina la Función Judicial y la Jurisdicción Ordinaria, y excluye del ámbito de su competencia al Registro Público de Derechos Reales y Notarías de Fe Pública, que en el pasado Republicano pertenecía a la Extinta Corte Suprema de Justicia, de la siguiente manera:

Disposición Transitoria Séptima

El Registro Público de Derechos Reales y las Notarías de Fe Pública, continuarán en sus funciones sujetos a las normas

anteriores a la presente ley, en tanto no se defina su situación jurídica mediante una Ley especial que regule tales institutos jurídicos.

Permite deducir que todavía corresponde referir al Registro Público de Derechos Reales, e indica además que esta Institución continua en funciones aplicando con carácter transitorio las normas que la regían con anterioridad a la vigencia del Estado Plurinacional con carácter transitorio hasta que se dicte por la Asamblea Legislativa Plurinacional una Ley Especial, que será quien defina su situación jurídica.

Al articular tal normativa, el legislador ha previsto el funcionamiento de las Oficinas de Derechos Reales con carácter transitorio, lo cual es adecuado conforme se requiere para evitar vicios de ilegalidad de los actos jurídicos registrales; conviene sin embargo advertir que se ha legislado de forma errónea la segunda parte, al disponer que se deba definir su situación jurídica mediante ley especial.

Como se había analizado anteriormente la Constitución Política del Estado ya ha definido la situación jurídica del Registro Público de Derechos Reales, al disponer que en adelante debe existir el Sistema de Derechos Reales cuya competencia exclusiva recae en el Nivel Central del Estado y lo coherente es que conforme tal competencia sean las autoridades del nivel central quienes deban legislar el nuevo régimen jurídico, pero según su competencia sobre las normas es decir a través de las normas que puede dictar el Órgano Ejecutivo conforme el Texto Constitucional (Decretos Supremos, Resoluciones Supremas, Resoluciones Ministeriales, etc. en razón del Decreto Supremo N° 25350 de 8 de abril de 1999 Manual de Técnicas

Normativas), pero la Ley está reservada únicamente al Órgano Legislativo, e ahí su inconstitucionalidad al facultarse mediante la Ley del Órgano Judicial al Presidente del Estado la competencia para emitir una Ley Especial que defina la situación jurídica del Registro Público de Reales y las Notarias de Fe Pública.

2.1.2.Ley Nº 212, De transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional

En el análisis de la Constitución Política del Estado y la Ley del Órgano Judicial, se había identificado la existencia una nueva institucionalidad para el registro de Derechos Reales, a cargo del nivel central del Estado, y que las normas en esta materia se aplicarían con carácter transitorio, pero la ley 212 de 23 de diciembre de 2012, deja sin efecto tal transitoriedad, en razón de su artículo 2 que prescribe lo siguiente:

Artículo 2. (Conclusión de Funciones, Extinción Institucional y Posesión de Nuevas Autoridades).

- I. Se dispone la conclusión de funciones y extinción institucional de la Corte Suprema de Justicia, Tribunal Agrario Nacional, Consejo de la Judicatura y Tribunal Constitucional el 31 de diciembre de 2011.*
- II. Se dispone la inauguración del año judicial, fecha de posesión oficial e inicio de actividades de las nuevas autoridades electas del Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional, el 3 de enero de 2012, a cargo del Presidente del*

Estado Plurinacional de Bolivia, en la ciudad de Sucre, Capital Constitucional y sede de las máximas Instancias Judiciales.

Esta norma entre uno sus fines, dispone la Conclusión de Funciones y la extinción institucional del Consejo de la Judicatura, interesa este extremo toda vez que el mismo Gerenciaba el Registro Público de Derechos Reales, a través justamente de una de sus dependencias como era la Gerencia de Derechos Reales, que por efecto de la Ley de transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional que es una Ley de carácter General, que a decir de la doctrina tiene vigencia preferente por ser posterior promulgación.

En suma se deja sin efecto la transitoriedad establecida por la Ley del Órgano Judicial, y se vuelve a la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, que no reconoce transitoriedad al Registro Público de Derechos Reales, por tanto la función registral no goza de la tutela jurídica y es posible cuestionar su legalidad, y en grado mayor la función registral, es decir toda Inscripción en el Registro de Derechos Reales posterior al 31 de diciembre de 2011, sería nula por no haberse realizado por la institución competente a través del Sistema de Derechos Reales.

Si bien el contexto normativo, condiciona el funcionamiento de la Oficina de Derechos Reales a la creación de normas jurídicas específicas, lo cierto es que existe un reconocimiento tácito al Órgano Judicial respecto de la tuición para el gerenciamiento de Derechos Reales, a través del Consejo de la Magistratura, por lo que es en este ámbito que se debe comprender la descentración mediante los Distritos Municipales.

2.1.3.El Código Civil

El Código Civil fue objeto de una derogación tacita por efecto de la Ley de Organización Judicial de 1993 y la Ley del Consejo de la Judicatura, en lo referente al contenido del artículo 1521 que dispone la existencia de la Dirección de Registro Públicos.

Lo trascendente de esta norma de relación con el objeto de estudio, es el contenido del artículo 1538:

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

- I. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este Código.*
- II. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el Registro de los Derechos Reales.*
- III. Los actos por los que se constituyen, transmiten, modifican o limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles y en los cuales no se hubiesen llenado las formalidades de inscripción, surten sus efectos sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.*

Este artículo hace referencia a uno de los elementos esenciales de los Derechos Reales, y es el referido a su contenido de oponibilidad, es decir que los derechos reales solo se revisten de la publicidad y preferencia, además de surtir sus efectos a partir de la inscripción correspondiente, y ante una institución facultada para tal fin, como garantía de seguridad jurídica.

La seguridad jurídica identificada en el párrafo anterior, ante la interpretación de la Constitución Política del Estado, la Ley del Órgano Judicial y la Ley N° 212 de transición para el Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Agroambiental, Consejo de la Magistratura y Tribunal Constitucional Plurinacional, se encuentra en una situación de incertidumbre, toda vez que la institución responsable del Registro de los Derechos Reales, no gozaría de legalidad para el ejercicio de sus funciones, y las facultades que ejerce serían de hecho, lo cual afecta de manera directa sobre el ciudadano usuario de los servicios, de quien sus actos estarían viciados de nulidad, al no haber cumplido con la formalidad debida.

El Código Civil promulgado en un Régimen de Facto como Decreto Ley en 1975, nunca fue sometido a procedimiento legislativo ni en el periodo republicano ni en el actual Estado Plurinacional y su aplicación podría ser calificada como de hecho, pero en el año 2000 mediante Ley N° 2089, fue reconocido tácita o implícitamente cuando dispone mediante Ley de la República, la modificación de su artículo 4º, respecto a la mayoría de edad y la capacidad de obrar, consecuentemente este hecho es el que marca su legalidad.

Pero el reconocimiento legal del Código Civil como Ley de la República, no solo tiene alcance respecto al artículo citado, sino tiene un alcance mayor a través de su Artículo 1569, que expresa “*se abroga el Código Civil en vigencia actual y todas las leyes y disposiciones que sean contrarias al Código presente*”, la norma manda a la abrogación de texto legales íntegros, así como a disposiciones es decir artículos de normas lo cual da a entender la existencia de la figura de la derogación, de toda disposición que pudiera ser contrario al Código Civil, este último es de importancia a

los fines del estudio, toda vez que tacita o implícitamente remite a la abrogación de varios artículos de la Ley de Inscripción en Derechos Reales que en el pasado si bien eran concordantes con el antiguo Código Civil, sus disposiciones serian contrarias a la nueva norma sustantiva civil.

2.1.4.La Ley de Inscripción en Derechos Reales

Esta Ley fue promulgada en el año 1887, su contenido tiene por fin regular los actos jurídicos según la realidad imperante en ese entonces en materia registral inmobiliaria, lo que hace que dicha norma conforme la evolución de derecho y la realidad actual pueda ser considerada desactualizada; de relación con la investigación conforme la interpretación planteada sobre la vigencia de las normas, este texto normativo carecería de legalidad en el Estado Plurinacional, en razón a que no fue objeto de tratamiento por la Asamblea Legislativa Plurinacional para ser reconocida como Ley del Estado Boliviano, y aunque fuera así tal extremo también sería viciado de inconstitucionalidad, por que se trataría de un ejercicio de competencias correspondiente a otro órgano del Estado, por tanto también surge duda en su aplicación, afectándose directamente a los actos jurídicos relacionados con el registro inmobiliario.

Por efecto de la abrogación tacita analizada en el subtítulo anterior, esta norma debe ser adecuada a lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, de relación con las competencias exclusivas del Nivel Central del Órgano Ejecutivo, y este último al ejercer su Facultad Legislativa, debe instituir la norma en materia registral inmobiliaria en Bolivia, según la situación jurídica

definida como es el Sistema de Derechos Reales; sin embargo goza de aplicación con carácter transitorio.

2.1.5.D.S. Nº 27957 Reglamento de la Ley de Inscripción en Derechos Reales

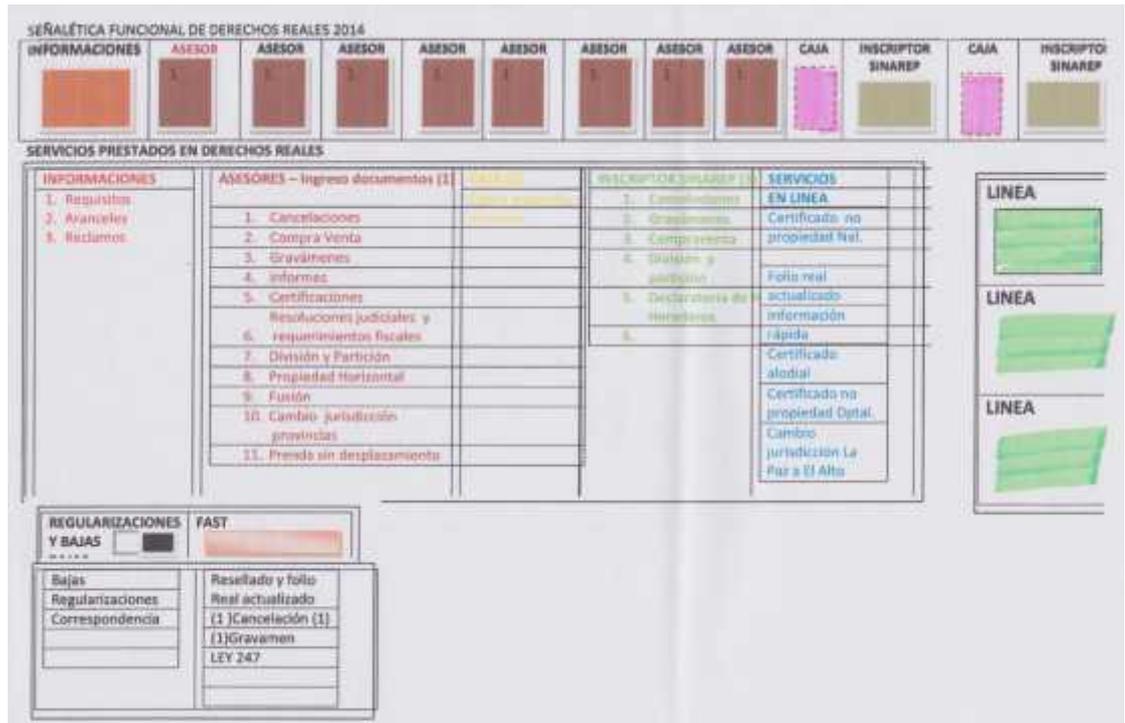
El reglamento a la ley de Inscripción en derechos Reales vigente desde diciembre de 2004, es constituido y promulgado sin considerar la jerarquía normativa vigente, y modifica artículos de la Ley de Inscripción en Derechos Reales, es mas no reconoce las derogaciones a la Ley de Inscripción realizadas por el Código Civil, solo para señalar como ejemplo el artículo 4 dispone que “con arreglos a los arts. 7º, 8º y 9º...”, estos mismos ya fueron derogados, esta interpretación está consignada en el saneamiento legislativo, en el nuevo texto ordenado del Cogido Civil.

De relación con la temática de estudio, es en el marco de esta norma y el ejercicio de las competencias del Consejo de la Magistratura, que se debe legislar la norma reglamentaria.

CAPITULO III

**FUNDAMENTOS EMPÍRICOS Y
FÁCTICOS DE LA TESIS**

3.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE DERECHOS REALES DE LA PAZ



3.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO E INTERPRETACIÓN DE LAS ENCUESTAS

En razón de la estructura anteriormente señalada, la Oficina de Derechos Reales de la ciudad de La Paz, procesa los trámites de registro según sea el servicio requerido por el usuario; siendo así que se tiene el siguiente movimiento diario:

Cuadro N° 2
RELACIÓN ESTADÍSTICA DE INGRESO DE TRÁMITES POR DÍA

Periodos de tiempo	Tramites por ventanilla	Total por 7 ventanillas
Día	27-30	210
Semana	210	1050
Mes	630	4410
Año	9000	63000

Cuadro N° 3
RELACIÓN ESTADÍSTICA DE TRÁMITES PROCESADOS POR DÍA

Periodos de tiempo	Tramites por ventanilla	Total por 7 ventanillas
Día	20	140
Semana	100	700
Mes	420	2940
Año	6000	42000

En el cuadro N° 3, se presenta estadísticas en base a datos de DDDR, según la cantidad de trámites ingresados por día, además de la cantidad de ventanillas de recepción, y se puede evidenciar que ingresan aproximadamente un total de 63000 trámites al año.

En el cuadro N° 4, se puede evidenciar que de los trámites ingresados por ventanilla se procesan aproximadamente 42000 trámites al año, existe una diferencia sustancial que corresponde a los trámites observados en 21000 trámites anuales, que representan aproximadamente el 35%.

Independientemente a la estadística presentada, también se realizó un trabajo de campo aplicando la técnica de la encuesta, a objeto de lograr información lo más aproximada de la realidad y que permita verificar la hipótesis planteada, en ese sentido se han dirigido encuestas a personas relacionadas con la realización de algún tipo de trámite en las oficinas de

Derechos Reales, y cuyos resultados obtenidos se presentan a continuación en aplicación de la metodología correspondiente según el tipo de técnica de reelección de información empírica.

La interpretación de la información empírica lograda en el trabajo de campo por la aplicación de la encuesta, se realiza inicialmente presentando cuadros y gráficos de porcentajes que centralizan las respuestas obtenidas por pregunta, y seguido se procede al análisis de los mismos.

La interpretación de la información empírica recolectada, se la realiza considerando las variables de la hipótesis de estudio.

3.2.1.Aspectos generales de la muestra

Inicialmente se analizan las características generales de los sujetos encuestados (como ser edad, sexo, y ocupación u oficio) de la siguiente manera:

Cuadro Nº 4

Parámetros por grupo etéreo	Nº de Personas	Porcentaje
Edad		
De 18 a 20	35	9,78%
De 21 a 30	134	37,43%
De 31 a 40	102	28,49%
De 41 a ___	87	24,30%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 1



Fuente: Elaboración propia.

En el afán de realizar una interpretación cierta de los resultados alcanzados por la realización del trabajo de campo, se ha ordenado a la población encuestada por conjuntos de edad, mediante grupos etáreos de la siguiente manera:

El grupo predominante, son las personas que están comprendidas entre los 21 y 30 años de edad, lo que implica que se trata mayormente de personas que están constituyendo su patrimonio, y son ellos quienes principalmente realizan trámites ante oficinas de Derechos Reales.

En segundo lugar están personas cuyas edades están comprendas entre 31 y 40 años de edad, por su característica de ser personas adultas, son quienes realizan trámites relacionados con el Folio Real, cabe resaltar que en este grupo están

comprendidas mayormente personas con formación técnica y profesional.

El tercer grupo identificado, son las personas cuyas edades oscilan entre los 41 años de edad en adelante, compuesto personas ya con familias constituidas.

Un último grupo identificado, son las personas comprendidas en los 18 y 20 años de edad, de igual forma que los anteriores grupos, estas personas tienen relación con los diferentes trámites que se realizan ante Derechos Reales.

Cuadro N° 5

Diferencia de genero	Nº de Personas	Porcentaje
Masculino	187	52,23%
Femenino	171	47,77%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 2



Fuente: Elaboración propia.

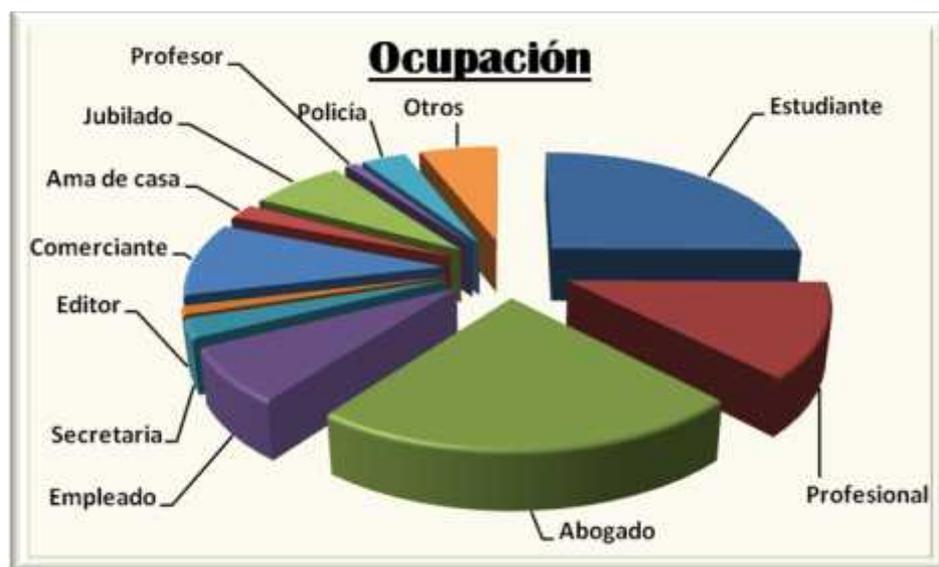
La composición por género de la muestra a la que se pudo acceder como resultado del trabajo de campo, demuestra que es mayormente masculino; tal indicador da a entender que personas de sexo masculino quienes mayormente están relacionadas con la realización de trámites ante las Oficinas de Derechos Reales.

Cuadro N° 6

Profesión u oficio en la muestra	Nº de Personas	Porcentaje
Estudiante	90	25,14%
Profesional	45	12,57%
Abogado	81	22,63%
Empleado	26	7,26%
Secretaria	9	2,51%
Editor	4	1,12%
Comerciante	35	9,78%
Ama de casa	7	1,96%
Jubilado	25	6,98%
Profesor	3	0,84%
Policía	12	3,35%
Otros	21	5,87%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 3



Fuente: Elaboración propia.

La muestra presenta variedad en cuanto al tipo de ocupación de los encuestados, en la distribución de los formularios de encuesta no se discrimino optando por quien pudiera tener mejor criterio.

En ese sentido se ha encontrado que la mayoría tiene como ocupación el estudiante, profesional, empleados públicos, comerciante y amas de casa.

3.2.2. Interpretación de las encuestas

Pregunta N° 1

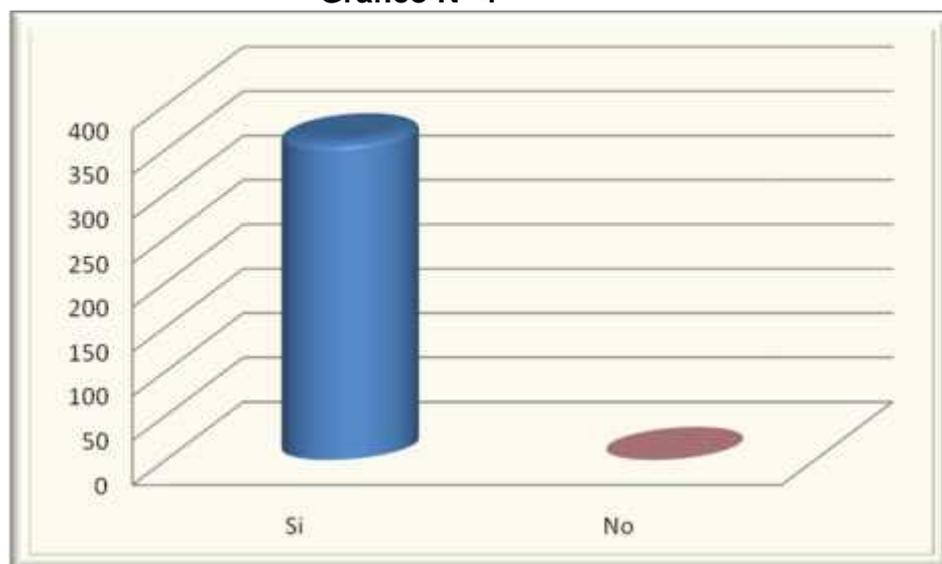
¿Usted está realizando o ha realizado algún trámite en la Oficina de Derechos Reales?

Cuadro N° 7

Preg. N° 1. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	358	100,00%
No	0	0,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 4



Fuente: Elaboración propia.

En razón a la determinación de la muestra, se pudo colectar como resultado que el total de las personas encuestadas el 100%, señalan haber realizado o estar realizando algún trámite por ante las Oficinas de Derechos Reales, lo cual hace a la fiabilidad de las respuestas obtenidas, por ser sujetos relacionados con la temática objeto de estudio.

Pregunta Nº 2

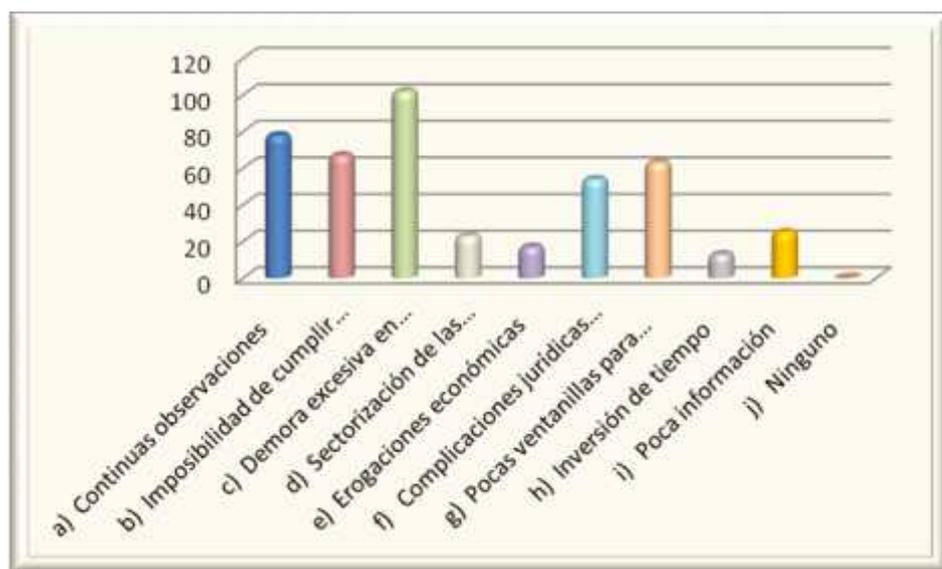
¿Ha evidenciado algún inconveniente en el servicio que presta la Oficina de Derechos Reales?

Cuadro Nº 8

Preg. Nº 2. Respuesta obtenida	Nº de Personas	Porcentaje
a) Continuas observaciones	78	18%
b) Imposibilidad de cumplir con los reglamentos	67	15%
c) Demora excesiva en los plazos por trámite	102	23%
d) Sectorización de las oficinas registrales	23	5%
e) Erogaciones económicas	17	4%
f) Complicaciones jurídicas y/o administrativas	54	12%
g) Pocas ventanillas para la atención al público	63	6%
h) Inversión de tiempo	13	3%
i) Continuas filas	25	14%
j) Poca información	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 5



Fuente: Elaboración propia.

Según su experiencia, las personas encuestadas respondieron existir inconvenientes en el servicio que presta la actual oficina de Derechos Reales, siendo así que mayormente se hace referencia a la demora excesiva en plazos por trámite en el 23%, asimismo también se identifica que no existe seriedad en el trabajo institucional al existir continuas observaciones en los tramites referidos, las mismas que en su contenido carecen de fundamento y motivación, al no ser claras ni específicas.

También fueron objeto de observación, los hechos referidos a la imposibilidad de cumplir con los reglamentos en el 15%, complicaciones jurídicas y/o administrativas emergentes por el tipo de requisitos a cumplir en el 12%, y la escasa información que

prestan los funcionarios respecto a los trámites, así como la documentación requerida en el 14%. En el formulario de la Encuesta se planteo la alternativa de ninguno en las opciones de respuesta, sin embargo todas las personas encuestadas identificaron algún tipo de inconveniente.

Pregunta N° 3

¿Estaría de acuerdo con la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?

Cuadro N° 9

Preg. N° 3. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	337	94,00%
No	21	6,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 5



Fuente: Elaboración propia.

En razón de la grafica precedente, se evidencia que el 94% de la población encuestada demuestra estar de acuerdo en que el Registro de los Derechos Reales pueda desconcentrarse en razón de los Distritos Municipales, con la justificación de la institución no puede abastecer a la demanda de servicios registrales.

Asimismo el 6% dio respuesta en el sentido de que no es necesario establecer la desconcentración de la atención de las oficinas de derechos reales.

Pregunta N° 4

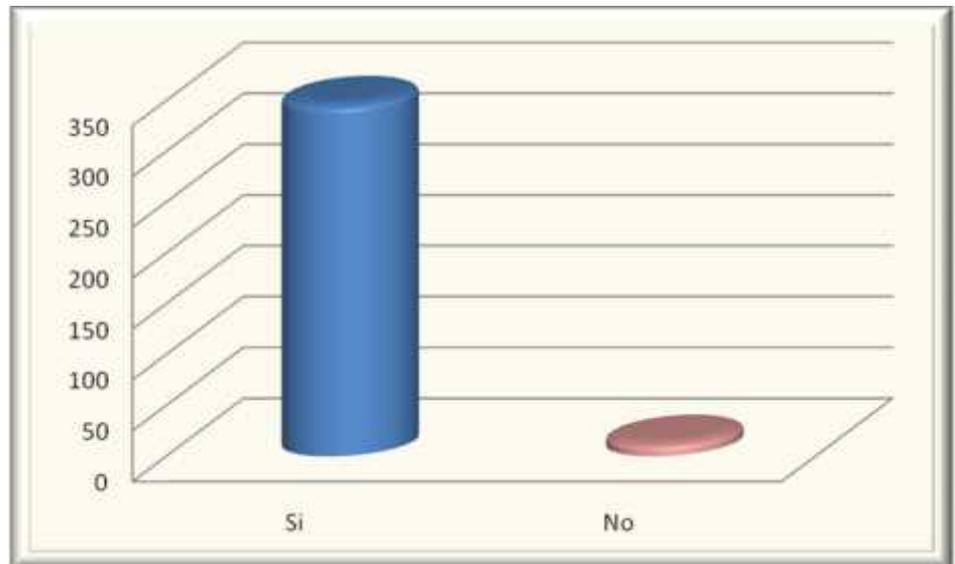
¿Las oficinas desconcentradas del Registro de Derechos Reales que se propone, debería atender con todos sus servicios de registro inmobiliario?

Cuadro N° 10

Preg. N° 4. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	346	97,00%
No	12	3,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 6



Fuente: Elaboración propia.

Por los resultados, evidencia que el 96% de la población encuestada manifiesta su respaldo a que las oficinas por distrito municipal, deban atender con todos los servicios que atiende la Oficina Central de Derechos Reales, de registro de la propiedad de bienes inmuebles, sus modificaciones, restricciones y cancelaciones, subinscripciones y otros que conllevan a establecer los derechos de preferencia y persecución.

Pregunta N° 5

¿Para una mejor atención del servicio de registro inmobiliario, el sistema informático TEMIS y SINAREP, deberían estar interconectados con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?

Preg. Nº 5. Respuesta obtenida	Nº de Personas	Porcentaje
Si	361	94%
No	23	6%



Fuente: Elaboración propia.

El 94% de los encuestados dieron respuesta en el sentido de que todos los sistemas que operen en la actualidad o que se quisieran implementar en Derechos Reales, deben estar interconectados.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES

El Derecho Registral tiene una trascendental importancia, influencia y vigencia en el que hacer social por tanto tiene un alcance importante en las relaciones sociales, su aplicación conforme la visión y metodología de trabajo de concentración de la atención del servicio público, en una oficina central y una de apoyo, no son suficientes ni se ajustan a la realidad social en razón del crecimiento demográfico de la población de la ciudad de la paz, por tanto no satisface su finalidad de servicio a la sociedad.

Lo citado en el párrafo anterior se materializa en muchos aspectos como ser el hermetismo burocrático de los funcionarios de Derechos Reales, la arbitrariedad en la interpretación del ordenamiento jurídico, el tecnicismo aplicado sin considerar las condiciones socioculturales o socioeconómicas de los usuarios, a quienes solo se confunde y desorienta en lo que es el derecho registral y su relación de este derecho con el documento del Folio Real.

El registro de los derechos reales plasmados en el Folio Real, es el único documento que reconoce el derecho de propiedad a los bienes inmuebles, así como también permite establecer limitaciones o restricciones al derecho propietario, en relación a la normativa en materia de Derecho Registral, por tanto solo se puede ejercer el Derecho Constitucional a la propiedad privada cuando exista previamente los registros correspondientes.

La población en su mayoría tiene una percepción negativa de aceptabilidad del servicio que brinda Derechos Reales de la ciudad de La Paz, en razón el personal en la atención es demasiado técnico, no ofrecen información clara; en este punto la población en el trabajo de campo realizado ha señalado que por no poder conocer oportunamente la información sobre el ejercicio de su

derecho propietario en el registro, ha tenido que ser pasible a procesos judiciales, administrativos, erogaciones económicas e inversión de tiempo.

La posibilidad de la Desconcentración de la atención de las Oficinas de Derechos Reales en relación a los Distritos Municipales y la densidad poblacional, se adecua al ordenamiento jurídico vigente en materia de derecho registral, correspondiendo se emita a través del Consejo de la Magistratura, la emisión de un Acuerdo que disponga dicha desconcentración.

2.RECOMENDACIONES

Toda vez que el derecho propietario sobre los bienes inmuebles, se genera a partir de la Inscripción y Registro en la oficina de Derechos Reales, se debe aplicar el art. 82 del Reglamento de la Inscripción en Derechos Reales, a fin de viabilizar la apertura de oficinas zonales, y coadyuvar así la confluencia masiva de personas en la institución.

Asimismo se debería suprimir la jurisdicción territorial de las oficinas de Derechos Reales, permitiendo al Usuario realizar su registro en cualquier lugar del país, en razón a que la jurisdicción de Derechos Reales es de carácter nacional.

Debería capacitarse al personal y además adecuarse el sistema Temis en relación al SINAREP, para poder permitir el Despacho inmediato de determinados tramites que no requieren mucho tiempo

En el registro de las Escrituras Públicas de transferencia sobre una parte de la propiedad, el sistema TEMIS y SINAREP, deberían automáticamente reducir la superficie en la emisión del Folio Real.

Finalmente se recomienda el tratamiento y consideración de la propuesta de desconcentración de la atención de las oficinas de Derechos reales, sobre la base de la siguiente propuesta:

PROYECTO DE ACUERDO N° ___/2014, RÉGIMEN JURÍDICO DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RAZÓN DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL.

VISTOS: El Proyecto de Acuerdo de RÉGIMEN JURÍDICO DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RAZÓN DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL, presentado por la Gerencia de Derechos Reales del Consejo de la Magistratura, los antecedentes y:

Considerando:

Que la Gerencia de Derechos Reales del Consejo de la Magistratura, presenta el Proyecto de Acuerdo denominado “RÉGIMEN JURÍDICO DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RAZÓN DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL”, con la finalidad de disponer la creación de oficinas de atención de los servicios de Derechos Reales por los Distritos Municipales agrupados en las Macrodistrictos según distribución geográfica del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz

POR TANTO:

El Plenario del Consejo de la Magistratura, en uso de sus atribuciones:

ACUERDA:

Aprobar el Acuerdo N° __/2014 “RÉGIMEN JURÍDICO DE DESCONCENTRACIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RAZÓN DE LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL”, cuyo texto inextenso indica:

Artículo 1. (Objeto), El presente acuerdo tiene por objeto el establecer la creación de oficinas de carácter desconcentrado y dependientes de la oficina central de derechos Reales de la Ciudad de La Paz, en relación a los Macrodistrictos Municipales que son: Cotahuma, Max Paredes, Periférica, San Antonio, Sur, Mallasa, Centro, Hampaturi y Zongo, para tener alcance y cobertura sobre la totalidad de la población de la ciudad de La Paz.

Artículo 2. (De los Servicios), Todas las oficinas desconcentradas deberán poner a disposición de los usuarios, todos los servicios correspondientes al registro de Derechos Reales.

Artículo 3. (De la Interconexión), La Oficina de Derechos Reales de la ciudad de La Paz, deberá extender mediante interconexión con las Oficinas Desconcentradas por Macrodistrictos, todos sus servicios siendo el mismo responsable de la centralización de los registros en su base de datos, y otorgara licencia para los operadores correspondientes.

Artículo 4. (Del Subregistrador), Cada Oficina Desconcentrada por Macrodistrillos, deberá estar regida por 1 Subregistrador dependiente de la Oficina Central de Derechos Reales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Vigencia:

La presente regulación, entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por el Plenario del Consejo de la Magistratura, mediante Acuerdo expreso.

Segunda. Abrogatoria y derogatoria:

Quedan abrogadas y derogadas las disposiciones Reglamentarias, contrarias a la presente norma.

Es acordado en la ciudad de Sucre, en el salón de Reuniones del Plenario del Consejo de la Magistratura del Órgano Judicial.

BIBLIOGRAFÍA

Gobierno Municipal de La Paz, Cite: DJ N° 770/10 de 1 de diciembre de 2010.

Historia de la Ciudad de La Paz. Visto 27 de marzo de 2010. Bolivia.com.
Documento de Declaración de Hermanamiento entre las Capitales Latinoamericanas

LEYVA DE LEYVA Juan Antonio. Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos. España. Revista critica de Derecho Inmobiliario N° 591. 1989.

OSSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Guatemala. Editada y realizada electrónicamente por DATASCAN. 2006.

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

FLORES MACEDO Alfonso. DERECHO ROMANO. México.

Estado Plurinacional de Bolivia, Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, Bolivia, Gaceta Oficial, 2009.

República de Bolivia. Ley de 15 de Noviembre de 1887 Ley de Registro en Derechos Reales. Bolivia. La Tarjeta Jurídica – Provin S.R.L. 2002.

República de Bolivia, Código Civil, Ley N° 12760 de 6 de Agosto de 1975, Bolivia, Gaceta Oficial de Bolivia, 1975.

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

DERECHOS REALES. Como Realizar Trámites en Derechos Reales. 2007.

Morales Guillen, Carlos. Código Civil Concordado y Anotado Tomo I (citado)

Decreto Ley 12760 "Código Civil Boliviano"

Romero Sandoval, Raúl. Derecho Civil Doctrinas Generales Cit. por BONILLA LÓPEZ, Miguel., Tribunales, territorio y acceso a la justicia, en Justicia, Memoria del IV Congreso Nacional de Derecho Constitucional, Tomo I, Universidad Nacional Autónoma de México, 2001.

PARRA QUIJANO, Jairo, Debido proceso, orden justo y acceso a la Administración de Justicia, en Jurisdicción Constitucional de Colombia, La Corte Constitucional 1992-2000, Realidades y Perspectivas, Konrad Adenauer, Colombia, 2001, pág.

VENTURA ROBLES, Manuel, La jurisprudencia de la Corte Interamericana de derechos humanos en materia de acceso a la justicia e impunidad, Internet, <http://ohchr.org/spanish/issues/democracy/costarica/docs>.

MARABOTTO LUGARO, Jorge A., Un derecho humano esencial: el acceso a la justicia, en Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano, Edición 203, Konrad Adenauer, Uruguay, 2003.

COMISIÓN INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS, Informe sobre la situación de los derechos humanos en Ecuador, en Internet: <http://www.cidh.org/countryrep/Ecuador-sp/Resumen.htm>.

Corte I.D.H., Caso Velásquez Rodríguez. Sentencia de 29 de julio de 1988. Serie C No. 4; y Corte I.D.H., Caso Godínez Cruz. Sentencia de 20 de enero de 1989. Serie C No. 5, cit en VENTURA ROBLES, Manuel E.

Corte I.D.H., Caso Barrios Altos. Sentencia de 14 de marzo de 2001. Serie C No. 75, , cit en VENTURA ROBLES, Manuel E.

FIX FIERRO, Héctor y LÓPEZ AYLLÓN, Sergio, El acceso a la justicia en México. Una reflexión mutidisciplinaria, en Justicia, Memorial del IV Congreso Nacional de Derecho Constitucional, Tomo I, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2001.

MORALES TOBAR, Marco A., Derechos humanos y tratados que los contienen en el derecho constitucional y la jurisprudencia de Ecuador, en *Ius et Praxis*, Universidad de Talca, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Konrad Adenauer, Chile, 2003.

DURÁN RIBERA, Willman Ruperto, Principios, derechos y garantías constitucionales, Editorial El País, Santa Cruz.

COSSÍO DÍAZ, José Ramón, Estado social y derechos de prestación, cit. en FERNANDEZ-VIAGAS, Bartolomé.

CAPPELLETTI, Mauro, et al, El acceso a la justicia: la tendencia en el movimiento mundial para hacer efectivos los derechos, cit. por FIX FIERRO, Héctor y LÓPEZ AYLLÓN, Sergio.

DAKOLIAS, María, El sector judicial en América Latina y el Caribe. Elementos de Reforma, cit. por FIX FIERRO, Héctor y LÓPEZ AYLLÓN, Sergio.

ANEXOS

FORMULARIO DE ENCUESTA

Objetivo de la Tesis: ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y SU DENSIDAD POBLACIONAL.

Edad:..... Sexo:..... Profesión u ocupación:.....

1. ¿Usted está realizando o ha realizado algún trámite en la Oficina de Derechos Reales?

Si__ No__

2. ¿Ha evidenciado algún inconveniente en el servicio que presta la Oficina de Derechos Reales?

SI LA RESPUESTA ES AFIRMATIVA SEÑALE CON UNA CRUZ CUAL DE LAS SIGUIENTES	
k) Continuas observaciones	
l) Imposibilidad de cumplir con los reglamentos	
m) Demora excesiva en los plazos por trámite	
n) Sectorización de las oficinas registrales	
o) Erogaciones económicas	
p) Complicaciones jurídicas y/o administrativas	
q) Pocas ventanillas para la atención al público	
r) Inversión de tiempo	
s) Continuas filas	
t) Poca información	

3. ¿Estaría de acuerdo con la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?

Si__ No__

4. ¿Las oficinas desconcentradas del Registro de Derechos Reales que se propone, debería atender con todos sus servicios de registro inmobiliario?

Si__ No__

5. ¿Para una mejor atención del servicio de registro inmobiliario, el sistema informático TEMIS y SINAREP, deberían estar interconectados con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?

Si__ No__

FORMULARIO DE ENCUESTA

Objetivo de la Tesis: ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y LA DENSIDAD POBLACIONAL.

Edad:..... Sexo:..... Profesión u ocupación:.....

1. *¿Es usted funcionario de Derecho Reales?*

Si__ No__

2. *¿Cuáles de las siguientes alternativas considera sean debilidad en la atención al público por la oficina de Derechos Reales?*

<i>a) Las observaciones que deben realizarse en los documentos</i>	
<i>b) Debilidad o vacios en el reglamento</i>	
<i>c) Imposibilidad en cumplir los plazos por trámite</i>	
<i>d) Centralización de las oficinas registrales</i>	
<i>e) Pocas ventanillas para la atención al público</i>	
<i>f) Pocas ventanillas de información</i>	

3. *¿Estaría de acuerdo con la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?*

Si__ No__

4. *¿Las oficinas desconcentradas del Registro de Derechos Reales que se propone, debería atender con todos sus servicios de registro inmobiliario?*

Si__ No__

5. *¿Para una mejor atención del servicio de registro inmobiliario, el sistema informático TEMIS y SINAREP, deberían estar interconectados con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?*

Si__ No__

FORMULARIO DE ENTREVISTA
JUEZ SUBREGISTRADOR DE DERECHO REALES

Objetivo: ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y SU DENSIDAD POBLACIONAL.

Nombre y función que desempeña.

1. ¿Cuál la experiencia de la creación de la oficina de Derechos Reales de la Zona de Chijini de la ciudad de La Paz?
Existe mucha experiencia en la parte legal y técnica ya que se atiende con los mismos servicios que la of. central
2. ¿Aproximadamente cuantos tramites ingresan y se despachan por semana en esta oficina zonal? *Aproximadamente 30, de los cuales se despachan en horas o 24 horas, dependiendo de su complejidad y cantidad de servicios.*
3. ¿Cuál la posibilidad de replicar esa experiencia en razón de los Distritos Municipales y/o Subalcaldías? *Lo mas importante esto es crear oficinas desconcentradas en todas las microdistritos municipales*
4. ¿Qué tipo de servicios y registros no podrían ser atendidos mediante oficinas desconcentradas? *Tal vez los Servicios donde solicitan Testimonios de Propiedad, toda vez que sus originales estarian en custodia de la of. de DDER Central*
5. ¿Cuál la posibilidad de interconexión de la base de datos entre la oficina central y las oficinas desconcentradas? *Yo pienso que no deberia ser una posibilidad sino una necesidad y obligacion para cruzar todos los datos de registro a fin de evitar equivocaciones y aprovechando el Sitalite con el que ahora cuenta el Estado.*

FORMULARIO DE ENTREVISTA
ABOGADO EN EL ÁREA DE DERECHOS REALES

Objetivo: ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y SU DENSIDAD POBLACIONAL.

Nombre y función que desempeña.

1. ¿Según su experiencia, en la oficina de Derechos Reales los trámites de Registro se realizan en los plazos establecidos en la reglamentación correspondiente?
2. ¿Qué opinión tiene sobre la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?
3. ¿En el supuesto de viabilizarse la desconcentración del Registro de Derechos Reales, la misma debería conllevar a todos los servicios de registro inmobiliario que se tiene en la oficina central?
4. ¿Estaría de acuerdo con la propuesta de la desconcentración del registro inmobiliario, y la necesidad de la interconexión de los sistemas informáticos TEMIS y SINAREP, con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?
5. ¿Qué opinión tiene sobre la apertura de la Oficina de Derechos Reales de la zona de Chijini?


Diana Rubin de Celis
ABOGADO
NIT: 2286692019-M.C.A. 3415
Asesado en la
libre profesión

R.1.- De ninguna manera se cumple los plazos

R.2.- Me parece ideal y ojala se plasme en realidad, por el hacinamiento y acumulación de trabajos en la Central.

R.3.- Es muy necesario la Descentralización de servicios también.

R.4.- Estando muy baja la Utilización del sistema informática, el crua de información inmediata es muy importante.

R.5.- Favorable en todo sentido.

**FORMULARIO DE ENTREVISTA
FEDERACIÓN DE JUNTAS VECINALES**

Objetivo: ESTABLECER LA NECESIDAD DE DESCONCENTRAR LA ATENCIÓN DE LAS OFICINAS DE DERECHOS REALES DE LA CIUDAD DE LA PAZ, EN RELACIÓN A LOS DISTRITOS MUNICIPALES Y SU DENSIDAD POBLACIONAL.

Nombre y función que desempeña.

1. ¿Qué opinión tiene sobre el funcionamiento de las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz?
2. ¿Cuáles son los reclamos frecuentes de la ciudadanía respecto a la atención de las Oficinas de Derechos Reales?
3. ¿Qué opinión tiene sobre la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?
4. ¿En el supuesto de viabilizarse la desconcentración del Registro de Derechos Reales, la misma debería conllevar a todos los servicios de registro inmobiliario que se tiene en la oficina central?
5. ¿Estaría de acuerdo con la propuesta de la interconexión de los sistemas informáticos TEMIS y SINAREP, con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?


Jorge Chura Calle
STARIO. GENERAL
FEJUVE-LA PAZ

R.1.- Me parece que existe mucho hacinamiento, para una ciudad metrópoli.

R.2.- El ciudadano de a pie, reclama la descentralización de las oficinas por existir filas inmensas, que para un tramite se pierde todo un día.

R.3.- Seria una forma de alivianar la carga de trabajo existente, inclusive para los mismos funcionarios de DD. RR. y favorecería de gran manera al ciudadano que acude a esas dependencias, desconcentrando en las diferentes Distritos Municipales.

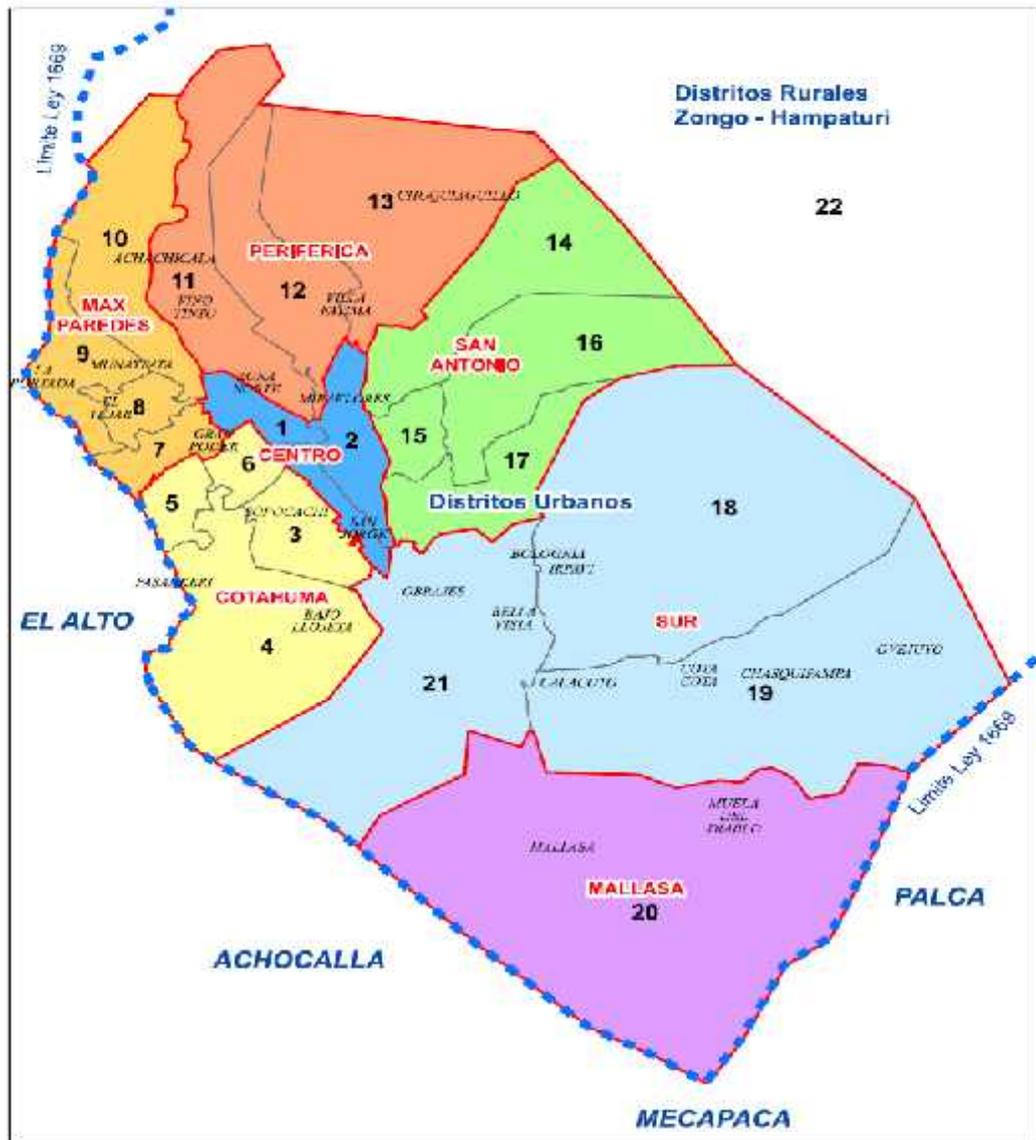
R.4.- De ser así, mediante sistema informático, se tendría que hacer el cruce de información con oficinas centrales.

R.5.- Desde todo punto de vista, en razón de que podría favorecer en la fluidez de los trámites a realizarse.



Jorge Chura Calle
STRIO, GENERAL
FEJUVE-LA PAZ

2. MUNICIPIO DE LA PAZ: MACRODISTritos Y DISTRITOS



Macro Distritos

 1 - Cotahuma	 5 - Sur
 2 - Max Paredes	 6 - Mallasá
 3 - Periferica	 7 - Centro
 4 - San Antonio	

0 0,5 1 2 3 4 Km.

2

Fuente: Oficina Mayor de Gestión Territorial - Dirección de Información Territorial
 Elaboración: Dirección de Planificación y Control
 Unidad de Investigación y Estadística Municipal

CUADROS Y GRÁFICOS ENCUESTAS A FUNCIONARIOS DRRR

Pregunta N° 1

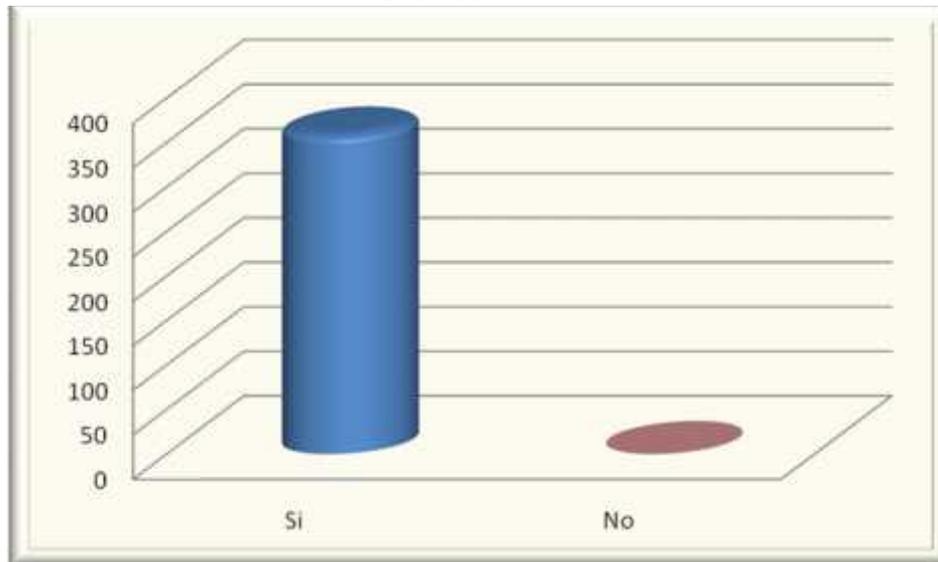
¿Es usted funcionario de Derecho Reales?

Cuadro N° 1

Preg. N° 1. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	36	100,00%
No	0	0,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 1



Fuente: Elaboración propia.

Pregunta N° 2

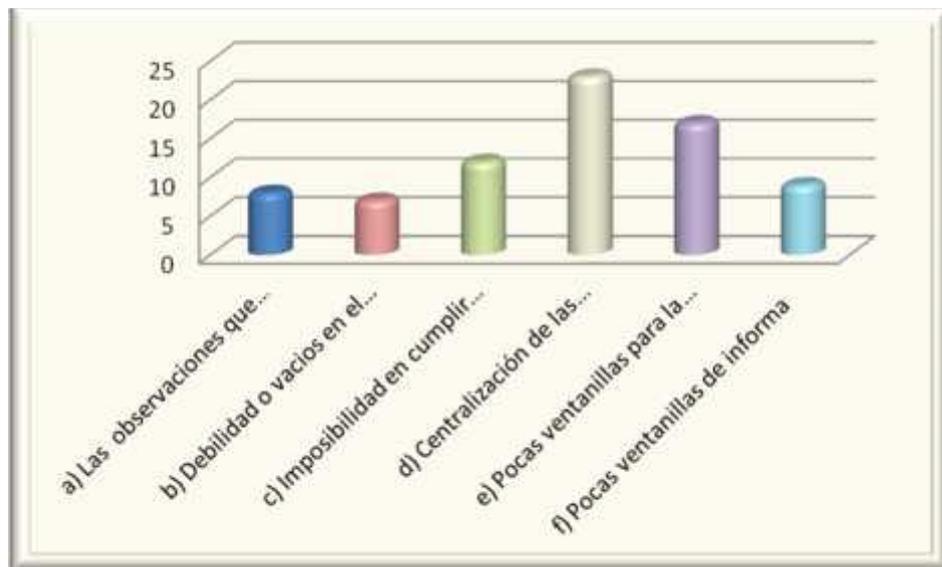
¿Cuáles de las siguientes alternativas considera sean debilidad en la atención al público por la oficina de Derechos Reales?

Cuadro N° 2

Preg. N° 2. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
g) Las observaciones que deben realizarse en los documentos	8	11%
h) Debilidad o vacios en el reglamento	7	9%
i) Imposibilidad en cumplir los plazos por trámite	12	16%
j) Centralización de las oficinas registrales	23	30%
k) Pocas ventanillas para la atención al público	17	22%
l) Pocas ventanillas de información	9	12%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 2



Fuente: Elaboración propia.

Pregunta N° 3

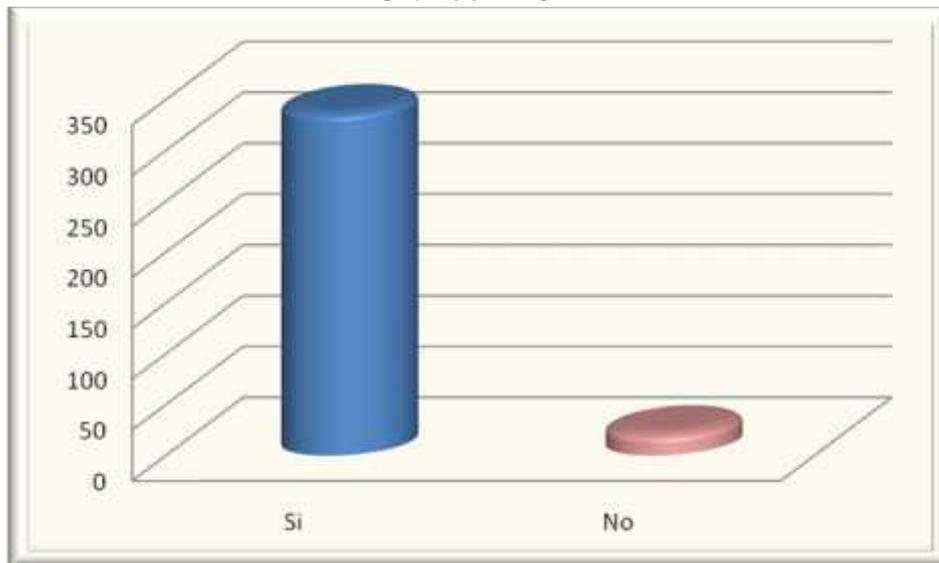
¿Estaría de acuerdo con la propuesta de desconcentrar la atención del Servicio de Registro de Derechos Reales en razón de los Distritos Municipales?

Cuadro N° 3

Preg. N° 3. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	34	94,00%
No	2	6,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 3



Fuente: Elaboración propia.

Pregunta N° 4

¿Las oficinas desconcentradas del Registro de Derechos Reales que se propone, debería atender con todos sus servicios de registro inmobiliario?

Cuadro N° 4

Preg. N° 4. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	35	97,00%
No	1	3,00%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 4



Fuente: Elaboración propia.

Pregunta N° 5

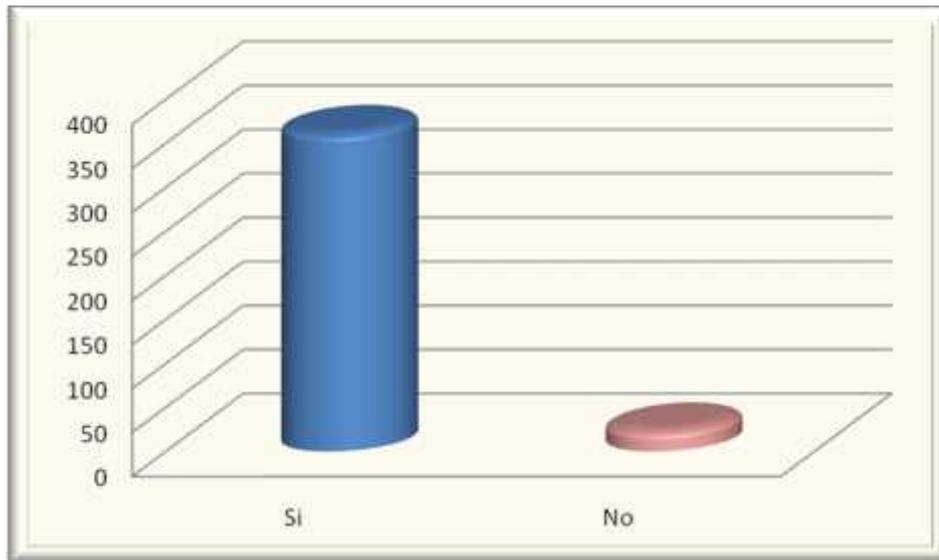
¿Para una mejor atención del servicio de registro inmobiliario, el sistema informático TEMIS y SINAREP, deberían estar interconectados con todas las oficinas de registro del Distrito al que pertenecen?

Cuadro N° 5

Preg. N° 3. Respuesta obtenida	N° de Personas	Porcentaje
Si	35	97%
No	1	3%

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico N° 5



Fuente: Elaboración propia.