

UNIVERSIDAD MAYÓR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SEMINARIOS



TESIS DE GRADO

**MECANISMOS JURÍDICOS DE COORDINACIÓN ENTRE DERECHOS
REALES Y LA ALCALDÍA MUNICIPAL PARA LA EMISIÓN DE
CERTIFICADOS CATASTRALES**

(Tesis para optar el grado Licenciatura en Derecho)

Postulante: René Brian Flores Quisbert

Tutor: Dr. Alberto Luna Yañez

La Paz – Bolivia

2010

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado principalmente a mi padre y mamá por su ayuda y esfuerzo incansables.

A mi hermana por su colaboración tanto emocional como cariñosa.

A mi primo y jefe de trabajo, el cual siempre me dio aliento y valentía.

Y a mi Facultad, de la que uno no puede más que enamorarse y añorar...

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por haberme brindado su ayuda cuando más lo necesitaba.

Agradezco a mi tutor por haberme comprendido y ayudado en la revisión de la presente investigación.

También al Director del Instituto de Investigaciones y Seminarios, por la ayuda que brinda a todos sus estudiantes.

Y uno especialmente a la Arquitecta Rosario Sánchez, por brindarme la ayuda que requerí.

Y a mi facultad, por haberme acogido y brindado enseñanza en esta carrera que tan acertadamente escogí...

RESUMEN

Históricamente los registros inmobiliarios en Roma, Egipto, tenían un fin patrimonial para los “pater familias” o tributario para la subsistencia del imperio, en Grecia existía la publicidad mediante tablas colocadas para que cualquiera pueda leerlas. En España y Argentina la búsqueda de coordinación entre el catastro y el registro inmobiliario era una preocupación constante por los siglos 19 y 20, y en Bolivia se dictaron normas de registro y no de coordinación.

El registro catastral es aquel registro físico de un bien inmueble con fines valorativos y estadísticos, el registro propietario es la inscripción realizada de un bien inmueble para su publicidad y oponibilidad ante los demás.

La publicidad tiene como objeto la propiedad de los bienes inmuebles y los derechos del cual derivan, y su fin es la oponibilidad de los derechos inscritos ante los demás.

No existen modos coordinadores entre el registro catastral y el registro inmobiliario, el cual ante la petición de inscripción de un bien inmueble, requiere del certificado catastral, y este a su vez tiene que ser solicitado en los GAMs en duración de un mes aproximadamente, quedando el derecho de publicidad pendiente.

Las normas actuales como la ley de Derechos Reales, tienen entre sus formas jurídicas a la anotación preventiva en caso de faltar un requisito para la inscripción, el cual no es aplicado, otras normas como el reglamento de catastro no prevé soluciones cuando no existe inscripción en DRR, solo es aplicado por la institución por necesidad funcional y social.

La totalidad de las personas encuestadas opinan que no existe coordinación entre ambas instituciones, también que es necesaria una ley reguladora para este objetivo. La entrevista realizada a la Arquitecta Rosario Sánchez destaca la

importancia de coordinación y necesidad de una norma, pero que si existe acercamientos por parte del GAM pero que DRRR no puede realizar ninguna coordinación sin autorización del Consejo de la Judicatura.

La hipótesis es probada en parte, lo cual los lectores de la presente investigación tendrán la oportunidad de conocer en el capítulo pertinente.

ÍNDICE

	Págs.
DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	II
RESUMEN.....	III

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

ENUNCIADO DEL TEMA.....	1
IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	1
PROBLEMATIZACIÓN.....	1
Descripción del Problema.....	1
Planteamiento del Problema.....	1
DELIMITACIÓN DEL TEMA DE TESIS.....	2
DELIMITACIÓN TEMÁTICA.....	2
DELIMITACIÓN TEMPORAL.....	2
DELIMITACIÓN ESPACIAL.....	3
FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA TESIS.....	3
OBJETIVOS Y ALCANCES.....	4
OBJETIVOS GENERALES.....	4
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	4
MARCO TEÓRICO.....	4
PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS.....	5
VARIABLES.....	5
VARIABLE DEPENDIENTE.....	5
VARIABLE INDEPENDIENTE.....	5
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	5
MÉTODOS GENERALES.....	6
MÉTODOS ESPECÍFICOS.....	6

	Págs.
TÉCNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACIÓN.....	6
INTRODUCCIÓN.....	8

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO INMOBILIARIO.....	13
1.1.1.EN EL DERECHO ROMANO.....	13
1.1.2.EN GRECIA.....	14
1.1.3.EN EGIPTO.	15
1.1.4.DERECHO GERMÁNICO.	16
1.1.5.EN FRANCIA.	17
1.1.6.EN ESPAÑA.	18
1.1.7.EN ARGENTINA.	20
1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO CATASTRAL EN BOLIVIA.....	20

CAPÍTULO II

ASPECTOS IMPORTANTES DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y DEL REGISTRO CATASTRAL

	Págs.
2.1. DEFINICIONES GENERALES.....	24
2.1.1.EL DERECHO DE PROPIEDAD.....	24
2.1.2.ACCIÓN REIVINDICATORIA Y NEGATORIA.....	25
2.1.3.DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	26
2.1.4.DEFINICIÓN DE CATASTRO.....	28
2.2. LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LA INSCRIPCIÓN O REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO.....	29
2.2.1.ÁMBITO DE LA PUBLICIDAD.....	30
2.2.1.1. La Oponibilidad por medio de la publicidad.....	32
2.2.1.2. Naturaleza de la Publicidad.....	34
2.2.1.3. Objeto de la Publicidad.....	35
2.2.1.4. Función de la Publicidad.....	36
2.2.1.5. Sistemas de publicidad.....	37
2.2.2.LA INSCRIPCIÓN O REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO.....	38
2.2.2.1. Relación entre el registro, publicidad y la oponibilidad.....	40
2.2.2.2. Objeto de la Inscripción.....	41
2.2.2.3. El derecho de Preferencia respecto al registro.....	41
2.3. REGISTRO CATASTRAL.....	43
2.3.1.REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO CATASTRAL.....	45

	Págs.
2.3.1.1. El sistema Torrens Respecto al Registro Catastral.....	47
2.3.1.2. Formas de Coordinación entre Registro Inmobiliario y Catastro.....	49
2.3.2. CARACTERÍSTICAS DEL CATASTRO.	50
2.3.2.1. Formulario Único de Registro Catastral.....	51
2.3.2.2. Mensura y otros detalles técnicos.....	52
2.3.2.3. Importancia Para Efectos Impositivos.....	53
2.4. EL PROBLEMA DE LA COORDINACIÓN DE DERECHOS REALES CON LA ALCALDÍA MUNICIPAL.....	54
2.4.1. EL REGISTRO EN DERECHOS REALES.....	54
2.4.2. LA PUBLICIDAD Y LA Oponibilidad como Efectos del Registro, el Riesgo del Catastro.....	56

CAPÍTULO III

EL CAMPO JURÍDICO PARA EL REGISTRO DE DERECHOS REALES Y REGISTRO CATASTRAL

3.1. NORMAS APLICABLES EN BOLIVIA.....	60
--	----

	Págs.
3.1.1. ANÁLISIS EN LA NUEVA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.	60
3.1.1.1. Acerca del Registro Inmobiliario.	61
3.1.1.2. Catastro.	63
3.1.2. ANÁLISIS EN EL CÓDIGO CIVIL.	64
3.1.3. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887 – INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES.	65
3.1.3.1. Decreto Reglamentario de 5 de Diciembre de 1888.....	69
3.1.4. LEY N° 2372 DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO URBANO.....	71
3.1.5. NORMAS APLICABLES SOBRE EL CATASTRO.....	73
3.1.5.1. Ley de Municipalidades 2028.	73
3.1.5.2. Ordenanza Municipal 0027/85.	74
3.1.5.3. Reglamento Nacional de Catastro Urbano.....	74
3.2. LEGISLACIÓN COMPARADA.	77
3.2.1. EN ESPAÑA.	77
3.2.1.1. Ley de Registro Inmobiliario.	77
3.2.1.2. Real Decreto Legislativo 1/2004 – Catastro Inmobiliario.....	81
3.2.1.3. Análisis Entre la Normativa española y boliviana.....	84
3.2.2. EN ARGENTINA.....	85
3.2.2.1. Ley 17801 Régimen Nacional de los Registros de la Propiedad Inmueble.....	86

	Págs.
3.2.2.2. Ley 5771 Registro General de la Provincia de Córdoba.....	89
3.2.2.3. Ley 20440 Ley Nacional de Catastro.....	92
3.2.2.4. Análisis de concordancia entre las normativas Bolivianas y la normativa Argentina.	97
3.2.3. EN VENEZUELA.....	98
3.2.3.1. Decreto Ley N° 1554 Del Registro Público y del Notariado.....	98
3.2.3.2. Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.....	101
3.2.3.3. Análisis de comparación entre Bolivia y Venezuela.....	102

CAPÍTULO IV

APLICACIÓN TRASCRIPTA DE LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON EL REGISTRO INMOBILIARIO Y CATASTRAL

4.1. EL PROBLEMA DE DERECHOS REALES.	105
4.2. EL PROBLEMA DEL REGISTRO CATASTRAL.	106
4.2.1. FUNCIONAMIENTO LOGÍSTICO DE CATASTRO.....	108
4.2.2. BREVE ANÁLISIS SOBRE CATASTRO EN EL TEMA IMPOSITIVO.....	114

	Págs.
4.3. LA COORDINACIÓN ENTRE DDDR Y LA HAM.	115

CAPÍTULO V

APLICACIÓN OBJETIVA DE LA INVESTIGACIÓN SOBRE LA POBLACIÓN

5.1. ENTREVISTAS REALIZADAS PARA LA APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	118
5.1.1. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA ENTREVISTA REALIZADA A LA COORDINADORA DE LA DIT.....	119
5.2. APLICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN REALIZADA DURANTE LA ENCUESTA.....	121
5.3. REALIZACION DE LA ENCUESTA.....	123
5.3.1. DIGA USTED SI CONOCE EL SIGNIFICADO DE LOS SIGUIENTES TÉRMINOS.....	125
5.3.1.1. Registro Catastral.	
Formulario único de registro catastral.....	125
Certificado Catastral.....	126
Trazos Viales.....	127

	Págs.
5.3.1.2. Registro de Propiedad.	
Minuta de Traslado.....	129
Impuesto a la Traslado.....	130
Folio Real.....	131
5.3.2. TIENE CONOCIMIENTO DE LOS PASOS O PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE AMBOS REGISTROS.....	133
5.3.3. CUANTO TIEMPO ESTIMA LA DURACIÓN DE:	
5.3.3.1. El Registro de la Propiedad en.....	135
5.3.3.2. El Registro Catastral en.....	137
5.3.4. SEGÚN SU PARECER EL TIEMPO DE DURACIÓN EN AMBAS INSTITUCIONES ES.....	139
5.3.4.1. Esto según usted se debe a.....	141
5.3.5. QUÉ OPINIÓN LE MERECE AMBAS INSTITUCIONES EN CUANTO A SUS FUNCIONES.....	143
5.3.6. CONSIDERANDO QUE UNO DE LOS REQUISITOS EN DRR ES EL CERTIFICADO CATASTRAL, VIO QUE AMBAS INSTITUCIONES.....	144
5.3.7. CONSIDERA QUE AMBAS INSTITUCIONES DEBERÍAN.....	145

	Págs.
5.3.8. PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE AMBAS INSTITUCIONES, Y LA SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS YA PLANTEADOS, EL MEJOR MECANISMO ES SEGÚN USTED.....	146
CONCLUSIONES.....	151
RECOMENDACIONES.....	155
ANTEPROYECTO.....	157
BIBLIOGRAFÍA.....	V
APÉNDICE Y ANEXOS.....	VIII

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

ENUNCIADO DEL TEMA

Mecanismos jurídicos de coordinación entre Derechos Reales y la Alcaldía Municipal para la emisión de Certificados Catastrales.

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Descripción del Problema

La normativa jurídica vigente, fue creada para un tiempo y necesidad social específica, pero la cual va tornándose caduca y obsoleta, no responde a las necesidades sociales y funcionales, acorde a los cambios que se producen.

La disconformidad de la sociedad hacia nuestras instituciones es evidente, sobre todo por las instituciones de DRRR y los GAMs, las cuales en sus funciones registrales no cuentan con trabajo conjunto, tan necesarias para satisfacer las necesidades de la sociedad en su conjunto.

Como las normas son caducas, no son óptimas para hallar una coordinación entre ambas instituciones, producen vacíos jurídicos y por tanto demora administrativa.

Planteamiento del Problema

Por ello el principal problema a plantear será ¿las normas actuales son caducas para hallar una coordinación entre DRRR y los GAMs, produciendo de esta manera evidentes vacíos jurídicos y la demora administrativa para el conjunto de la sociedad?

PROBLEMATIZACIÓN

- ¿Existen impedimentos administrativos para el registro en Derechos Reales?
- ¿Existe demora administrativa para la obtención de la Certificación Catastral?
- ¿Hay una opinión desfavorable de la población hacia ambas instituciones?
- ¿Hay poca información en la población de los requisitos en ambas instituciones?
- ¿Existen las soluciones viables ante posibles impedimentos?
- ¿Existen pasos específicos a seguir para la obtención tanto de la inscripción en Derechos Reales del Derecho Propietario, o de la Certificación Catastral?

DELIMITACIÓN DEL TEMA DE TESIS

Delimitación Temática

Los mecanismos jurídicos de coordinación entre DDDR y la HAM para la emisión de certificados catastrales, será observada desde el Derecho Municipal y el Derecho Registral.

Delimitación Temporal

El tiempo en esta investigación, en base a la observación será de nueve años hasta la fecha, y para la realización de la encuesta en base al censo del año 2001 sobre tenencia de la vivienda.

Delimitación Espacial

El espacio en el cuál se trabajó en la investigación, fue la ciudad de La paz, porque es el lugar de observación y experiencia por parte del investigador.

FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA TESIS

Existe el requerimiento para la inscripción en Derechos Reales del Certificado Catastral, las personas interesadas por haberseles transmitido un bien inmueble, si el anterior propietario no hubiere catastrado su bien inmueble en ningún tiempo, el derecho propietario no puede ser inscrito como ordenan las leyes civiles, por faltar dicho requisito.

Como necesariamente debe realizarse la Certificación Catastral, en la Unidad de Catastro de la HAM, el propietario inscrito en derechos reales, es el válido para poderse emitir el certificado catastral correspondiente, sin poder el propietario adquirente realizar ningún trámite, a no ser con un poder notariado.

También existe la posibilidad de que la persona adquiera el inmueble por usucapión, pero como no consta en DRRR su nombre, no puede obtener el Certificado Catastral.

Además del tiempo, que según normas de la propia HAM, son de diez días, pero esto es irreal, resulta un trámite de un mes a mes y medio dependiendo de la Unidad.

Podemos establecer que no existe una norma aplicable de coordinación entre ambas instituciones para evitar demoras, y sobre todo, no dejar pendiente una inscripción, que da el derecho de oposición ante terceros, y que puede, (aunque personalmente desconozco el caso y tratará la presente investigación de establecer), de una segunda enajenación, dejando vacíos jurídicos.

Es por ello que la presente investigación tratará de establecer, una norma coordinadora de DRRR y la HAM que resuelva este conflicto.

OBJETIVOS Y ALCANCES

Objetivo General

Establecer mecanismos jurídicos que permitan la coordinación entre los GAMs y el Registro de Derechos Reales.

Objetivos Específicos

- Proponer en el anteproyecto de ley para la solución de este problema.
- Establecer impedimentos al momento de registrar en DDRR un Derecho Propietario, y de obtener la Certificación Catastral en la HAM.
- Analizar los requerimientos y las posibles soluciones reales en ambas instituciones para obtener los respectivos fines.
- Demostrar la inestabilidad jurídica en que se encuentran los propietarios adquirentes, al tramitar la Certificación Catastral de su propiedad.

MARCO TEÓRICO

La investigación se encuentra establecida en el **Funcionalismo Jurídico**, ya que nuestro primordial problema es justamente la función jurídico administrativa, la falta de publicidad de un bien inmueble cuando queda sujeto a postergación.

Esta teoría, trata de manifestar sus principales exposiciones de vista siempre a la estructura y funcionalidad, la cual es cambiante en el transcurrir del tiempo, así como sus necesidades, las cuales se expondrán en la tesis respectiva al momento de terminar la presente investigación, para sustentar la hipótesis y alcanzar los objetivos trazados.

Para circunscribirnos a una teoría más enmarcada con la presente investigación, tomaremos la **Teoría Torrens**, la cual establece el estudio de

parámetros de unificación entre el sistema de registro inmobiliario y el sistema de registro físico del bien inmueble, y ese es el motivo primordial de la presente investigación.

PLANTEAMIENTO DE LA HIPÓTESIS

La implementación de mecanismos jurídicos fortaleciendo la coordinación entre DDRR y la HAM, promoverá la reducción del tiempo administrativo del registro inmobiliario y catastral, unificando DDRR y la Unidad de Registro Catastral, siendo esta última absorbida por la primera.

VARIABLES

Variable Dependiente

- Reducción del tiempo administrativo del registro inmobiliario y catastral.
- Unificando DDRR y la Unidad de Registro Catastral, siendo esta última absorbida por la primera...

Variable Independiente

La implementación de mecanismos jurídicos fortaleciendo la coordinación entre DDRR y la HAM.

ASPECTOS METODOLÓGICOS UTILIZADOS

Métodos Generales

El **deductivo**, nos permite ver el ámbito general mediante la legislación comparada, porque una vez vistos los registros de España especialmente por el Certificado Catastral electrónico, el cual se puede aplicar en la realidad boliviana.

El método **inductivo** nos permite investigar únicamente en el Departamento de La Paz, porque el registro inmobiliario y catastral en otras regiones según se pudo apreciar, es distinto al de nuestro departamento, pero que de igual manera necesita de mecanismos únicos que beneficien a todo el país, por ello se aplica el estudio en nivel menor, y se propone un mecanismo a nivel mayor es decir nacional.

Métodos Específicos

El **analítico – sintético**, el cual permite descomponer todos los elementos de ambos registros, como ser la mensura, aspectos valorativos, jurídicos o funcionales del registro catastral; o la anotación preventiva, u otros componentes del registro inmobiliario, para poder sintetizar de nuevo aquellos elementos y encontrar mecanismos adecuados de solución.

Histórico, que como pudimos apreciar no es abundante en cuanto al registro catastral, pero si en el registro inmobiliario.

TÉCNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACIÓN

Las técnicas aptas para la presente investigación son:

- Las técnicas de **recolección de datos**, por los datos bibliográficos necesarios para conceptualizar, y establecer parámetros que hasta entonces no se conocían.
- La **observación de campo y participante**, que como se dijo es de nueve hasta la fecha, y que al momento de realizar la encuesta a la

población se tuvo la oportunidad de realizar, con resultados muy interesantes para la investigación y la demostración de la hipótesis. Estas dos clases de observaciones permiten realizar un diagnóstico de todo lo circundante en ambas instituciones, facilitando el logro de los objetivos correspondientes.

- La **entrevista no estructurada**, esta solo se pudo realizar a una sola persona, que nos sirvió de mucho por la trayectoria funcional que dicha persona tuvo en la institución del registro catastral, las demás no se pudieron realizar por razones ajenas a la voluntad del investigador. Al Juez Registrador de Derechos Reales no pudo realizarse la entrevista por el cambio que sufrirá dicha institución, y por el periodo corto de funciones de cada Juez, y que estos no atiendan casos como de la presente investigación, y solamente los de importancia en materia registral.
- La **encuesta cerrada o dicotómica y de elección múltiple**, realizada en la población muestra del total del universo, por cierto que tuvo una gran acogida por la cantidad de información aportada en las preguntas, y por la cantidad de opiniones fuera del formalismo del cuestionario, que aumentaron objetivos que inclusive no se habían planteado.

INTRODUCCIÓN

El derecho registral como área de estudio es llevado en algunos países que ven una gran importancia en esta parte del derecho, en Bolivia no existe una

materia independiente o monografías que estudien este tema, solo existen conceptos expresados en distintos libros.

El registro en derechos reales tiene su importancia por dar publicidad y mediante esta dar oponibilidad ante los demás del derecho que se inscribe, mientras que el registro catastral no era considerado más que para temas impositivos, es así que en Roma y Egipto realizaban este tipo de registro para cobrar los tributos en beneficio del estado.

Pero hoy tiene un fin y significado distinto, es la actualización de los datos técnicos de un bien inmueble, para su aspecto valorativo, estadístico y funcional de planificación respecto a las competencias del municipio o gobierno municipal, es importante por lo que representa para el derecho propietario, porque uno de los datos catastrales es sobre la propiedad del mismo, y de esta manera se evitan equívocos por la mala declaración de datos físico - técnicos de la propiedad en Derechos Reales.

La legislación actual, establece formas jurídicas conocidas, por citar la más importante en la investigación, la ley de derechos reales, que establece la anotación preventiva entre sus artículos, que en caso de presentarse ante la Oficina de Derechos Reales una nueva transferencia de la propiedad, si faltare alguno de sus requisitos se considera como una falta subsanable la cual puede ser salvada y previa anotación preventiva para evitar inscripciones posteriores sobre el mismo derecho, lo cual no es aplicado por considerarse un aspecto jurisdiccional únicamente, es decir se pide la anotación preventiva mediante orden judicial.

Otra de las normas consultadas es el reglamento nacional de catastro urbano, el cual establece las partes más importantes que debe presentar el registro catastral, como ser el físico, jurídico, valorativo, para su consideración en el tema estadístico e impositivo, existen entre sus aspectos jurídicos la forma de

tenencia del bien inmueble, es decir mediante transferencia, usucapión etc., lo cual en la realidad no ocurre, porque para poder registrar un bien en catastro se debe tener el testimonio de propiedad registrado en DRR, pero si en esta institución se solicita el registro catastral, el derecho no puede ser inscrito en ninguna de las dos instituciones.

Se tomaron otras normas como el código civil o la ley de organización judicial las cuales nos dan la referencia de otros aspectos importantes para ambos registros.

La hipótesis planteada toma en cuenta el planteamiento de mecanismos jurídicos que coordinen ambos registros, los cuales por supuesto son necesarios, ya que de esta manera los resultados obtenidos en la demostración de la hipótesis nos dan a entender.

La hipótesis también plantea que mediante estos mecanismos se promoverá la reducción del tiempo administrativo, esta parte se refiere a que existe demora administrativa aunque así no se lo plantee, pero que de todas maneras debe ser demostrado, lo cual ocurre ya que la mayoría de las personas encuestadas establecen que el tiempo de duración de ambos registros es largo a demasiado largo, y que duran meses, como también se demuestra que una ley es la que podrá no solo coordinar ambas instituciones, sino evitar la demora administrativa.

Y también establece que con estos mecanismos se tendrá el resultado de unificar ambos registros siendo absorbido el de catastro por el inmobiliario, debo decir que este extremo no fue demostrado, ni mucho menos aprobado, por razones de tiempo y especialidad que se requieren para poder realizarlo.

Por ello la hipótesis fue probada en parte, porque la última de ellas, por razones metodológicas no puede ser probada, si tal vez realizada posteriormente

pensando a un futuro lejano, pero con un previo estudio y mejoras en las instalaciones en las cuales se deban registrar los bienes inmuebles.

El tema de investigación se justifica por las razones que se explican, y principalmente por el problema central que se plantea, las normas actuales no son óptimas para realizar una coordinación entre ambos registros y no solo es una necesidad estructural o doctrinal, ya que las mejoras no se las hace respecto al pensamiento de una sola persona, sino de la sociedad en su conjunto y las necesidades que esta tenga en el transcurrir del tiempo, y por el mejor funcionamiento de las instituciones que la representan.

Las técnicas empleadas como se podrá apreciar son la entrevista, la encuesta y la observación, en todas ellas se tiene una aplicación si hablamos en porcentajes del cien por ciento excepto en la entrevista, la cual se llega únicamente al treinta por ciento de lo que se había planeado, pero que afecta solo formalmente o conceptualmente a la investigación.

Las partes más importantes de la presente investigación son las referidas al entendimiento de la publicidad por la importancia que refiere para la oponibilidad, y el registro inmobiliario en su conjunto, luego están las normas vigentes que son analizadas y estudiadas para probar su alcance actual y por supuesto la legislación comparada, que según lo investigado es interesante para hallar los mecanismos buscados y las soluciones óptimas a aplicarse en nuestra realidad.

Alguna de las fuentes consultadas como las monografías de España y Argentina son antiguas, la de José Chico Ortiz, nos ayudan a ver la historia sobre el registro, otra de las fuentes consultadas es de Nelson López del Carril de Buenos Aires, que nos habla sobre la publicidad de los diversos países y conceptos varios.

La monografía de Lacruz Berdejo José Luis, también amplia en su contenido, ayuda de gran forma a comprender la naturaleza de la publicidad, el objeto o los sistemas registrales existentes.

Los objetivos planteados son alcanzados, exceptuando los del registro en derechos reales por no poder entrevistar a la autoridad máxima el cual es el juez registrador, pero todos los demás si fueron alcanzados, como el demostrar la demora administrativa o proponer mecanismos solucionadores, también los impedimentos existentes o los requerimientos en ambas instituciones para los registros.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los antecedentes históricos, ayudarán en la investigación a establecer, parámetros que debemos comprender, especialmente para los lectores, que deben comprender la evolución histórica del registro.

1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO INMOBILIARIO

La historia como tal, da fe del acontecer de los hechos, por tanto del registro el cual existía desde que el hombre aparece como un animal racional, en el momento justo que se hace propietario de algún objeto y demostrando su poderío y supremacía ante otros animales inclusive ante los de su especie.

Los animales del mismo modo dan una cierta publicidad “aunque tenga un tono jocoso”, ya que ellos marcan su territorio de diferentes formas, la más normal mediante el olor, los demás animales se dan por enterados que esa parte es de quien deja su marca (valga la redundancia, una forma de publicidad). Es de esta forma que la publicidad existe desde ya mucho tiempo, pero de forma distinta a la que conocemos hoy.

1.1.1.EN EL DERECHO ROMANO

Los jurisconsultos romanos no se preocuparon por definir el derecho de propiedad, por considerarlo un derecho natural, ínsito en la naturaleza del hombre, como bien sabemos el derecho de propiedad en el derecho romano, establece sus formas como el “ius utendi; ius fruendi; y ius abutendi” considerase entonces como un derecho absoluto.

Para poder adquirir un bien inmueble, se realizaba mediante alguna de las formas del Derecho Civil, esto es mediante la conocida “traditio” la cual exigía que la persona que trasmitía el bien inmueble tuviera que entregar corporalmente el bien, en el caso del bien inmueble, tenía inclusive que tener testigos presentes para poder trasmitir el bien, como dice nuestra siguiente cita *“lo que equivale a decir que hay un doble movimiento: traslación de la propiedad de una mano a la otra y recepción de la propiedad de un mano a la*

*otra*¹, es decir que un formalismo, lo cual equivale a publicidad propiamente dicha, aunque a algunos autores no ven relación alguna entre ambos.

Un ejemplo de la tradición mediante testigos fue la *mancipatio*:

*“el vendedor y el comprador se reunían delante de cinco testigos y el “libripens”, debiendo ser todos púberes y disfrutar del commercium... del proceso de justicia de la in iure cessio o del cierto de la adjudicatio en el cual intervenían los tribunales de justicia”*²

Esto refleja que la publicidad existía, porque si las personas testigo estaban presente, ellas presenciaban una publicidad a su conocimiento, como también tenía conocimiento el libripens considerado una autoridad; así también el autor nos habla de la *in iure cessio*, proceso que se realizaba frente a los tribunales de justicia que intervenían, dando mayor publicidad a la transferencia simulada.

El catastro, no tenía significación alguna en este periodo, está claro que existía la *mensura* propiamente dicha, que puede ser atisbos de este tema, pero que quedan allí.

1.1.2. EN GRECIA

En particular, me parece una de las naciones más inteligentes que haya conocido la humanidad, así también tuvieron la inteligencia suficiente para su tiempo, de dar una publicidad eficaz ante terceros, y proteger a aquellos que tenían derechos sobre bienes.

Las formas de transmisión fueron públicas, se llamaban a vecinos para que contemplaran y testificaran la transmisión de los bienes sometidos a tal situación:

¹ López Del Carril, Nelson J.; PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, Primera Edición, Editorial “Depalma”, Buenos Aires, 1965, Págs. 1 a 5.

² Ob. Cit.

“recibiendo aquellos una moneda, por la intervención del Mnemon, que para algunos autores constituye una especie de notario o para otros una especie de registro viviente para la comarca (Schonbauer)”³.

También en algunos lugares de Grecia, tenían registros en los que constaban los inmuebles y los contratos respectivos.

Lo más interesante de Grecia fue sin duda la publicación que se hacía en los bienes inmuebles, de placas en las cuales constaba si el bien inmueble se encontraba hipotecado o quién era el propietario, dando sanciones rigurosas al que las incumpliere, *“grabar los actos transmisivos o constitutivos de derechos reales sobre grandes placas que se tenían expuestos en lugar público o acaso en el mismo inmueble”⁴*, hay autores que le dan mero significado de publicación y no de publicidad, a mi parecer, la cantidad de personas que habitaba Grecia, hacía necesario este tipo de publicidad, porque esa era la razón y finalidad de dichas tablas.

1.1.3.EN EGIPTO

Las transacciones sobre bienes inmuebles, se hacía documentada por un funcionario encargado, aclarando que la única finalidad era para el ámbito de impuestos como es conocido en dicha región, ya que se pagaba un monto impositivo por la transferencia; además del propietario asistían vecinos colindantes, los cuales en su fe, conocían quien era el propietario garantizando al comprador su adquisición.

³ De Asís Sancho Rebullida, Francisco – Lacruz Berdejo, José Luis; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “LIBRERÍA BOSCH”, Barcelona, 1977, Págs. 24 y 25.

⁴ Ob. Cit. Pág. 25

“Mucho después, influenciado ya por el derecho romano, se establecieron bibliotecas de registro mediante las cuales, se necesitaba de un permiso especial por parte de dicha institución, para poder transmitir el bien inmueble”⁵

1.1.4.DERECHO GERMÁNICO

Era conocida la *Auflassung* tenía gran parecido con la traditio, entrega corporal del bien inmueble, ante testigos, mediante la *sele*, éste era el convenio o causal para la transferencia del bien inmueble sujeto a enajenación.

Con el constante crecimiento de la población, la transmisión con el *Auflassung* se torna menos rigurosa, llegando posteriormente a establecerse ante los tribunales de justicia, y aun más ante el crecimiento del lugar se llegó a inscribir el derecho propietario en los ayuntamientos.

Los trámites judiciales se llevaban a cabo como la “*in iure cessio*”, refiriéndonos a un verdadero proceso, en el cual adquirente y transmitente asistían ante los tribunales, no fue necesaria la presencia de ambos en el bien inmueble; declarando la voluntad de transmitir, otorgando un “título justificativo” con fuerza probatoria absoluta ante terceros. *“Para que se produzca una modificación en la situación jurídica de un bien inmueble hacen falta dos cosas: Auflassung e inscripción en el libro”⁶* este comentario de Hedemann citado por López del Carril, nos muestra que con el avance de la historia, los alemanes, fueron tomando viejas costumbres jurídicas, así el contrato de transmisión por el cual vendedor y adquirente, asumen la voluntad de vender y adquirir.

1.1.5.EN FRANCIA

⁵ Ob. Cit. Pág. 25.

⁶ López Del Carril, Nelson J.; PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, Primera Edición, Editorial “Depalma”, Buenos Aires, 1965, Págs. 5 a 8.

Tras la caída del imperio romano, y las formas de transmisión que se tomaron en su tiempo, surgieron nuevas formas, más religiosas y formales. Posteriormente se continuó con las transformaciones, así la presencia de tribunales y testigos.

La investidura feudal, era una forma de transmisión que la realizaba el señor feudal o sus acólitos; pero como bien sabemos, esta época termina, y viene a configurarse la traditio romana nuevamente sin instaurarse el sistema de la publicidad, en peligro de una o varias transmisiones.

En Flandes, Picardía y Vermandois para oposición ante terceros la controlaba un oficial de justicia, registrar ante una escribanía y un registro donde las consultas sobre el bien eran públicas.

En 1581 se dispone mediante Enrique IV el registro de bienes, pero únicamente para aspectos impositivos, posteriormente Colbert trata de dar importancia a la publicidad, aunque fue derogada por afectar a la nobleza.

En la ley de 11 de brumario del año VII, establecía la necesidad de inscribir además de las hipotecas los actos traslativos de bienes.

Durante la redacción del Código Civil de 1804 se generan discusiones, pero se entendió que la inscripción debía ser obligatoria también para actos a título oneroso. Se presentaron problemas porque se dejaban vacíos jurídicos, los cuales fueron subsanados con el transcurso del tiempo, podemos citar algunas normas: *“ley de 23/03/1855; decretos de 4/01/1965; 7/01/1959, etc.”*⁷.

1.1.6. EN ESPAÑA

⁷ López Del Carril, Nelson J.; PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, Primera Edición, Editorial “Depalma”, Buenos Aires, 1965, Págs. 11 a 18.

Era conocida la traditio, que ya tenemos estudiado, vamos a establecer ciertas normas que se dieron en España a continuación:

- Es el primer periodo, en el cual las formas de transmisiones eran parecidas a las germánicas, como dijimos la traditio fue la predominante, con la conquista de los visigodos todas estas formas desaparecieron, pero una vez que los visigodos fueron derrotados, volvieron a retomar las antiguas costumbres de publicidad. Cabe destacar la opinión de autores como el argentino López del Carril indicando en una de sus citas *“no se encuentra hasta el siglo XV precedente legal alguno de publicidad”*⁸, como mencionamos anteriormente, este autor considera que la publicidad propiamente dicha, es aquella mediante el registro, y no consiste en la publicidad el hecho de presencia de testigos o la entrega física del bien.
- *“Hubieron intentos de establecer el registro, así en 1539 establecía un registro para todos los censos quedando sin aplicación; en 1715 Felipe V reiteraba la anterior imponiendo penas; en 5 de febrero de 1768 se establecía reglas, debiendo inscribirse sobre todo ventas de bienes raíces”*⁹.
- En el segundo periodo, tras la influencia del derecho romano, se crearon formas de publicidad para proteger la adquisición de un bien inmueble, Carlos III el 31 de enero de 1768 creó los Oficios de Hipotecas o Contadurías de Hipotecas.
- En la tercera fase, se constituye un registro de hipotecas y otros Derechos Reales, toma de razón del título, pero en estos casos no se registraba la transmisión de los bienes, tenía objetivo meramente impositivo; en 1845 en ampliación del real decreto de 1829 amplía el cobro de tributos inclusive a las transmisiones de inmuebles, disponía que

⁸ Ob. Cit. Pág. 19

⁹ Ob. Cit. Págs. 19 y 20.

tras la inscripción de la finca, debía ser anotado en el registro las sucesivas transmisiones.

“Posteriormente una nueva disposición, la ley hipotecaria de 1861 establece una regulación más precisa del registro de propiedades”¹⁰.

Sobre el catastro tenemos extraído de José Chico Ortiz¹¹, los antecedentes que enfocamos a continuación:

- La ley de 23 de marzo de 1906, artículo 41, la función primordial del Instituto Geográfico y Estadístico, que actualmente se denomina Geográfico y Catastral, era la de hacer trabajos de levantamiento o topográficos para la elaboración de planos perimetrales.
- Este Instituto sufría un desglose de funciones por decreto de 28 de diciembre de 1935, pero la orden de 3 de mayo de 1938 reintegro los mismos al instituto.
- _ En 15 de Febrero de 1968 establece el decreto, como Órgano de la Presidencia de Gobierno se encontraba el Instituto Geográfico y Catastral.
- La orden de 22 de abril de 1970 crea un comité especializado, para el estudio del Catastro Parcelario Nacional.
- En 16 de Julio de 1970 por decreto se adopta la modernización con el sistema UNIVERSAL TRANSVERSA MERCATOR (UTM).
- La orden de 27 de abril de 1971 crea una comisión Asesora de Trabajo para el estudio de la Coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

¹⁰ Papaño, Ricardo José; Kiper, Claudio Marcelo; Dillón, Gregorio Alberto; Causse, Jorge Raúl; DERECHOS REALES TOMO III, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “Depalma – Abriendo Surcos”, Buenos Aires, 1993, Págs. 195 a 201.

¹¹ Chico Ortiz, José María; COMPLEMENTO AL DERECHO HIPOTECARIO Y SU LEGISLACIÓN, Primera Edición, Editorial “MONTECORVO”, Madrid – España, Págs. 146, 147 – 315 a 318.

- El decreto de 28 de junio de 1973 determina el reconocimiento de las funciones del Instituto, que atribuye la legislación de entonces.

Es muy importante la orden de 27 de abril de 1970, la cual establece que debe haber coordinación entre el Catastro y el Registro Inmobiliario, mostrándonos desde ya hace mucho tiempo, este país comienza a preocuparse de temas que actualmente nos preocupan a nosotros.

1.1.7. EN ARGENTINA

Una de las primeras leyes fue del año 1879, “ley de Creación de Registro de Propiedad, embargos e Inhibiciones”, posteriormente para la federalización de Buenos Aires, la ley orgánica de tribunales N° 1144 de 1881 dedica un título especial al Registro de la Propiedad de Hipotecas de Embargos e Inhibiciones, pero no se logró mantenerse, por lo tanto la anterior ley fue la preponderante.

“Por último la ley 4087 del año 1902 oficializa el registro de la propiedad, que en lo sucesivo debía ser administrado por el estado”¹².

1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO CATASTRAL EN BOLIVIA

Para la investigación del presente punto, encontramos en el reglamento del registro de catastro, un interesante resumen acerca de los antecedentes del catastro en Bolivia, el cual vamos a ver a continuación.

En 1940 se realiza una catastración fiscal de bienes inmuebles en toda la república de Bolivia con excepción de Beni y Pando, durante veintiocho años no se efectúa ninguna actualización de los datos recolectados en la primera mensura.

¹² Pérez Lasala, José Luis; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL (Su desarrollo en los países latinoamericanos), Primera Edición, Editorial “DEPALMA”, Buenos Aires, 1965, Págs. 11 y 12.

Para 1968 en un proyecto mediante financiamiento externo el “Proyecto de Recatastración Urbana de La Paz” que se lleva a cabo, determinando la necesidad de administración del sistema, y realizar el mismo proyecto en otros lugares, dando lugar a la creación de la Dirección Nacional de Catastro Urbano dependiente del Ministerio de Hacienda, esto debido a que la finalidad y funcionalidad del catastro fue la recaudación de impuestos mediante avalúo inmobiliario.

En 1970 se promulga la Ley de Bases del entonces Poder Ejecutivo, la Dirección de Catastro pasa a depender del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

A partir del año 1968 hasta 1977 se realizan nuevas mensuras catastrales en doce centros urbanos, creando de esta manera Oficinas de Distritales de Catastro Urbano en cada capital de Departamento y Oficinas Subdistritales en centros Urbanos menores como Portachuelo, Montero, etc.

Desde entonces hubo una confusión por la centralización del sistema, y el rol de las alcaldías que tomaban como una de sus funciones la del catastro y su propia información, creando en ambas instituciones rigurosidad y burocratización excesiva, además de faltar la actualización de los catastros ya practicados. Por el cual se vio la necesidad de evaluar los alcances obtenidos, resultando ser mínimos y de muy poca importancia.

La Ley Orgánica de Municipalidades del diez de enero de mil novecientos ochenta y cinco, otorga a las alcaldías el derecho exclusivo y función también de administrar el catastro urbano y percibir íntegramente las recaudaciones por tributación inmobiliaria.

Por dicha ley la ordenanza municipal 0027/85, establece que la Sistema de Catastro Urbano pasará en dependencia de la Honorable Alcaldía Municipal,

bajo la denominación de Dirección de Catastro Municipal dependiente de la Oficialía Mayor, estableciendo una serie de funciones de ese entonces.

La ley 843 de veinte de mayo de 1986, devuelve a la Dirección Nacional de Catastro Urbano del Ministerio de Asuntos Urbanos, las atribuciones de dictar políticas y Normas en materia de Catastro Urbano derogando todo lo inserto en disposiciones legales vigentes antes de la sanción de dicha ley. Se señalan en dicha ley atribuciones de los catastros municipales y el rol normativo, rector, fiscalizador para el Ministerio de Asuntos Urbanos a través de la Dirección Nacional de Catastro Urbano.

Mucho tiempo después se aprueba el Reglamento Nacional de Catastro Urbano, aprobado mediante decreto supremo 22902, estableciendo una serie de medidas, las cuales tienen vigencia hasta nuestros días.

CAPÍTULO II

ASPECTOS IMPORTANTES DEL REGISTRO INMOBILIARIO Y DEL REGISTRO CATASTRAL

2.1. DEFINICIONES GENERALES

No se puede comenzar ninguna exposición de motivos, sin antes indagar en las definiciones acerca de una u otra circunstancia, hecho o cosa, que intervienen

como factores en la presente investigación, las cuales nos ayudarán para comprender mejor las características y resultados.

2.1.1.EL DERECHO DE PROPIEDAD

En nuestra carrera, a lo largo de nuestra formación, es imprescindible entender el significado de propiedad, como un elemento de nuestra vida diaria, en la cual se basa el derecho mismo, porque sin él, la protección sería nula para la sociedad.

La denominación tradicional “es un derecho por el cual el propietario puede usar, gozar y disponer de la cosa”, o como en el antiguo derecho romano lo definían “ius utendi, ius fruendi, ius vindicandi, et abutendi” aunque esto último establecía que el propietario podía disponer de la cosa en detrimento de los demás, es decir era un derecho absoluto.

La propiedad también es considerada como aquella que conforma la sociedad, cumple una función dentro de la misma, es decir, el resguardo y protección de la familia.

El código civil alemán establece lo siguiente “el propietario de una cosa, en tanto que la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con la cosa según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión”, también en el Código Civil Suizo evidenciamos su propio concepto “el propietario de una cosa tiene el derecho de disponer libremente de la misma, dentro de los límites que la ley señala...”, otro ejemplo es el del Código Civil Italiano en su artículo 832 “el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera plena y exclusiva, dentro de los límites y con sujeción a las obligaciones impuestas por el ordenamiento jurídico”.

Por el lado del Código Civil Boliviano, establece en su artículo 105, párrafo I, “la propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa

y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico”.

Las definiciones ya vistas dentro de los ordenamientos jurídicos, establecen claramente, que la propiedad es un poder jurídico, por el cual se puede usar, gozar y disponer de la cosa, debiendo ejercerse de acuerdo a las leyes.

2.1.2. ACCIÓN REIVINDICATORIA Y NEGATORIA

La acción reivindicatoria la vamos a tener que ver, porque es muy importante para establecer la publicidad del derecho propietario, el cual según la teoría, da al propietario el derecho de *reivindicación* y el de *perseguir de la posesión o detentación que puedan tener otras personas sobre su bien inmueble*, la acción reivindicatoria es aquella establecida en el Código Civil en su libro quinto, estableciendo que para aquel propietario que haya perdido la posesión puede reivindicarla de quien la posee o detenta.

Esta acción da el derecho hablando de nuestro tema, de quien esté inscrito en los registros de DRRR, pueda perseguir el inmueble de quien la posea o detente, pero en el caso de no tener dicha inscripción no es posible.

Y diremos que no es posible que el contrato que es el creador de los derechos y obligaciones, no pueda dar pleno derecho sobre el bien, y que el registro si pueda darlo; si alguien realiza el contrato de compra venta, y nunca inscribió su derecho propietario, no puede hacer valer ninguna acción si resulta que hay otro que tenga un título que si esté inscrito, lo cual no ocurriría si ambos estuviesen inscritos y el suyo fuese más antiguo, por el cual el segundo se convertiría en poseedor con título de fecha posterior.

La función de esta acción se establece por su propia terminología, ya que busca la recuperación de la posesión propiamente dicha, es decir da la funcionalidad jurídica necesaria para que la sociedad, en que a todos aquellos que sean

propietarios de un bien inmueble, pueda recuperar la posesión de quien la poseyere o detentare.

También la acción negatoria, es una defensa contra quien creyere tener un derecho sobre el bien inmueble y que iniciaren una acción contra el propietario, este puede hacer valer su derecho mediante esta acción y hacer cesar las molestias y el reconocimiento del juez de la inexistencia de aquel pretendido derecho.

Ambas son expresiones del derecho mismo para la protección de la sociedad y de las estructuras y funcionamiento de ella.

2.1.3.DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

Esta rama del derecho, es la encargada de estudiar a la normativa en materia de registros de propiedades u otros derechos u obligaciones contraídas por las personas, o como dice José Pérez:

“La rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, trasmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración”¹³.

Entre la definición existe la palabra *finca*, que se refiere exclusivamente al bien inmueble como tal, esto para no confundir aspectos; pues bien, el derecho inmobiliario registral es una materia que no se lleva en nuestra universidad, pero que se trata en Argentina y España (solo para citar ejemplos), dan la importancia necesaria, por tratarse de la publicidad que da a los derechos de las personas propietarias o interesadas respecto a ella por tener algún vínculo, como ser la hipoteca.

¹³ Pérez Lasala, José Luis; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL (Su Desarrollo en los Países Latinoamericanos), Primera Edición, Editorial “DEPALMA”, Buenos Aires, 1965, Pág. 6.

Pero el concepto es amplio, ya que se refiere a Derechos Reales, cuando lo que se inscribe en realidad es la constitución, modificación y extinción del derecho propietario sobre un bien inmueble, además de los derechos personales o crediticios que puedan tener terceras personas.

Pero para ampliar nuestros conocimientos vamos a ver otras concepciones del derecho inmobiliario registral:

Sanz Fernández citado por Lacruz nos dice:

“Conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, trasmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas, y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de la propiedad”¹⁴.

Hedemann citado también por Lacruz dice, *“derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales”¹⁵.*

El concepto de Fernández es amplio y completo, por que se refiere no únicamente al derecho propietario en sí, también se refiere a las garantías crediticias o personales que pueden ser motivo de inscripción y publicidad consecuentemente. En cambio la concepción de Hedemann es más concisa e incompleta ya que se refiere a la *adquisición y eficacia de las posiciones registrales*, lo cual es ambiguo y no resalta lo importante de la concepción en sí.

El derecho inmobiliario registral, principalmente se creó para estudiar más la publicidad y protección de los derechos de la personas, especialmente de las hipotecas sobre los bienes inmuebles; como vimos en los antecedentes generales, el registro se establece en la mayoría de los países para fines impositivos únicamente, y no para precautelar los derechos de las personas;

¹⁴ Lacruz Berdejo, José Luis; Sancho Rebullida, Francisco de Asís; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “Bosch”, Barcelona, 1977, Págs. 20 a 21.

¹⁵ Ob. Cit. Pág. 20 a 21.

pero más adelante esta forma jurídico administrativa precautela el derecho de aquellas personas que habiendo prestado un determinado monto de dinero, hipotecan el bien inmueble del prestatario, para garantizar dicho préstamo.

Podemos concluir que el derecho inmobiliario registral es un conjunto de normas que regulan la forma de inscripción de derechos sobre el bien inmueble, estos pueden ser de constitución trasmisión, modificación o extinción del derecho; además de derechos de terceros como el crédito.

2.1.4.DEFINICIÓN DE CATASTRO

El catastro es al decir de Ossorio *“Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes”*¹⁶, o la definición refiriéndonos a la propiedad agraria:

*“Se entiende por catastro legal el sistema público de registro de información en el que se hace constar datos relativos a la propiedad agraria y derechos que sobre ella recaen, así como su superficie, ubicación, colindancias y límites”*¹⁷.

Jerónimo Gonzales citado por José Lacruz nos indica, *“la representación gráfica de los inmuebles y su objeto único y básico, el individualizar y dar existencia física a los mismos...”*¹⁸, para concluir en una definición vamos a delimitar los aspectos comunes en las anteriores descripciones del catastro: tenemos los datos es decir su extensión, años de construcción, etc.; *propiedad inmueble*; dar *existencia física* a los mismos o lo mismo decir no jurídica.

Por ello la definición que tenemos es – el catastro es la representación gráfica de un bien inmueble, en el cual constan los datos relativos a cantidad, calidad,

¹⁶ OSSORIO MANUEL, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (A – Z) “Aumentada por Guillermo Cabanellas”, 29 Edición, Editorial “HELIASTA”, Buenos Aires, 2003

¹⁷ Hernaiz, Irene; Pacheco Diego; Guerrero Ramiro; Miranda Hugo; ANALISIS CRITICO DEL PROCESO DE CATASTRO RURAL LEGAL Y SANEAMIENTO INTEGRADO AL CATASTRO LEGAL EN EL DEPARTAMENTO DE CHUQUISACA, Editorial “ARTES GRÁFICAS LATINA”, La Paz – Bolivia, 2000.

¹⁸ Lacruz Berdejo, José Luis; Sancho Rebullida, Francisco de Asís; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “Bosch”, Barcelona, 1977, Págs. 66 a 69.

valor, y derechos que recaen sobre él, y su objetivo es dar una existencia registrada físicamente del bien inmueble.

2.2. LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LA INSCRIPCIÓN O REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO

Para el presente punto vamos a desglosar la publicidad referida al registro de la propiedad en Derechos Reales, para que una adquisición de un bien inmueble pueda ser oponible ante terceros, debe ser necesariamente inscrito en DRRR, por el cual se hace necesario el registro inmediato una vez concluido el contrato de compra venta y la protocolización del mismo, así como el pago del impuesto de transferencia. Pero esto no es posible, si no existe una coordinación entre los requisitos que se exigen para tal cometido.

2.2.1. ÁMBITO DE LA PUBLICIDAD

La publicidad significa el hacer a conocimiento de los demás o terceros un hecho o cosa, para nuestro estudio es el derecho (pero esto es discutido por definirse a terceros solo a aquellos que puedan tener interés en la publicidad, es decir acreedores, legatarios, etc., por ello se dice más acertadamente los demás), es la exteriorización o divulgación, respecto a ello nos dice Hernández Gil citado por José Chico *“el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico”*¹⁹.

Él mismo define de una forma a la publicidad:

¹⁹ Chico Ortiz, José María; COMPLEMENTO AL DERECHO HIPOTECARIO Y SU LEGISLACION, Editorial “MONTECORVO”, Madrid – España, 1974, Pág. 15

“aquel elemento que añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico”²⁰.

La publicidad tomando en cuenta las anteriores definiciones, es aquella que hace público (valga la redundancia) o cognoscible a los demás un hecho, en este caso del derecho propietario o derecho de posesión (para el caso de la usucapión, ya que la compra venta, no es el único medio mediante el cual se puede transferir o adquirir un derecho), permitiendo la seguridad y tutela de sus derechos.

También nos menciona que protege el tráfico jurídico, entendiendo por este a las diversas formas de transmisión de un bien inmueble, el cual al ser registrado o inscrito en el respectivo asiento, se hace público ante los demás, inclusive si este tuviere cargas o hipotecas inscritas sobre él.

La cognoscibilidad está referida al conocimiento general de la población, es decir que una vez inscrito el derecho, este queda a disposición de los demás, para poder obtener información, y precautelar sus derechos en caso de que el bien pueda estar gravado; en Bolivia existen trabas administrativas, solo existe la información rápida, en la cual se puede observar los gravámenes y nombre del propietario actual, pero específicamente el funcionario no puede dar información más que al propietario mismo, lo cual va en contraposición con el objeto de la publicidad, pero lo vamos a analizar en la comprobación de nuestra hipótesis.

Para Pugliatti citado por José Chico²¹ indica condiciones para la publicidad:

1) La existencia de una institución pública al efecto, cual es el registro,

²⁰ Ob. Cit. Pág. 15

²¹ Ob. Cit. Pág. 14

- 2) *Certidumbre del hecho al que la publicidad se refiere,*
- 3) *Insuficiencia de la simple probabilidad de conocimiento por terceros,*
- 4) *Necesidad de cognoscibilidad legal o derecho de terceros a conocer el hecho de que se trate.*

Las condiciones anteriores de cierta manera son cumplidas en nuestra sociedad, ya que se tiene una institución encargada del registro, el hecho se verifica al momento de la protocolización, los terceros tienen conocimiento de la transmisión pero también los demás (pero como dijimos esto es relativo) y los terceros tienen el conocimiento en caso de cambio de derecho.

La publicidad es una institución en sí misma, ya que ella hace posible la certidumbre de un hecho, de un derecho, sea este de cambio, de renovación o de extinción, por ello es necesario analizar en profundidad en nuestra carrera este tipo jurídico.

Para terminar este punto, nuestro código civil establece que la publicidad se adquiere mediante el registro y que ningún derecho real surte efecto contra terceros, sino es mediante la publicidad, voy a recalcar que nosotros tenemos en concepción que terceros se refiere a todos los demás, y no solamente a aquellos interesados con relación directa con la propiedad misma; también nuestro código civil, hace referencia al registro, el cual es la Oficina de Derechos Reales.

2.2.1.1. La Oponibilidad por medio de la publicidad

La oponibilidad es aquella figura resultante de la publicidad, ya que si un hecho es público es oponible ante terceros o al decir de Jorge Musto *“La publicidad es presupuesto de la oponibilidad, aunque no lo sea en principio para la constitución del derecho real”*²², esto reitera lo que dijimos anteriormente, pero

²² Musto, Néstor Jorge; DERECHOS REALES TOMO I, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “ASTREA”, Buenos Aires, 2007, Pág. 44.

añade que la publicidad no constituye derechos reales, es decir que sirve de cognoscibilidad para todos los demás, pero el derecho en sí mismo, depende de otras circunstancias, es decir, en caso de la compraventa, es el contrato en sí y de su protocolización.

Así también José Chico al referirse a este tema establece, *“aquel elemento que añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos...”*²³, se refiere a la publicidad, pero lo interesante para nuestro punto, es, el *asegurar frente a todos la titularidad*, es decir se vuelve oponible ante aquellos que pretendan o tengan un interés distinto, y que él propietario puede hacer valer su derecho de reivindicar el bien inmueble en caso de enajenación u otro vicio en el bien.

La publicidad y la oponibilidad son términos que al ser distintos uno de otro, son unificados indiscutiblemente, porque para que un derecho pueda ser oponible tiene que ser público, y al ser público, es oponible ante los demás, Néstor Musto establece respecto a lo dicho:

*“Al ubicar los derechos reales en el marco de los derechos subjetivos, hemos expresado que son absolutos en cuanto su oponibilidad... se debe aclarar, sin embargo, que para ser oponibles es requisito indispensable la publicidad...”*²⁴, reiterando nuestros términos.

*“Para que la transferencia de la propiedad les sea oponible, es preciso que, al contrato, se adicione cualquier formalidad... la enajenación inmobiliaria solo puede convertirse en oponible respecto a terceros mediante la publicidad registral...”*²⁵

²³ Chico Ortiz, José María, Ob. Cit. Pág. 15

²⁴ Musto, Néstor Jorge, Ob. Cit. Pág. 43

²⁵ Romero, Sandoval Raúl; DERECHOS REALES, Segunda Edición, Editorial “Los Amigos del Libro”, La Paz – Cochabamba, 1991, Pág. 199.

Establece en principio que para la oponibilidad se requiere de un requisito, aparte del contrato mismo, y que solo puede llegarse a la oponibilidad mediante el registro, el cual hace público la situación, y por lo tanto oponible ante los demás.

Entonces la conclusión a la cual podemos llegar, la publicidad es un antecedente necesario para la oponibilidad, porque resultando requisito indispensable para la oponibilidad el hecho de realizar el registro que no significa otra cosa que hacerlo público; pero al mismo tiempo conllevan una relación, porque si un documento o un hecho es público necesariamente tiene que ser oponible, uno va ligado del otro indefectiblemente.

Por lo tanto la oponibilidad es muy importante para el tráfico jurídico de nuestros tiempos, porque precautela el interés de la persona ligada al hecho mismo, así como el de la sociedad que puede conocer la situación del derecho, y en un ejemplo, precautela que cualquier persona de la sociedad en su conjunto, pueda conocer el estado del bien inmueble en caso de realizar la compra u otro tipo jurídico de dicho bien.

2.2.1.2. Naturaleza de la Publicidad

La publicidad es una actividad que fue apareciendo, organizada administrativamente, su naturaleza puede variar dependiendo de la concepción en la cual se maneje, el autor Lacruz nos indica:

“...naturaleza semejante a la jurisdicción voluntaria, destinada a dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, mediante su descripción en libros oficiales practicado, siguiendo el procedimiento legalmente establecido”²⁶

²⁶ Lacruz Berdejo, José Luis; Sancho Rebullida, Francisco de Asís; DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “Bosch”, Barcelona, 1977, Pág. 11

Bien según nos indica este autor, la naturaleza de la publicidad es la formalidad con la cual se establece, ya que habla de *procedimiento legalmente establecido*, “*se trata ya no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias, lleguen a conocimiento de todos, sino que todos tengan medio de conocerlos*”²⁷, este medio es el procedimiento, es decir la formalidad con la cual se hace público una determinada situación jurídica.

Pero la forma y la publicidad son distintos, ya que la publicidad tiene su propia formalidad misma, pero no es la forma en sí, es decir, constitutiva de actos jurídicos, porque para la realización de un contrato de compraventa, es requisito necesario la protocolización del mismo, en este caso es la forma, pero no es referida a la publicidad misma, la cual es independiente, y solo un medio exigible para la oposición ante los demás.

Entonces la naturaleza de la publicidad está considerada desde otro punto de vista, la estructuración y funcionamiento que tiene para la sociedad, ya que el acto al inscribirse, llega a ser público y por tanto oponible ante los demás, su publicidad tiene el funcionamiento de dar a conocer a los demás en qué situación jurídica se encuentra el bien (en caso de tener un interés legítimo), es decir que la esencia de la publicidad es el funcionamiento que tiene respecto a la sociedad en general.

Por tanto la publicidad establecida, es aquella que hace cognoscible y oponible el acto o hecho ante los demás, y los demás son el conjunto de la sociedad, establecida como un engranaje más de todo ese conjunto, forma parte de las instituciones funcionales de nuestra realidad.

2.2.1.3. Objeto de la Publicidad

²⁷ Ob. Cit. Pág. 11

El objeto mismo de la publicidad no es otra situación que los derechos reales en sí mismos, pero para especificar más esta situación, diremos que el objeto de la publicidad es la constitución, modificación y extinción del derecho propietario sobre un bien inmueble o parte de él, así como los créditos de terceras personas o derechos personales que se puedan tener.

Esto porque la publicidad es la encargada de dar a conocer a los demás la situación de un bien, entonces su objeto no puede ser otro que los efectos en los cuales puede caer el bien inmueble como ser el cambio de propietario, sucesiones, las hipotecas, etc.

2.2.1.4. Función de la Publicidad

La función de la publicidad está muy relacionada a ciertos aspectos que debemos mencionar: la legitimación, la cual no significa otra cosa que el reconocimiento que hace la norma de alguna persona no en particular, sino referida a todos, de hacer un acto determinado con la eficacia suficiente.

Después tenemos a la seguridad de las personas con respecto al tráfico jurídico, esto es que la persona tenga la suficiente certeza de cuando compra un bien inmueble, la adquiera del verdadero propietario, y así mismo pueda hacer oponible ante los demás su derecho.

Por último la publicidad tiene la importante labor de dar protección a la persona de cuyo derecho se trata, por ello la inscripción tiene como objetivo primordial el de dar publicidad del derecho real, es decir del derecho propietario, la protección que da es ante todos los demás, que no conocen el derecho inmediatamente se produce el efecto jurídico, sino que tienen la posibilidad de conocerlo mediante los registros correspondientes y los funcionarios encargados.

Así concluyo con que la publicidad ante estos tres elementos, de legitimación mediante la institución, de la seguridad de las personas, y de la protección que da de los derechos inscritos en los registros correspondientes, tiene la función máxima de estructurar el tráfico jurídico, mediante instituciones creadas por los estados, instituciones encargadas de dar la publicidad necesaria para el conocimiento de todo aquel que quiera obtener información respecto al derecho, y la seguridad del tráfico jurídico, sin las cuales no se tendría más que un caos jurídico.

2.2.1.5. Sistemas de publicidad

SALVAT citado por López del Carril²⁸, establece sistemas de publicidad en la cual me basaré para la presente exposición, no sin antes aclarar que no es el único autor que reconoce dichos sistemas, sino otros como José Chico Ortiz o José Pérez Lasala:

- *Sistema de transcripción.* En él la inscripción se exige respecto a terceros, no hace desaparecer los vicios o defectos que puedan existir en el título, los registros se llevan por el orden de las inscripciones, haciéndose índices personales para facilitar la búsqueda, por ello llevan también el nombre de sistema de “registros personales” anotándose por separado la propiedad y las distintas desmembraciones.
- *Sistema de libros territoriales.* Cada inmueble tiene su hoja territorial, en la cual se anotan las transformaciones jurídicas del inmueble. Para la transmisión del dominio se requieren el consentimiento y la inscripción, la publicidad de los registros es absoluta, con la exigencia de la demostración de un interés legítimo.

²⁸ López Del Carril, Nelson J.; PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, Primera Edición, Editorial “DEPALMA”, Buenos Aires, 1965.

- *Sistema Torrens*. Deriva del Australiano Torrens creador de este sistema de publicidad, “no es aceptable un sistema constitutivo de la propiedad inmueble y de los derechos reales que no esté basado en el principio de que los documentos registrados han de tener no solo prioridad sobre los no registrados, sino la inatacabilidad del título inscrito” sus características son; la inscripción no es de los actos sino del título mismo, más que inscripción es la reproducción; la inatacabilidad del título, si el poseedor no ha procedido con dolo. Debe acompañarse planos, documentos justificativos, se revisa y el registrador entrega dos certificados idénticos en que constan las medidas, linderos, planos, gravámenes del inmueble, etc., uno se da al propietario y otro se queda en el registro.

Estos sistemas son formas de inscripción, formas de llevarlos a cabo, y de registrar la propiedad inmueble, y el modo de hacer conocer a los demás el derecho, hablando de su funcionamiento respecto al registro.

2.2.2.LA INSCRIPCIÓN O REGISTRO DEL DERECHO PROPIETARIO

La inscripción también es conocida como registro, es una formalidad requerida para la publicidad de los actos jurídicos, y ser oponibles ante los demás, esto en el sentido de la funcionalidad de la misma, pero existen concepciones, no digamos adversas, pero si complementarias como la de José Chico, “*concepción del registro de la propiedad es aquella en la que al mismo se le contempla como institución...*”²⁹, refiriéndose al registro no como un paso administrativo o formal, sino como una institución misma que existe junto con las demás instituciones, con una importancia definitiva para el tráfico jurídico.

También es conocida la publicidad como un medio por el cual se protege el tráfico jurídico, esto según la teoría finalista, en la cual importa justamente la

²⁹ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 27

finalidad, *“... el registro de la propiedad es un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico jurídico.”*³⁰

Así también como dijimos ya, es la formalidad misma, para registrar aquellos hechos, actos, o como dice Sanz Fernández citado por José Lacruz:

*“la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza y que pueden tener acceso al mismo”*³¹

Al referirse a esto último, se refiere a la sociedad en su conjunto que puede tener acceso a tal información, como lo tiene la persona en la que recae el derecho.

Hay que notar que en las anteriores concepciones existe la palabra o sentido por lo menos, de la funcionalidad del registro, entonces no solo podemos circunscribirnos al sentido estricto de la palabra registro o inscripción, sino a la función misma que es de proteger el tráfico jurídico, por lo tanto el registro es la expresión formal, un medio a través del cual se da publicidad a los hechos, actos jurídicos, en función de proteger los mismos, respecto a su formación y derechos de terceros.

*“Un problema íntimamente ligado con el concepto del registro de la propiedad es el de si puede configurársele como un “servicio público”... sobre estas bases ZANOVINI, en el año 1918, construye su teoría del registro como “servicio público”, basándose en que la publicidad de los derechos reales es una necesidad pública a la que hay que servir”*³²

Este enunciado refleja que la publicidad no solo puede considerársele como un medio o formalidad únicamente, sino tiene muy necesariamente que ser un

³⁰ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 22

³¹ Lacruz Berdejo, José Luis. Pág. 121.

³² Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 31.

servicio público, por el cual la sociedad en su conjunto debe servirse, y que los funcionarios encargados del registro, deben servir.

Entonces el registro tiene como elementos de su condición, la formalidad, medio, protección y servicio público que va ligado a la funcionalidad misma, no se debe considerar que el registro es un paso más de la constitución de derechos, sino que es una institución encargada de proteger el tráfico jurídico y a la sociedad en su conjunto.

2.2.2.1. Relación entre el registro, publicidad y la oponibilidad

Como vimos en el punto de la relación entre la publicidad y la oponibilidad, la publicidad es el antecedente de la oponibilidad, por el que existe, pero al mismo tiempo es ligado, porque inmediatamente se hace público un hecho o acto inscribible, es oponible ante los demás.

Pero además tenemos otro elemento, también ligado, el cual es el registro o inscripción, este es un antecedente de la publicidad y de la oponibilidad, es mucho más importante, ya que para que un hecho o acto sea oponible tiene que ser público, y para que dicho hecho o acto sea público, debe ser inscrito o registrado en las oficinas correspondientes, en el caso de Bolivia es Derechos Reales, en España conocido como Registro de Propiedad o en otros países como Registro Inmobiliario.

Así tengo que citar a José Chico nuevamente, que indica, “...*La publicidad es el fin y el registro es el medio*”³³, pero podemos añadir que los sistemas jurídicos establecen la función y el fin en sí mismo, cual es la oponibilidad ante los demás o lo que equivale a decir “protección del tráfico jurídico”, y que el medio a través del cual se llega es justamente el registro, sin antes mencionar que conlleva la publicidad misma.

³³ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 22

2.2.2.2. Objeto de la Inscripción

Como vimos en todos los puntos anteriores, la inscripción, posibilita la cognoscibilidad de los demás, acerca del tráfico jurídico mismo, el objeto no se debe confundir con la siguiente cita.

“... siendo objeto de su organización el examen de los libros que en el mismo se llevan, y la caracterización de oficina, a la circunscripción territorial que reclama la competencia de la inscripción”³⁴, refiriéndose más a su organización que al objeto mismo.

El objeto de la inscripción o registro es el mismo de la publicidad, es decir la creación, modificación, extinción de los derechos, estos referidos a: la propiedad de bienes inmuebles así como su titular, los derechos crediticios de terceros o derechos personales.

Pero en realidad son traducidos en los títulos correspondientes, los cuales son inscritos, representativos de dichos actos o hechos jurídicos.

2.2.2.3. El Derecho de Preferencia Respecto al Registro

Con respecto al rango de preferencia, nos referimos, a que quien inscribe su derecho propietario antes que otros, es el preferido para el derecho, es decir *“Prior in tempore, potior in iure”* primero en el tiempo, preferido en el derecho.

Es una especie de subordinación, de un título respecto a otro, en la cual si el título de “A” está inscrito en fecha 1 de febrero y el título de “B” el 1 de enero del mismo año, siendo objeto de ambos un mismo bien inmueble, la subordinación

³⁴ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 27

está en que el Título de A, está subordinado ante el de B, porque tiene una fecha más antigua y primera respecto al segundo.

Pero esto se contrapone con la constitución del contrato mismo, que es el creador de los derechos correspondientes, así como nos dice Raúl Sandoval:

“cuando dos títulos derivan del mismo causante, prevalece el primero que se haya inscrito en el registro... el adquirente que haya procedido primero a la publicación será preferido, aunque su título sea más reciente”³⁵

Esto quiere decir que siendo el contrato el creador de los derechos correspondientes, además de ser una institución misma en el ámbito de la juridicidad, no es garantía de ser absoluto; esto a mi parecer es inadmisibles, ya que el registro es el que tiene que precautelar y prevenir este tipo de inconvenientes, mientras el contrato debe tener la suficiente fuerza, y la institución dar confianza plena del derecho que se inscribe, pero ese es un tema muy distinto, y posiblemente constitutivo de una nueva investigación.

Cabe aclarar que no se habla en la presente exposición, de la constitución del acto mismo creador del derecho, sino de la inscripción o registro:

“aquí no se trata de fechas de nacimiento del derecho, sino de fechas ganadas por la presentación que en el registro se hace de los derechos creados,... resulta un valioso elemento de simplificación y preconstitución de prueba...”³⁶

Como dice este citado, constituye un valioso elemento de prueba, el cual ante un juicio de mejor derecho, el juez dará la razón a quien haya inscrito primero su derecho. Por ello varios autores están en la seguridad de que es importante el derecho de preferencia, sobre todo en un litigio:

³⁵ Sandoval, Raúl Romero; DERECHOS REALES, Segunda Edición, Editorial “LOS AMIGOS DEL LIBRO”, La Paz – Cochabamba, 1991, Pág. 209

³⁶ Chico Ortiz, José María. Pág. 104.

“consiste el derecho de preferencia en la facultad de que está investido el titular de un derecho real, para excluir de la realización de valor de una cosa a todos aquellos que solo cuentan con un derecho personal o un derecho real cuya inscripción en el registro sea de fecha posterior”³⁷, claramente establecido por este autor, que expresa la exclusión en la que se ven los demás.

Para concluir estableceremos que el derecho de preferencia es supeditado al registro que se haga, pues si no se hace la inscripción correspondiente, por inobservancia del que debería hacerlo, los registros que se hagan antes, prevalecen ante el que no lo hizo. Entonces la preferencia se practica y se observa sobre todo ante las instancias judiciales encargadas de resolver las *litis* que puedan existir en la sociedad.

2.3. REGISTRO CATASTRAL

El registro catastral como vimos en la concepción nuestra, es aquel que se hace respecto a un bien inmueble, detallando el total de las medidas, superficie, construcciones existentes y su valoración para efectos impositivos.

Conforme expondremos en los siguientes puntos, vamos a observar las concepciones que se tienen, no por definir, sino por lo que representa para nosotros y para nuestro estudio.

Existen normas aplicables sobre el catastro en sí, pero no son complementarias, no ayudan al conglomerado de la sociedad; para que los objetivos de la presente investigación puedan cumplirse, vamos a desglosar en el capítulo cuarto los requisitos que se necesitan para la elaboración y obtención del certificado catastral, pero para el presente capítulo tenemos que aludir necesariamente a estos requisitos, pero de manera concreta, sin ahondar en su análisis.

³⁷ Sandoval, Raúl Romero. Pág. 16.

El registro catastral es distinto a la palabra catastro en sí, el registro es aquel que se hace ante la institución correspondiente, en este caso y nuestro país es la Honorable Alcaldía Municipal, la cual constituye una Unidad independiente la “Unidad de Registro Catastral”, encargada de la recepción de los trámites administrativos.

La mensura determina la ubicación, extensión y límites de las tierras o bienes inmuebles, esta es una parte del catastro en general, por ser una de las primeras etapas que se realiza, generalmente y por regla la realiza un profesional independiente, él cual transcribe los datos obtenidos en un formulario, el cual es presentado en la Alcaldía, para su registro.

La institución misma es aquella conformada por profesionales arquitectos, los cuales hacen una revisión minuciosa de la mensura realizada y transcrita por el profesional independiente, tiene profesionales abogados para la revisión en caso necesario, (ya que la revisión de los documentos legales lo hacen los propios arquitectos), y los jefes respectivos encargados de realizar el control de los documentos que se emiten.

El objeto de la registración catastral son los inmuebles mismos, por lo que los documentos legales pasan a segundo término, no en cuanto a importancia, sino en cuanto a objeto mismo del catastro; las personas propietarias o no, ó si pagan impuestos o no, son revisados antes del ingreso mismo para la elaboración del catastro y su certificación, pero lo que ingresa y se revisa y certifica es la registración catastral del bien inmueble.

La función de catastro se puede dividir en varias:

- Permite el cobro objetivo de los impuestos, porque se realiza el registro real de la situación física del bien, pero esto no es real, lo veremos en el capítulo cuarto, lo cual también puede abrir una investigación;

- Se obtiene un documento que puede servir de principio de prueba “El Certificado Catastral”, en el que consta los datos específicos del bien como ser los propietarios, la superficie del inmueble, su valoración, etc., además de obtener por parte de la institución las firmas en el formulario presentado por el profesional independiente, resultando dos documentos de constancia;
- En la actualidad es un instrumento que permite la inscripción del derecho propietario, pero existen falencias que son motivo de nuestra investigación, y que resolveremos en el capítulo cuarto;
- Además es un requisito para la alcaldía misma, para la obtención de diferentes resultados, como ser el plano de construcción;
- Sirve como un documento de avalúo para el propietario, el cual puede evidenciar el valor del bien mismo, y basarse en él para su venta.

Entonces el registro catastral es el que se hace ante la Unidad de Registro Catastral de la HAM, presentado ciertos requisitos; se debe hacer la mensura correspondiente antes de ser revisada por los profesionales funcionarios de la HAM, se entrega un certificado al concluir el trámite, además de las firmas en el formulario presentado, y que tiene muchas funcionalidades en razón de su estructura para la sociedad.

2.3.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO CATASTRAL

La palabra registro es vinculante a ambas instituciones, como establecimos el registro es aquel procedimiento que se hace de alguna cosa, al presentarse a alguna institución u otra similar, para que quede constancia del hecho, acto, o cosa.

El registro de la propiedad como vimos en el punto correspondiente, tiene como elementos a la formalidad, medio o mecanismo, protección, institución y función social; pues esta observada desde el punto de vista de la inscripción del

derecho propietario tiene su razón de ser, pero respecto al registro catastral, tiene sus limitaciones:

- Es evidente que el registro catastral tiene sus propias formalidades, pero son de importancia para la obtención del certificado respectivo, y no de la publicidad de nada;
- Es un medio o mecanismo, con el cual se obtiene el certificado catastral, ahora muy importante para el registro de la propiedad, como requisito indispensable para su inscripción;
- Institución propia e independiente de todas las demás, ya que siendo una parte de la Alcaldía en sus funciones, también representa para la misma HAM una unidad independiente de todas las demás;
- La función social, no se puede decir que la función social este muy presente en la concepción de la Alcaldía, excepto si se habla de la recaudación de los impuestos, ya que el registro de un bien que ya tiene una construcción, equivale a mayores ingresos para la Alcaldía, y se supone mayores obras a realizar.

Por tanto el registro es una palabra vinculante, pero que cada una es diferente en cuanto a la otra, así existen opiniones que se debería unificar a toda clase de registros, sea de la naturaleza que fueren, por ejemplo “de propiedad, de mensura o catastro, de sociedades, de cooperativas, etc.”, o como dice Miguel Montoro Puesto, citado por José Chico:

“es necesario y urgente crear o elaborar un derecho registral unitario, en el que se incluyan toda suerte de registros, con las particularidades que cada uno exija... no son admisibles... una institución que... resiste cualquier trato unitario de carácter administrativo”³⁸

³⁸ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Pág. 32 a 33.

Claro está que nos habla de una norma, pero al notar también que no es admisible una institución con trato unitario a un solo registro, este es un estudio que tendría que hacerse para unificar las instituciones relativas a cada registro, pero la capacidad humana, logística y presupuestaria, no permite que esto suceda en nuestro país, un ejemplo claro de esto es FUNDEMPRESA, la cual fue creada y dada a esta la potestad de inscribir o registrar las sociedades, sus contratos u otras situaciones respecto a dicho tema, porque era necesario para el estado descentralizar sus funciones.

El registro catastral como una de las funciones de la HAM, es independiente respecto al registro en DRR, la presente investigación establecerá los parámetros de solución posibles ante los problemas que hemos planteado y que son tan visibles.

Por último el registro catastral no da la publicidad de los datos del bien inmueble, como es en el caso del registro de propiedad o de la constitución de hipoteca, solamente causa la modificación o ratificación de los datos para el cobro de impuestos, y su monto, estableciéndose de esta forma una distinción abismal entre ambos registros.

2.3.1.1. El sistema Torrens Respecto al Registro Catastral

El sistema Torrens que lo tratamos en los sistemas de publicidad, es aquel que hace sus registros inatacables, porque su fidelidad en cuanto a su transcripción y formalidad de los requisitos que se establecen para poder inscribir el derecho propietario, es absoluta.

Pero también el sistema Torrens unifica al registro de propiedad y el catastro, porque ellos (Australia) verifican los datos que se quieren catastrar e inscribir, siendo previos la presentación de las medidas y colindancias y la existencia del bien inmueble.

Al decir de García Badell *“esto solo puede hacerse en un país que nace recientemente o que se forma sobre bases absolutamente nuevas. En naciones viejas la copia es imposible, y el pretenderlo supone locura como sería la del urbanista que quisiera convertir Roma, París o Londres en capitales con calles perfectamente alineadas, de rectos trazados y con simétricas direcciones”*³⁹.

No de acuerdo con la anterior cita, observaré que el registro y su unificación, no se trata de crear nuevas ciudades o naciones, sino de reglamentarlas de acuerdo a lo que existe físicamente, porque es un hecho en nuestro país que ya estamos viviendo el hecho de aproximación de DRR y la HAM, justamente por el registro de propiedad y del catastro.

La teoría se basa en que para un país nuevo es posible registrar física y jurídicamente juntos un bien inmueble, pero lo es también para un país como el nuestro que ya tiene construcciones establecidas, porque el hecho no es edificar, sino reglamentar las construcciones o terrenos existentes y registrarlas legalmente para su oponibilidad.

Por ello el sistema Torrens ayudará a establecer una coordinación entre ambas instituciones, que represente una solución al principal problema de la presente investigación, por ser un antecedente basado en la funcionalidad de las instituciones encargadas de los registros, y poder encontrar una similitud entre el sistema Torrens y nuestra realidad jurídica.

2.3.1.2. Formas de Coordinación entre Registro Inmobiliario y Catastro

Según opiniones de autores consultados para la presente investigación, existen únicamente tres formas de visión acerca de la coordinación que puede existir entre el registro inmobiliario y el catastro, las cuales detallamos a continuación:

³⁹ Chico Ortiz, José María. Ob. Cit. Págs. 149 a 150.

- *Existe coordinación entre ambos*, representado por el sistema Torrens, porque la institución de registro inmobiliario también realiza el catastro.
- *Existe mediana coordinación*, en este existe la descripción del bien, para efectos fiscales, y que mediante el registro inmobiliario, ofrece un efecto jurídico parcial al ser inscrito en el registro de inmuebles, sirviendo al libro registral (o datos computacionales) las indicaciones individuales de los inmuebles.
- *No existe coordinación*, en este el catastro no influye para nada en la inscripción del derecho propietario ni su publicidad, resultando únicamente para efectos fiscales.

En Bolivia la coordinación que se aplica es de relatividad, ya que el catastro ayuda al registro del derecho propietario, dando información para la respectiva inscripción (claro que esta se debe hacer previa en la minuta y la protocolización), pero en países como Francia, Bélgica o el Italiano no hay coordinación, por lo viejo del sistema y de los países mismos.

La coordinación es importante, mucho más ahora, que nuestro sistema cambia constantemente, requiriendo para un buen funcionamiento, un cambio de las instituciones, porque la funcionalidad ayudará a la sociedad para solucionar las molestias innecesarias.

2.3.2. CARACTERÍSTICAS DEL CATASTRO

El catastro como palabra misma, se refiere al registro y certificación que hace la alcaldía en la unidad correspondiente, las características que a continuación estableceremos son las conocidas para la obtención del registro y certificación, las cuales pertenecen al conjunto del catastro mismo.

Según una anterior investigación de Marlene Sánchez⁴⁰, pero realizada desde otro punto de vista, cita a “Roque García” que nos dice *“registro público que contiene la cantidad y valor...”* o de Escriche que dice *“registro público que contiene la cantidad, calidad y estimación de los bienes poseídos por cada vecino...”* y el último citado de Royo Villanova *“estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble”*.

Claramente expresan estos citados que una de las características del catastro es el registro y la estadística gráfica es la otra, siendo ambas las que realmente corresponden, aunque no hay que mezclar concepciones de autores que establecen de modo distinto al registro del catastro en sí, pero que nosotros entendemos como dos términos que refiriéndose al catastro, resultan ser uno solo.

También establecen los anteriores citados que una de las características es la estadística gráfica, resultando ser tal, pero no para evidenciar simples números junto a las demás que ya existen, sino para fines y funcionamiento totalmente legal e impositivo.

2.3.2.1. Formulario Único de Registro Catastral

El formulario único de registro catastral, como su nombre mismo lo dice es un formulario en el cual se plantean los datos técnicos relativos al bien inmueble, utilizado para la elaboración del registro mismo.

El formulario es utilizado en una hoja común, denominada ciento uno, entre sus características podemos citar las siguientes:

⁴⁰ Sánchez Vedia, Marlene Rocío; La Ineficiencia de los Órganos Administrativos y el rol de Garantía en la Adquisición del Derecho Propietario de Buena Fe y la Normativa Actual, Tutor: Jaime Mamani, 2001, Pág. 52 y 53.

- Se establecen datos de la propiedad respecto al inmueble; el nombre de todos los propietarios estableciendo sus respectivos porcentajes de propiedad respecto al bien, nombre del notario ante el cual se hizo el acto, número de la partida del bien, la fecha del registro.
- Los datos de la construcción existente; existen hasta cinco bloques (estas características de las construcciones los cuales son cada porción de construcción existente separada una de la otra), se establecen la característica de los muros (si son de adobe, ladrillo), así mismo su revoque que puede ser de barro con cal, yeso etc., los pisos si sus materiales son de cemento, tierra, cerámica (en caso de los baños), de parquet, entablonado, machimbre, etc.
- Se establecen los años de construcción de cada bloque, si existen los servicios básicos, la superficie del terreno (legal y real), superficie de las construcciones, si existen invasiones a propiedad municipal o al vecino.
- Por último se encuentra el gráfico que representa la descripción gráfica del bien, sus medidas y otras como ancho de vía, metros a esquina, los bloques existentes etc.

El catastro utiliza como uno de sus instrumentos al formulario único, el cual según ya lo planteamos, tiene una función importante para evitar que los empleados públicos de la Alcaldía tengan que hacer una laboriosa investigación de los datos del inmueble, porque teniéndolo de la elaboración del formulario por un arquitecto, solo se hacen revisiones de mera transcripción.

2.3.2.2. Mensura y Otros Detalles Técnicos

La mensura es una parte que se realiza del catastro, la cual consiste en la medición del bien inmueble, llevando todos los datos que se puedan obtener, al formulario único, los funcionarios de la alcaldía, cuando no tienen antecedentes del bien inmueble, hacen una revisión denominada inspección al predio o inmueble, para corroborar los datos presentados.

Una vez hecha la revisión de los datos la mensura termina para dar paso a la revisión de otros detalles.

Los detalles que se presentan, uno de ellos puede ser la invasión a la propiedad vecina o a la propiedad municipal, en el primer caso se establece, cuando hay sobre posición de dos lotes, en este caso el lote que se quiere catastrar tiene una demasía en cuanto a superficie, afectando al vecino por las construcciones que se hayan hecho, o no hay demasía pero si afecta al otro bien; en el segundo caso de la afectación a propiedad municipal, ocurre cuando el bien inmueble en cuanto a su ocupación, se sobrepone por la línea municipal, es decir no respeta el ancho de vía.

Todos estos detalles técnicos tienen su forma de plantearse y solucionarse para obtener el certificado catastral, pero los analizaremos más adelante.

Otro de los detalles que puede existir es cuando el inmueble no puede ser mensurado de forma adecuada, es decir que existen parámetros que hacen imposible una revisión manual del bien, entonces los motivos pueden ser: que el inmueble conste con una superficie considerablemente grande, ó que exista una pendiente muy elevada.

Cuando existen estos tipos de complicaciones al momento de hacer la inspección, el servidor público deriva el trámite a otra unidad, la cual manda un inspector topógrafo, encargada de hacer una mensura con instrumentos técnicos.

Otro de los detalles que pueden existir en el registro catastral es la aprobación de la planimetría, o la regularización de la misma, por el cual no se puede otorgar el certificado catastral correspondiente, un detalle que hace nuestra investigación mucho más acertada.

En sí pueden existir otros detalles; aires de río, propiedad municipal, área verde, etc., los cuales hacen el catastro más complicado, claro que son detalles que no ocurren frecuentemente, pero que valen la pena analizarlos y mencionarlos, sobre todo cuando uno de los problemas planteados es la demora administrativa y la poca información a la población de todos estos aspectos.

2.3.2.3. Importancia Para Efectos Impositivos

Desde la historia misma del catastro que ya vimos en otros países, se creó para efectos impositivos únicamente, por ser una de las formas objetivas de declaración, y el cobro exacto de estos.

Los datos declarados ayudan a un mejor manejo de los impuestos de cada propietario, el cual debe necesariamente modificarse cuando se realice una construcción nueva o la modificación de la ya existente, declarándose en catastro y la unidad de impuestos.

Así aunque no era utilizado el catastro para la rectificación de impuestos, se fue volviendo indispensable para el cobro de estos, el ejemplo claro de este punto es la unidad de fiscalización, la cual se encarga de notificar a aquellas personas que no declararon la modificación de los datos en sus inmuebles, y hacen un cobro retroactivo de tales montos, pero esto no sería posible sin la presentación del catastro, y si no se tuviese, para evitar la demora que este produce y la elevación de los impuestos y sus intereses, se pide el Formulario Único de Registro Catastral, que es el equivalente en cuanto a su importancia.

Por ello la funcionalidad del catastro es muy importante, por ser una de las formas más adecuadas de presentar los datos físico-objetivos del bien.

2.4. EL PROBLEMA DE LA COORDINACIÓN DE DERECHOS REALES CON LA ALCALDÍA MUNICIPAL

Quise guardar esta parte, por ser la más importante y explicativa de las razones de la investigación; en las siguientes consideraciones estableceremos todo lo referente a los problemas planteados pero explicativamente y basándonos sobre todo en el marco teórico propuesto para nuestra investigación.

La coordinación entre Derechos Reales y el Registro Catastral es nula, como establecimos en las formas de coordinación en nuestro país es de relatividad intermedia, es decir que el catastro sirve como un requisito más para la inscripción del derecho propietario en DRR; no tiene una funcionalidad, solo es un mecanismo más para el registro propietario.

2.4.1. EL REGISTRO EN DERECHOS REALES

El registro de la propiedad en Derechos reales es una funcionalidad para dar publicidad a este derecho, la publicidad como tal permite al propietario reivindicar de cualquier otra persona la posesión del bien inmueble, y seguirla hasta las posteriores enajenaciones; también permite al propietario hacer una declaración ficticia a todos los demás de su derecho, que es el propietario del bien; en caso de la hipoteca del bien inmueble, la publicidad consiste en que hace prioritario el derecho adquirido a favor de quien lo inscribe, y ante quienes quieran hacer valer derechos posteriores.

Ahora bien, si para el registro del bien, se precisan una serie de requisitos, es menester para el propietario adquirente, presentar aquellos o conseguirlos de alguna forma; tal ocurre en nuestro país, con la presentación del título del anterior propietario, los pagos respectivos de timbres, u otros que son fácilmente adquiridos y que la misma institución de DRR proporciona todos

estos, lo cual no ocurre con un actual requisito también necesario, es el certificado catastral.

Existe el problema actual del requisito del certificado catastral, el cual es requerido para la inscripción del derecho propietario; cuando no existe tal certificación el registro es imposible, (claro que existen salidas fáciles como que se tengan conocidos en la institución, para que no soliciten este documento), pero en la mayoría de los casos las personas tienen que solicitar su certificado catastral para este efecto, el cual demora un tiempo determinado, quedando el registro pendiente.

Como es un documento que no puede ser facilitado por DRRR, no depende de ellos la espera de la inscripción.

El registro inmobiliario, da la confianza necesaria a las personas respecto al tráfico jurídico, sin el cual nos veríamos en un caos total, sin salida ni confianza en todos los demás.

Por ello la confiabilidad en el registro no es absoluta, pero si es importante para no caer en eufemismos, el decir que es de prueba necesaria ante el juez para poder dilucidar en caso de conflicto de derechos.

2.4.2.LA PUBLICIDAD Y LA OponIBILIDAD COMO EFECTOS DEL REGISTRO, EL RIESGO DEL CATASTRO

Como manifestamos en anteriores puntos, la publicidad hace oponible el acto o hecho y cognoscible a los demás, en este caso el derecho propietario, y el registro o inscripción hace posibles ambas necesidades, lo que sucede cuando un propietario no inscribe su derecho en DRRR es que no obtiene la publicidad y la oponibilidad ante terceros, entonces cuando existen varias enajenaciones sobre un mismo bien inmueble, el que posteriormente haya obtenido el contrato

con el vendedor en la enajenación, si inscribe su derecho, es preferido ante cualquier autoridad jurisdiccional quedando el anterior contratante en la posibilidad de reembolso del dinero pagado, o un juicio al enajenante, pero sin el derecho de quedarse con el bien inmueble.

Ahora bien, cuando el requisito en DDDR es el catastro, si la persona no puede presentarlo, tiene que tramitarlo en la Alcaldía, quedando su derecho pendiente durante el tiempo que pueda realizar el registro catastral de su propiedad, y expuesto a una situación similar al anterior ejemplo, por el cual es necesario la coordinación entre ambas instituciones para evitar tales riesgos.

La oponibilidad se vuelve nula, permitiendo al enajenante hacer nuevas ventas futuras, aun peor si el segundo o tercer adquirente pueda hacer mediante chicanearías su registro, quedando como cognoscible ante los demás y oponible ante los anteriores adquirentes.

Como mencionamos arriba, la institución de DDDR es ajena al certificado catastral, no quedando responsabilidad por la demora en la inscripción, pero además la certificación catastral depende únicamente de la Unidad de Registro Catastral de la HAM, la cual no tiene responsabilidad de la demora del registro propietario, porque sus funciones son únicamente las del registro y certificación.

Entonces quedamos en un vacío jurídico importante, sin función alguna para la sociedad, el que ambas instituciones no puedan coordinar sus atribuciones como deberían hacerlo, destinando a que los derechos adquiridos queden sin protección alguna.

Para terminar voy a citar lo que dice López Del Carril⁴¹, en su anteproyecto sobre una ley que actualice el registro en DDDR y Catastro; nos dice que debe haber una información por parte de la Oficina de Catastro, una vez hecha la

⁴¹ López Del Carril, Nelson J.; PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES, Primera Edición, Editorial "DEPALMA", Buenos Aires, 1965. Pág. 96 y 97.

mensura general en un plano, para el registro de la propiedad inmueble y si no hubiere todavía una conclusión, se debería hacer una mensura judicial o administrativa.

Por este punto evidenciamos que ya existía la visión de la coordinación entre ambas instituciones claro de forma distinta a la que conocemos pero que la esencia es la misma, este autor es argentino hizo su libro en 1965, por ello es increíble pensar que en estos países ya se pensaba en algo que nosotros después de 45 años recién tomamos en cuenta.

Otro claro ejemplo de este punto es del autor español José María Chico Ortiz⁴² en su libro del año 1974, ofreciendo también una investigación e innovación de los registros en total, especialmente inmobiliario y catastral. Nos indica que en su país no existía una coordinación entre ambos registros, y más que ayudarse mutuamente, solo se distancian más, es el caso de Bolivia, porque existen folios reales, que no indican la superficie del bien inmueble, clasificándolo de cero, mientras que en el catastro encargado de esto, si tiene una superficie, pero para realizar la certificación se necesita de la superficie, presentando problemas si no se subsana este detalle.

Asimismo nos habla de que debería cada registro de propiedad crear su propio catastro para mecanizar y estructurar un moderno sistema de fijación de fincas, así también que el catastro su validez no sea únicamente administrativo, sino también legal.

⁴² Chico Ortiz, José María; COMPLEMENTO AL DERECHO HIPOTECARIO Y SU LEGISLACION, Editorial "MONTECORVO", Madrid – España, 1974, Pág. 66 a 68.

CAPÍTULO III

EL CAMPO JURÍDICO PARA EL REGISTRO DE DERECHOS REALES Y REGISTRO CATASTRAL

3.1. NORMAS APLICABLES EN BOLIVIA

Las normas que veremos en los siguientes puntos son las más influyentes, para llevar a cabo un análisis de nuestro tema y de nuestra realidad.

Así también podremos establecer los parámetros de funcionamiento en el cual se encuentra nuestra realidad, y si los sistemas jurídicos actuales, son óptimos para la sociedad en su conjunto.

3.1.1. ANÁLISIS EN LA NUEVA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

Gracias a los acontecimientos suscitados por las movilizaciones sociales a partir del año 2000 (con más fuerza), se vieron cambios importantes para Bolivia.

Esos cambios no son únicamente sociales o económicos, también se sufrió y seguirá sufriendo, cambios en el ámbito jurídico.

En la presente investigación, la propiedad juega un papel importante, por ello en la nueva CPE se establece en su título II, capítulo V, sección IV, artículo 56, el derecho de la propiedad, estableciendo que se garantiza la propiedad privada siempre que cumpla una función social, o no afecte al interés colectivo, refiriéndose en este caso a todos los demás.

Este tema fue debatido en ámbitos políticos de nuestra población, pero para tomar este tema objetivamente nos circunscribimos únicamente a lo que dice la norma, por lo cual establecemos que el estado garantiza la propiedad privada, la cual se encuentra establecida en la Nueva Constitución Política del Estado.

Así la garantía está en las acciones que se pueden interponer en caso de que los derechos sean vulnerados, claro esto en caso de agotarse los medios jurisdiccionales para la protección de dichos derechos o de no existirlos.

3.1.1.1. Acerca del Registro Inmobiliario

Antes de analizar propiamente los artículos referidos al registro en derechos reales, el artículo 297, establece algo muy importante, nos indica que existen cuatro clases de competencias:

- Privativa. Las cuales son propias del estado no pudiendo delegarse;
- Exclusivas. Pudiendo delegar las competencias reglamentarias y ejecutivas, solo no puede hacerlo con las legislativas;

- Concurrentes. Haciéndolo de manera coordinada las facultades reglamentarias y ejecutivas;
- Compartidas. Siendo las facultades reglamentarias y ejecutivas de las entidades autónomas.

El artículo 298, establece una serie de competencias, las cuales son divididas en dos:

1° Que son las competencias privativas encontradas en el párrafo I, es decir propias del gobierno central, se distribuyen en varias, y solo para mencionar una de ellas es el registro civil;

2° Las competencias exclusivas, y la que nos interesa de ellas ubicada en el párrafo II, inciso 18, “sistemas de derechos reales en obligatoria coordinación con el registro técnico municipal”.

Mencionamos el registro civil, porque en el anteproyecto de la CPE, se establecía como dos de las competencias del gobierno central al registro civil seguida del registro en derechos reales, lo cual claro fue cambiado en la aprobación y discusión de la nueva constitución política del estado.

Como es una competencia exclusiva, esta no puede delegarse en sus funciones legislativas, es decir hacer las leyes respecto a la creación, modificación, o extinción de todo lo referido a Derechos Reales, pero si puede delegar las competencias reglamentarias y ejecutivas, lo cual se traduce en que una vez hecha la ley que establezca los parámetros de Derechos Reales, el estado puede delegar la redacción de normas reglamentarias del funcionamiento y estructuración (ya que son los objetivos de esta clase de normas), y las ejecutivas, lo cual equivale a la ejecución de todo aquello referido a su funcionamiento.

Es un tanto complicado analizar esto en el momento de redactar la presente investigación, porque el órgano legislativo se encuentra en proceso de elaboración de las leyes respectivas, por el cual es muy probable que se hagan cambios importantes en el ámbito de Derechos Reales, inclusive puedo atreverme a decir que el nombre de “Oficina de Derechos Reales”, cambiará tal vez por la de Registro Inmobiliario u Oficina de Registro Público.

Inclusive su dependencia antiguamente se encontraba a manos del poder judicial, actualmente órgano judicial, así la designación del juez registrador se hacía por el poder judicial, ahora al ser una competencia del estado central, no se sabe a ciencia cierta si seguirá esta institución a cargo de dicho órgano o será una institución independiente.

Para finalizar diré que la competencia del sistema de derechos reales, establece como prioridad la coordinación con el registro técnico municipal, y el principal objetivo de la presente investigación es hallar un mecanismo jurídico que coordine ambas instituciones, esperando que los resultados que obtenga puedan coadyuvar a una ley que pueda ser analizada por el órgano legislativo.

3.1.1.2. Catastro

Para este punto, tenemos el artículo 302, en su inciso 10 para el registro catastral, en el cual, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales “catastro urbano en el ámbito de su jurisdicción en conformidad a los preceptos y parámetros técnicos establecidos para los gobiernos municipales”, estableciendo de esta forma que el registro y certificación catastral propiamente son atribuciones del gobierno municipal, en cuanto a su legislación, reglamentación y ejecución, como lo vimos en las clases de competencias, las exclusivas se refieren a que pueden delegarse las competencias reglamentarias y ejecutivas.

Existe en las competencias de los territorios indígena originario campesinos, que estos asumirán las competencias de los gobiernos autónomos municipales siempre que vaya con su naturaleza y características culturales, por el cual se puede deducir que la competencia de administrar el registro catastral puede ser asumido por el territorio indígena.

Pero esto tomando en cuenta que no se refiere al catastro parcelario, el cual debe ser administrado por la respectiva institución, es el SNRA.

Entonces puede haber confusión por estas atribuciones, especialmente cuando puede tornarse onerosa la retribución del certificado catastral, pero son simples análisis que pueden resolverse en lo largo de nuestra historia.

3.1.2. ANÁLISIS EN EL CÓDIGO CIVIL

El libro V, en su título V se refiere a la organización de los registros públicos, los cuales son del registro civil y registro de derechos reales; en su capítulo III sección I, establece que los derechos reales surte efectos contra terceros desde el momento de la inscripción, también que la publicidad se adquiere por medio del registro, y que aquellos actos que no se inscribieren surten efectos solamente entre las partes y no así contra terceros.

Existe también la coordinación con la ley de Derechos Reales, al establecer las clases de títulos que se sujetan al registro, y las que más nos interesan para la presenta investigación “actos a título gratuito u oneroso por las cuales se tramite la propiedad de bienes inmuebles, sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada que reconocen la constitución, transferencia modificación o extinción de los derechos señalados en los casos anteriores...” estos se

encuentran transcritos en el artículo 1540, inciso 1 y 13 respectivamente, refiriendo a *los derechos señalados en los casos anteriores*, al derecho de propiedad, y estableciendo por consiguiente a la usucapión.

Dos aspectos que nos interesan son los referidos al artículo 1544, que establece que los registros hechos no otorga validez a los actos nulos o anulables, siendo contrario al sistema Torrens analizado en el capítulo II, el cual hace inatacables los títulos inscritos, pero esto se debe a la publicidad y garantía absoluta que da la institución y el estado mismo.

Y el artículo 1545 que establece de manera clara que si el vendedor del bien inmueble, trasfiere a varias personas el bien, la propiedad es de quien inscribe primero su título, no importando la fecha de creación del derecho en el título.

Por último el artículo 1562 establece la publicidad de todas las inscripciones, que cualquier persona puede consultar sobre dichos registros, siendo la obligación de los funcionarios el expedir los informes necesarios, de esta forma se precautela que el derecho inscrito sea a conocimiento de todos los demás.

3.1.3. LEY DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1887 – INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES

Ya la ley nos menciona en su artículo 1, que la publicidad se adquiere con el registro del título de que procede el derecho, estableciendo de esta manera que su importancia es total.

O que ningún título sujeto a la inscripción en DRR surtirá efectos contra terceros, solo adquiere este efecto al inscribirse en derechos reales el hecho, esto establece el artículo 14, del capítulo II de dicha ley.

El artículo 6 de esta disposición, establece que las personas deben estar designadas claramente, y el bien inmueble sujeto a la inscripción debe tener

sus características, esta ley no prevé nada sobre los datos catastrales, por solo mencionar que la indicación del inmueble debe ser de sus características, nombre o los límites, sin mencionar acerca de la superficie u otros.

Esta es una gran falencia que hasta hoy podemos identificar, por ello vemos en títulos actuales, que no se hace mención de la superficie, porque la misma ley no sanciona o establece la obligatoriedad de presentarlo y por ello los títulos se hacían de manera que solamente perfeccione el derecho entre las partes y no perfeccione el objeto mismo del contrato que es la venta del bien inmueble.

Gracias a esto los títulos antiguos o de reciente data, antes del requisito del Certificado Catastral, no presentan la superficie, constando ya sea en los datos que transcribe el registrador únicamente como superficie cero, es decir no perfecciona el detalle real del bien inmueble.

En el capítulo II nos indica los títulos que son susceptibles de inscripción, de esta forma vamos a ver el artículo 7 en su inciso 2, que indica:

“Art. 7º- Se inscribirán en el registro...

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

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

Como el inciso 2 y el 8 se refieren a aquellos títulos o sentencias declarativas de derechos, en relación a los inmuebles, a la propiedad inmueble, y como insistiré en su notoriedad respecto a las sentencias que son en su caso de la usucapión.

Otro artículo que tiene mucha importancia es el catorce, el cual de forma simple establece que no tiene efecto contra terceros si el título no es inscrito en DRR, entendiendo por terceros como dijimos a cualquier persona tenga o no interés en el objeto, inclusive el artículo 15 establece que quien inscribe primero su derecho tiene preferencia respecto a otros que tengan inscripción sobre el mismo bien.

El capítulo III ya nos habla sobre la forma de hacer las inscripciones en el registro, y que datos deberá insertar el registrador como ser la fecha de presentación, datos del objeto del título, nombres de las personas intervinientes, etc.

Al capítulo IV refiere a la anotación preventiva, citamos dos artículos a transcripción, el primero en su artículo 26 únicamente su inciso 5:

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

“Art. 27°- La anotación preventiva de que trata el artículo anterior, caducará si al año de su fecha no es convertida en inscripción. Este término puede ser prorrogado por el juez, cuando sin culpa del interesado en la anotación, se haya retardado el fenecimiento del juicio. La prórroga del término se hará por un tiempo determinado, y no perjudicará a tercero sino se asienta, a su vez, en el respectivo libro del registro.”

El inciso 5 establece que se debe realizar la anotación preventiva en caso de faltar algún requisito, es decir que precautela de cierta manera el derecho de inscripción, por ello el artículo 27 da un plazo de un año a partir de su presentación, si no es subsanada la observación por la cual se negó la

inscripción caduca el derecho de la persona, llegando a la conclusión que nuestra normativa tiene mecanismos de protección del derecho adquirido mediante este tipo jurídico.

“Art. 30º- Los títulos que contuvieren alguna falta insubsanable a juicio del registrador, no se inscribirán ni se anotarán preventivamente en el registro. Pero pondrá éste en ellos bajo de responsabilidad y en el acto, un cargo o asiento de presentación, expresando brevemente el motivo de haberse denegado su inscripción o anotación...”

“Art. 31º- Son faltas insubsanables para los efectos del artículo anterior: 1º la omisión en el título del nombre del que trasmite o adquiere el derecho; 2º la omisión del derecho materia del contrato; 3º la no determinación del bien hipotecado.”

Los artículos transcritos, uno en parte y el otro en su extensión, indican la no inscripción por alguna falta insubsanable, siempre y cuando quede registrado el acto y sus motivos; y el total de faltas que son consideradas insubsanables como la titularidad, el derecho, o en caso de la hipoteca del bien en cuestión, únicas para que los funcionarios encargados de la recepción de los documentos para el registro, puedan observar y rechazar la inscripción.

Por último el artículo 41 del capítulo quinto, establece que los registros son públicos y que cualquiera puede consultarlos, así también la obligación del registrador de otorgar copias de los registros, ya sea judicial o extrajudicialmente, esto como establecimos es discutido, porque la información en DDRR solamente puede ser de dos formas: cuando el solicitante obtiene una información rápida, mediante un documento en el cual consta si el bien tiene restricciones hipotecas u otros derechos sobre él, y la otra forma es mediante

un abogado, el cual como representante legal, puede obtener e investigar todo sobre el bien inmueble, por tanto no cualquier persona puede consultarlos.

Esta ley fue creada bajo ciertos criterios los cuales a lo largo del avance de nuestra historia fueron cambiando, pero en la seguridad de decir que para la conclusión del presente trabajo ya se estará trabajando en la elaboración de una nueva ley, porque la situación en la que se investigó, fue de un cambio brusco de las instituciones, normas, y la realidad circundante; lo que no es seguro es si tendremos una ley que pueda coordinar DRR y Catastro.

3.1.3.1. Decreto Reglamentario de 5 de Diciembre de 1888

Este decreto reglamenta la ley de derechos reales, estableciendo en la mayoría de sus parámetros, lo que ya expusimos anteriormente.

Encontramos respecto a la anotación preventiva el artículo 31 que establece lo siguiente:

Art. 31º- El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejare de hacerlo, no podrá después inscribirlo a su favor, en perjuicio de un tercero que haya adquirido e inscrito otro derecho, en fecha posterior a la en que pudo aquel pedir la anotación preventiva, debiendo ésta hacerse y surtir sus efectos sólo desde la fecha en que se verifique.

Estableciendo de manera clara que se debe hacer la anotación preventiva, como tenemos entendido en el caso de presentarse defectos subsanables y que no pueda inscribirse el derecho propietario, quedando en definitiva el derecho sin protección alguna si el propietario o su representante legal no hicieren dicha anotación, y no pudiendo inscribirlo para el caso de que otra

persona haya inscrito ya su derecho a si sea en fecha posterior a la del nacimiento del título del primero.

El capítulo IV nos da los modos de extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas, la cuales pueden ser por cambio del derecho o del titular, cancelando la anterior inscripción, y para el caso de la anotación preventiva debe cancelarse únicamente con la elaboración de un nuevo título por las partes intervinientes; otra de las formas de extinción puede ser la pérdida del objeto o bien inmueble, expropiación, etc.

Para el capítulo V se enmarca en los registros y modo de llevarlos, esto respecto a los libros que deberá llevar para la inscripción de los títulos, son dos libros que se llevan:

Artículo 44º- Cada oficina de registro llevará ineludiblemente los libros siguientes:

Libros principales: 1º Registro de la propiedad. 2º Registro de hipotecas y gravámenes. 3º Registro de anotaciones preventivas.

Libros auxiliares: 1º Auxiliar de las operaciones de la oficina. 2º Anotador de asientos suspendidos.

Registrándose en el primer libro principal la propiedad y sus distintas transformaciones, en el segundo hipotecas o gravámenes y el tercero importante para nuestro estudio las anotaciones preventivas sea de la forma que se presentaren.

Uno de sus artículos interesantes sobre la investigación es el sesenta y seis, establece los detalles que se debe llevar para la inscripción como ser nombre de las partes, título y acto al que se refiere, el bien inmueble que nuevamente no indica la superficie, sino únicamente su situación y precio.

El capítulo 6 lleva como denominación de oficinas del registro y de la publicidad, estableciendo a lo largo de sus artículos la organización de todas las oficinas creadas para efectos de registro.

En el artículo 72 establece que la publicidad es el derecho de cualquier persona para consultar verbalmente acerca del bien inmueble, siendo reglamentario este decreto debe ser entendido en su ejecución, pero como observamos en otra oportunidad, existen restricciones para poder obtener la información necesaria.

Así también en su artículo 73 nos dice que la información debe ser verbal y si se requiere debe darse una copia para interés del que desea obtener la información.

Los capítulos VII y VIII establecen las fianzas, responsabilidades, inspección y estadísticas de los registros para su mejor funcionamiento y estructuración.

Este decreto es reglamentario de la Ley de Registro en Derechos Reales, como es de un año siguiente al de su creación no modifica en nada los aspectos que nos interesan, pero de todos modos es importante señalar la actualidad normativa en la que nos encontramos.

3.1.4. LEY N° 2372 DE REGULARIZACIÓN DEL DERECHO PROPIETARIO URBANO

Para empezar este punto, vamos a transcribir de la ley de regularización del derecho propietario urbano el artículo que sigue a continuación para luego analizarlo en su extensión:

Artículo 10° (Competencia exclusiva de Derechos Reales para dar fe pública sobre derechos propietarios)

La fe pública sobre los derechos propietarios, será otorgada exclusivamente por Derechos Reales. Para dicho fin, Derechos Reales contará con, un sistema único de registro de Folio Real cuya información literal, extraída de las minutas de transferencia, será consistente con la información gráfica. La información gráfica de la base de datos de Derechos Reales estará constituida por mosaicos de planos que contarán con referencias a coordenadas geográficas que permitan determinar la ubicación y linderos de inmuebles, con el fin de evitar superposiciones y vacíos de derechos y, de tal manera, identificar y sanear inmuebles. Derechos Reales tiene la atribución de fijar un nivel de tolerancia de errores en las planimetrías, para lo cual empleará los criterios estándar establecidos para los sistemas de medición disponibles en el mercado. Derechos Reales tendrá la obligación de mantener archivos testigos trimestrales de su base de datos nacional, en microfichas o CDRom, con fines de uso legal, a ser depositados en custodia en las bóvedas del Banco Central de Bolivia.

Establece la fe pública de la propiedad, para lo cual crea el Folio Real, que lo conocemos actualmente, antes únicamente se llevaba la tarjeta de propiedad, que establecía la inscripción hecha del derecho propietario únicamente, en cambio el Folio Real además de constar el derecho inscrito de propiedad, también tiene asientos de gravámenes y desgravámenes, y los datos del bien inmueble.

Otra característica es contar con información gráfica que proporcione a DRR un mejor funcionamiento para evitar complicaciones, la pregunta a la que puedo llegar es, que pasó para no implementar esta normativa, ya que si DRR tiene que proporcionar a la municipalidad los datos gráficos en mosaicos del territorio nacional en cada uno de sus asientos, no se debería requerir la presentación del certificado catastral, más al contrario, debería ser la alcaldía la que solicite la información necesaria a DRR.

Pues esto no sucede, tal vez por los cambios suscitados en estos últimos tiempos, ya que esta ley fue creada en el año dos mil dos, y únicamente se llegó a ejecutar el sistema de Folio Real.

En seguida debemos ver el siguiente artículo que establece lo siguiente:

Artículo 12° (Base Gráfica común de Derechos Reales y Catastros Municipales)

Derechos Reales remitirá a los Gobiernos Municipales correspondientes, las bases gráficas georeferenciadas mencionadas, sobre las cuáles necesariamente deberán desarrollar sus catastros, añadiendo información técnica y económica sobre los inmuebles. Para esto, los Gobiernos Municipales incorporarán a dicha base gráfica las capas de información catastral con fines de gestión, planificación, administración tributaria y desarrollo municipal.

Este artículo establece de manera clara que DDDR es la institución encargada de proporcionar a los Gobiernos Municipales la información gráfica necesaria, puede tal vez que esto se haya cumplido, pero entonces porque el requisito necesario para la inscripción en derechos reales es el certificado catastral, siendo que DDDR ya tiene antecedentes necesarios para la elaboración de sus registros; llegando a la misma conclusión “no se llegó a ejecutar esta ley por completo, tal vez la razón sea la complejidad que conlleva el hacer una mensura total del territorio bajo coordenadas”.

La información que la alcaldía debería llevar es técnica y económica de los inmuebles, esto para facilitar el sistema impositivo, lo cual se cumple, pero entonces como pasó que DDDR para la inscripción de la propiedad sea dependiente de catastro de la HAM, esto es un motivo más por el cual se debe

hallar mecanismos de solución, para el buen funcionamiento de las estructuras administrativas municipales y estatales.

3.1.5. NORMAS APLICABLES SOBRE EL CATASTRO

3.1.5.1. Ley de Municipalidades 2028

La ley de municipalidades tenía a bien ordenar la descentralización de las funciones hasta entonces del estado por parte de sus ministerios, así en el artículo 8, parágrafo III delimita las competencias de los municipios entre los cuales está el de recaudar y administrar los tributos municipales que es la competencia del inciso 1, el inciso 6 aplica que los municipios deben administrar el sistema de catastro personal o por terceros.

El inciso 7 establece que deben administrar el padrón de contribuyentes en base al catastro.

Esta norma es un antecedente necesario para comprender la evolución del catastro que es una competencia exclusiva del gobierno municipal.

3.1.5.2. Ordenanza Municipal 0027/85

Esta ordenanza en base a la ley de municipalidades, ejecuta la traslación como una de las facultades conferidas por dicha ley del catastro urbano a la Alcaldía Municipal, también se crea la Dirección de Catastro.

Establece también una serie de funciones, las cuales no vamos a establecer por que fueron superadas.

También permite la coordinación con la dirección de la renta y Derechos Reales, para implementar todos los mecanismos de estructuración y funcionamiento del catastro urbano como una nueva competencia del gobierno municipal.

Esta ordenanza es primigenia para la creación del catastro mismo en la alcaldía, por el cual hoy tiene su propia estructura y funcionalidad.

3.1.5.3. Reglamento Nacional de Catastro Urbano

Este reglamento es aprobado mediante Decreto Supremo 22902, se divide en seis títulos, cada uno de los cuales establece una serie de disposiciones y funciones del registro mismo, por ser amplio dicho reglamento, vamos a resaltar y resumir los aspectos más importantes.

En el título I, da definiciones importantes para estudiar el reglamento y siglas que se utilizan. El título II establece los objetivos que se deben seguir, así el levantamiento físico, económico y jurídico de predios, otro objetivo es ser una base de datos para otras aplicaciones como ser el avalúo, fiscalización, planificación, administración, coordinación e inversión.

El título III nos habla de las instituciones participantes y sus funciones; el Ministerio de Asuntos Urbanos con sus funciones y la más importante elaborar legislación del catastro, el Ministerio de Finanzas en la actualización de valores catastrales, controlar y fiscalizar el pago de impuestos, coordinar con las alcaldías la recaudación, etc., la Oficina de Registro de Derechos Reales utilizando el código catastral como clave primaria, las Alcaldías Municipales que tienen una serie de funciones relacionadas con el catastro, edificaciones, horizontalidad, y muchas otras.

Ya el título IV redacta en su punto 1, sobre el catastro físico, sobre los planos generales, de manzanos y de los predios, cuando llega al punto de mensura de predios, establece que profesionales harán las consiguientes mensuras a solicitud del propietario, siendo el plano de mensura aprobado junto con el certificado catastral, ambos documentos importantes que deben ser solicitados por notarios, derechos reales y las alcaldías mismas.

Hasta llegar al punto 2, se establecen la signatura o codificación que se va a dar a cada predio, edificio o planta en propiedad horizontal; también establece la codificación de cada departamento y de sus ciudades.

En el punto 2, nos habla sobre el catastro económico, el cual se refiere a la valoración que se dará a cada bien inmueble, según datos estadísticos que se manejan en lo largo de este punto, como la tipificación del terreno, si está en pendiente, si tiene servicios básicos, si se encuentra en frente a una o dos calles, su forma, etc., y la valoración de la construcción, en la cual se valora el tiempo de dicha construcción, cuales son los materiales utilizados, si fuere propiedad horizontal, las mejoras como piscina, parrilleros, etc.

El punto 3 establece al catastro legal, es decir la trasmisión del derecho propietario como referente del catastro, establece que DDDR debería dar información acerca del cambio de titular, o en su caso el cambio de nombre que el mismo nuevo propietario hace ante la alcaldía, también lleva la regulación de los datos que se deben transcribir, como son los propietarios, si estos son personas naturales o ficticias, la manera de adquisición del bien, etc.

El punto 4 reglamenta la forma de liquidación, es decir como el contribuyente va a pagar sus tributos inmobiliarios, las multas en caso de no cumplir con este deber, los intereses, la forma de los pagos, etc.

El título V se refiere a la conservación y actualización, toma las definiciones de las mutaciones que puede sufrir como ser las económicas, prediales o sea físicas, edificaciones, o de la titularidad; también nos indica el respectivo procedimiento a realizar para registrar las mutaciones que puedan existir. Y por último indica los procedimientos de la institución para recolectar información de los cambios que no se registren por los propietarios u poseedores.

Finalmente el título VI establece la sistematización de información, referida a la forma de llevar el total de datos que puedan obtener durante el procedimiento de registro catastral.

3.2. LEGISLACIÓN COMPARADA

3.2.1. EN ESPAÑA

3.2.1.1. Ley de Registro Inmobiliario

En el título I, artículos 1 y 2, refiere a que se inscribirán los actos relativos al cambio de un bien inmueble, de su titularidad o traslación de dominio, y otros que también concuerdan mucho con nuestra legislación.

Los siguientes artículos establecen de quienes pueden inscribir la traslación o modificación del derecho, y otras circunstancias, que no requieren de análisis, pero el artículo interesante para nuestro estudio se encuentra en el título II referido a la forma y efectos de la inscripción, el cual lo transcribimos:

Artículo 9.

Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

- 1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título.*

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.

Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente...

Como veremos más adelante sobre el registro catastral en España, ya se establece que los registros de propiedad y otros, deben exigir la referencia catastral, y las personas deben proporcionarla, por ello este artículo queda ya inaplicable, porque da la alternativa de presentar este documento, mientras que la ley como dijimos obliga a su presentación.

Así hasta el título de la publicidad establecen los posteriores artículos todo lo referente a la inscripción en el registro de la propiedad, como la anotación preventiva que es importante para el estudio de la presente investigación, por el cual transcribimos en parte el artículo referido a la anotación preventiva, en su inciso 9 antes de citar al de la publicidad:

“Artículo 42.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

... 9. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine...”

Artículo 65.

Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como

a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

Como evidenciamos tiene mucha similitud con nuestra legislación, porque se debe hacer la anotación preventiva en caso de no poder realizarse el registro por alguna falta subsanable como indica el artículo 65, y en caso de ser insubsanable se negará la inscripción, lo único que distingue de nuestra legislación es la decisión del registrador para observar un registro atendiendo no solo al extrínseco del documento, ya que este artículo establece que se revisará el contenido, la forma y asientos relacionados al bien. Por otro lado el título VIII sobre la publicidad nos dice en su artículo 221.

Artículo 221.

Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo.

Reconociendo únicamente la potestad de poder obtener la información solo a quienes estén autorizados para hacerlo, entendiendo por publicidad no en el derecho de cualquier persona, sino de aquellos reconocidos por ley.

El artículo 222 contrariando al anterior, dispone que deban consultar las personas que a juicio del registrador tengan interés legítimo, no especificando si deben ser autoridad, empleado o funcionario público, mediante la observación de los libros correspondientes o de la redacción de una ficha informativa de manera simple con la cual pueda hacer publicidad de manera práctica el registrador.

Y de manera continua los demás artículos establecen la forma de llevar el registro de los inmuebles, la responsabilidad de los registradores, y demás que llevan cierta similitud con nuestro sistema registral.

3.2.1.2. Real Decreto Legislativo 1/2004 – Catastro Inmobiliario

El título preliminar en los artículos de inicio establece que el catastro depende del Estado directamente del Ministerio de Hacienda, y define al catastro tal como lo conocemos en sus distintas formas y concepciones.

La Dirección General de Catastro es la encargada de realizar el catastro a nivel nacional en España, el artículo 5 prevé los órganos relacionados como lo son la Comisión Técnica de Cooperación Catastral y la Junta Pericial de cada municipio, estableciendo para el primero sus conformaciones y sobre todo sus atribuciones como es el de asesorar para la conformación del registro en materia tributaria, dicha materia es el principal objetivo para la conformación del registro catastral en España.

El título I, en su capítulo I, establece la clase de inmuebles sujetos al registro catastral, ya conocidos por nosotros, ya que se compara mucho con nuestro sistema. El capítulo II, habla sobre la titularidad es decir las personas propietarias del bien, y sus respectivas obligaciones y demás reglas.

El título II, habla sobre la formación del catastro inmobiliario, tiene una serie de disposiciones las cuales son algo complicado, por el sinfín de medios para poder conformar una buena información catastral, estas mediante declaraciones, comunicaciones, subsanación de discrepancias, inspección realizada por la institución y la valoración de los inmuebles.

El título III, aplica el modo de elaborar la cartografía catastral, el título IV establece la información que se lleva en catastro y el modo de intercambio de información con otras instituciones obligatoriamente como es el tributario, y la obligación de proporcionar información por parte de notarios.

El título V refiere a la referencia catastral, en su artículo 38 nos indica lo siguiente:

“Artículo 38. Constancia documental y registral de la referencia catastral.

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales... Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.”

Este artículo establece que los documentos que citan, deberán considerar la referencia catastral, es decir que los datos establecidos por catastro deben ser transcritos en tales documentos, especialmente cuando hablamos del registro de propiedad, asimismo en el artículo 39 lleva la clase de documentos a los cuales no se puede insertarla referencia catastral como son cancelación de derechos reales de garantía, respecto de actos de tributarios y otros.

Artículo 41. Documentos acreditativos de la referencia catastral.

1. La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en el mismo conste de forma indubitada dicha referencia:

- a) *Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.*
- b) *Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.*
- c) *Escritura pública o información registral.*
- d) *Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*

2. Cuando la Autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior.

3. La competencia para expedir u obtener el certificado a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 podrá ser delegada en órganos de la propia o distinta Administración.

El artículo 40 establece los sujetos obligados a aportar la referencia catastral ante las diversas autoridades, el 41 transcrito arriba prácticamente nos da el conocimiento de la clase de certificaciones, información o recibo de impuestos utilizables para la referencia catastral, reiterando que debe ser ante los registros de propiedad.

Los artículos siguientes también hacen referencia sobre la forma de llevar la referencia catastral, pero el artículo 48 en su inciso I y V indicando que el objetivo es de posibilitar la coordinación de información únicamente y no el de afectar la validez del documento.

Artículo 48. Constancia registral de la referencia catastral.

1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario...

5. Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

El título VI denominado sobre acceso a la información catastral se refiere a la forma de proporcionarse de la información de los inmuebles respecto a su catastro, su artículo 51 define aquellos datos protegidos por la Dirección General de Catastro como son nombres y apellidos de los titulares su domicilio, valoración del inmueble, mientras que el artículo 52 lleva aquellos datos que son públicos y consultables, encontrándose una leve contradicción, porque se puede informar sobre nombres del titular.

El artículo 53 establece la forma de acceder a la información protegida, la cual evidentemente se puede autorizar por el afectado o por otra circunstancia.

El título VII y VIII nos lleva a otro aspecto del ámbito jurídico refiriéndonos a la materia tributaria, y las infracciones en las cuales se puede incurrir.

3.2.1.3. Análisis Entre la Normativa española y boliviana

Voy a diferenciar en dos puntos referidos a registro inmobiliario y catastro cada uno para no confundir el análisis:

- La ley de registro española, es muy parecida a la de Bolivia, las instituciones que llevan, la forma de registrar y sobre todo de cómo llevar la información de todos los registros inmobiliarios, tal vez lo único que cambia es los datos que deben transcribir al momento de registrar un bien inmueble a su modificación porque nuestra norma no llega a referir que se debe inscribir los datos catastrales sino únicamente la superficie del inmueble, mientras que la ley española si toma en cuenta esta situación, y mucho más cambia con la ley de registro catastral.
- Con la normativa catastral de Bolivia si tiene varias diferencias, como las instituciones que coadyuvan al registro de propiedades que son más diversas, además dependientes del estado español, mientras que la nuestra depende únicamente del gobierno municipal; su conformación tiene mayores formas que la nuestra; otro aspecto es el referido a su obligatoriedad para la realización de otros muchos actos, nuestra organización es únicamente para una coordinación entre el registro de derechos reales y el registro catastral pero no obedece obligatoriedad como lo hace la norma española; un punto importante es el referido al artículo cuarenta y uno de la ley española, la cual establece una certificación electrónica, que puede ser facilitada por el registro catastral al registro inmobiliario, nuestra legislación ni mucho menos nuestra realidad tiene similitud y más al contrario está lejos de llegar a tal facilidad, y todavía utilizando mecanismos electrónicos como es la informática, pero creo que puede subsanarse esta falencia con mecanismos jurídicos apropiados.

3.2.2. EN ARGENTINA

Como sabemos bien argentina tiene un modo diferente de legislación, por presentarse un país federal, como tal tiene leyes nacionales y leyes regionales,

las cuales estudiaremos a continuación, presentando los artículos más representativos e importantes por el tema que investigamos.

3.2.2.1. Ley 17801 Régimen Nacional de los Registros de la Propiedad Inmueble

Empezaré por el artículo 2 de esta ley, la cual establece que deben inscribirse “a) *Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;*”, concordante con las legislaciones acerca del registro inmobiliario, como forma de transmitir bienes inmuebles.

También el artículo 3, establece que para la inscripción se requiere de tres elementos: estar constituido por escritura notarial; las formalidades de ley; y revestir el carácter de auténticos por sí mismos. Estos tres elementos establecen entonces que no cualquier documento puede ser inscrito o registrado, se necesita de la fe de terceras personas, en este caso del notario u otras personas delegadas para tal efecto.

Pero otro requisito que agrega la ley 25.345, es el referido a la clave o código de identificación de las partes otorgado por la administración federal de ingresos públicos o la administración nacional de la seguridad social, sin la cual no puede ser inscrito ningún documento o título.

El artículo 4 y 7 de esta ley, establece que el registro no convalida el título o la subsana en caso de estar viciado, y que la reglamentación local será la que determine la forma de inscripción; en lo primero nos referimos a que no hace inatacable el título, puede que ocurran impugnaciones judiciales para dar la nulidad anulabilidad del título inscrito, dicha inscripción no representa su total veracidad, en el segundo caso se refiere a que las leyes pertinentes de cada región son las encargadas de establecer sus procedimientos.

El artículo 8 establece no de manera clara la revisión por parte del registro de las formas extrínsecas del documento, digo no de manera clara tal vez para nosotros porque se referiría a la forma de protocolización, pago de impuestos respectivos, presentación de documentos, etc., y no al contenido del documento en sí; así también lo establece de manera ambigua el artículo 9 en su inciso “a) *Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;*”, en mi entender refiriéndose al anterior artículo, se daría un ejemplo en el caso de que fuere la escritura notarial proporcionada por alguien no autorizado para ejercer dichas funciones, etc.

Algo interesante en este artículo lo encontramos en su inciso b), el cual es necesario transcribirlo:

b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente.

Esto quiere decir que cuando no se presentare un documento, o el defecto no anulare el documento, puede ser inscrito o anotado provisionalmente por un tiempo determinado, lo cual representa seguridad, de previa inscripción realizada con fecha anterior aunque se espere la subsanación del defecto. Caducando en caso de subsanarse y volviéndose definitiva o caducando para el tiempo transcurrido.

El capítulo III de matriculación establece que en el caso del artículo 2, de los documentos a inscribir (trasmitan, declaren, modifiquen derechos), es necesario la matriculación en los registros de su ubicación, destinando un folio especial a cada inmueble, también el artículo doce establece:

ARTÍCULO 12.- El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.

Como podemos evidenciar en la transcripción, ya desde 1968 se establece para la matriculación e inscripción posterior, el requerimiento de las características del bien inmueble como son las medidas, la superficie, etc., las cuales como sabemos corresponden al catastro propiamente dicho. Por ello también menciona la nomenclatura catastral y plano de mensura pero de manera alternativa como lo hace la legislación española.

ARTÍCULO 19.- La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la propiedad deberá resultar de los mismos. . No

obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.

Cuando se circunscribe al artículo 40 este nos indica que se debe establecer en el registro día por día un número distinto a cada inscripción; ahora bien, este artículo establece que la prelación del derecho se debe a la inscripción y su fecha y número, o en el caso de documentos simultáneos que el derecho corresponde a estos, pero añade que si las partes quieren substraerse de ambas disposiciones, pueden hacer valer otras circunstancias de prioridad.

El artículo 21, del capítulo V, establece respecto a la publicidad de los documentos registrados, pueden solicitar información aquellas personas que tengan un interés legítimo, es decir que restringe la publicidad ante los demás, considerando solo a los terceros, los cuales como establecimos son aquellas personas con un interés, como son los créditos o derechos personales.

Esta ley tiene como propósito el regular la forma de llevar los registros y de su presentación en cuanto a sus formalidades, pero como especificamos arriba, solo nos limitamos a hacer referencia a los artículos necesarios e importantes para el presente estudio.

3.2.2.2. Ley 5771 Registro General de la Provincia de Córdoba

Como es una ley regional, los actos inscribibles según el artículo segundo son los que se establecen en la ley nacional 17801.

A partir del capítulo I, se establecen una serie de disposiciones concordantes y explicativas de artículos de la ley nacional, uno de ellos es el artículo 4, que establece que para variar la situación registral debe hacerla el notario, autoridad

judicial o administrativa, es decir para cambiar algún aspecto del documento registrado, ya que el particular puede solicitar su inscripción con la ayuda de un abogado o notario del lugar, según el artículo sexto de esta ley.

El artículo 7, habla de que la dirección de registro en su resolución debe establecer la forma de redacción de la petición del registro, llegando a formar un requerimiento más para la inscripción.

Del artículo 8 al 11, establece la reglamentación de los plazos descritos en la ley nacional de registro como de la presentación, de la observación, de la remisión del documento al interesado y subsanación, las cuales se complementan, pero el artículo doce es el más importante por definir las clases de observaciones subsanables y no subsanables que no eran claras en la ley nacional de registro, como indicamos en su momento:

Artículo. 12º - Consideranse defectos subsanables aquellos que surgen de forma manifiesta del documento o de su confrontación con los asientos registrales y que no ocasionan una nulidad absoluta, tales como:

- a) Los que afectan la validez formal del documento;*
- b) La falta de expresión en el documento o solicitud, o formulación sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que según la ley y disposiciones vigentes debe contener la inscripción;*
- c) No estar inscripto el dominio o derecho real de que se trate a nombre de la persona que lo transfiera, limite o grave, salvo los otorgados con anterioridad a la creación del registro.*

Consideranse defectos insubsanables aquellos que causan la nulidad absoluta y manifiesta del documento a aquellos derivados de la inobservancia de la ley registral que impiden su inscripción o

anotación, como ser la presentación de documentos que contengan actos o situaciones no registrables por ser ajenos a los supuestos previstos en el art. 2º de la presente ley.

Ya de forma expresa, nos dice el artículo cuales son los defectos subsanables que como dijimos son de relevancia formal a la inscripción del documento, como es la redacción o que no exista el derecho del anterior propietario (es decir que no sea propietario), y los defectos insubsanables aquellos que estén fuera de la ley registral o que no deban inscribirse.

El artículo 22 establece como indica la ley nacional, que la matriculación debe hacerse en el lugar de su ubicación, debiendo inscribirse para el efecto los datos relativos a los propietarios, al inmueble en cuanto sea a su superficie, linderos, medidas, etc., hipotecas, y otros relevantes al momento de hacer la matriculación. También el artículo 23 establece que debe matricularse los datos del código catastral del lugar de ubicación y el número correlativo de presentación.

Los artículos posteriores indican los demás elementos a matricularse como son la calle o los titulares del dominio, cuando el inmueble sufra divisiones, u otros tantos aspectos complementarios.

El capítulo VI nos habla sobre la publicidad de los registros, así el artículo 30 previene que la dirección del registro determinará el lugar, la forma y el horario en que se podrá consultar sobre los registros. El artículo 31 esclarece la ley nacional, referida a que solo pueden consultar las personas con un interés legítimo las cuales son:

Artículo 31º - *Se considera que tienen interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes y de las personas los funcionarios, profesionales o particulares que se enuncian a continuación:*

- a) El Titular Registral o quien justifique representarlo.*
- b) Quienes ejerzan las profesiones de Abogados, Escribanos, Procurador, Martillero, Ingeniero o Agrimensor.*
- c) Los representantes de instituciones crediticias Oficiales, los Poderes Públicos y sus organismos.*
- d) Los terceros interesados que justifique a criterio de la Dirección el interés relacionado con la consulta.*

En cada caso el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoque o justifique el interés relacionado con la consulta.

Esta ley no preserva la institución de la publicidad como tal, ya que la publicidad se refiere a que cualquier persona puede consultar sobre el bien registrado, en cambio este artículo no hace más que restringir a ciertas personas ese derecho.

Los demás artículos establecen las anotaciones o cancelaciones que pueden hacerse valer, y otras disposiciones que por nuestro tema no es imprescindible avanzar.

3.2.2.3. Ley 20440 Ley Nacional de Catastro

Esta ley es a nivel nacional, vamos a observar las características del catastro, así como de su funcionamiento dentro de este país. El artículo 1 en las finalidades del catastro ya nos dice:

- a) Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida;*
- b) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo;*

- c) *Conocer la riqueza territorial y su distribución; de los inmuebles y regular su desarrollo;*
- d) *Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.*

Cada uno de los incisos establece que características deberá llevar el catastro, pero hay que notar que el interés primordial que promueve a esta ley es la tributación que los propietarios de los bienes están obligados a cumplir.

El artículo 2, nos dice que cada región debe encargarse de establecer que institución ah de hacerse cargo del registro catastral, en este caso designa a los funcionarios como "*Policía Inmobiliaria Catastral*"; así el artículo 3 designa funciones a esta autoridad:

Art. 3.- El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las leyes locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) *Practicar de oficio actos de levantamiento territorial;*
- b) *Registrar actos de levantamiento territorial;*
- c) *Velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales;*
- d) *Exigir declaraciones juradas a los propietarios y ocupantes de inmuebles;*
- e) *Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;*
- f) *Expedir certificaciones;*
- g) *Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción;*

h) Formar el archivo histórico territorial.

Como podemos evidenciar las atribuciones de estas autoridades son realmente importantes y designadas de buena forma como policías, ya que las atribuciones establecidas no solo son de mensurar la propiedades, sino de velar por sus marcas o mojones, exigir declaraciones, inspeccionar y muchas otras a las cuales pueden añadirse las atribuciones locales.

Del artículo 4 al 7, indica que la división de las zonas y codificación se encargará la institución correspondiente, así como la denominación de parcela y sus características para ser considerada como tal, y los actos de levantamiento.

Los siguientes artículos establecen la manera de inscribir una mensura, y la de formalizar las planimetrías, las cuales tiene que ser reproducibles, existiendo dos clases de planimetrías, la general y la específica del inmueble y dos clases de libros de inscripción, la que los particulares solicitan para la mensura de sus bienes o la mensura realizada de oficio en el libro respectivo; el artículo 20 hace como instrumentos públicos los levantamientos de dichos libros.

Establece el artículo 15, los datos consignados en el plano de mensura, uno de ellos son los nombres de los propietarios consignados en el registro inmobiliario. Además el dieciséis dice que deben consignarse los datos de los concurrentes, su edad, estado civil, y otros.

Ya los posteriores artículos y los anteriores, establecen que los agrimensores son aquellas autoridades encargadas de autorizar las mensuras que se requieran practicar, las formas de llenado, y la constancia de su firma en el documento; el artículo 24 menciona tres clases de levantamientos:

Art. 24.- La registración de los actos de levantamiento territorial en el organismo catastral se hará:

- a) A solicitud del agrimensor autorizante o de su reemplazante legal;*
- b) A solicitud de quien tenga interés legítimo en constituir el estado parcelario del inmueble, modificarlo o verificarlo;*
- c) De oficio, cuando hubieren sido practicados por el organismo catastral.*

Detallando que los realizados por el agrimensor y a solicitud del interesado, se registran en un solo libro, mientras que los de oficio se detallan en otro.

El artículo 38 determina que para el registro catastral deben complementarse o incorporarse la minuta que está inscrita en el registro inmobiliario proporcionada por dicha institución, además de otros documentos los cuales harán constancia de la catastración.

Uno de los artículos que nos interesa más para nuestra investigación es el siguiente:

Art. 45.- La Nación y las provincias, en sus respectivas jurisdicciones, establecerán los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales con los registros de la propiedad inmueble, los organismos tributarios y los organismos municipales competentes en asuntos catastrales. Las leyes y reglamentos locales establecerán los procedimientos necesarios para que sean comunicados al organismo catastral los datos económicos obtenidos por otras ramas de la Administración Pública.

Como vemos, determina la coordinación de varias instituciones, las cuales deben trabajar de manera conjunta para poder llevar a cabo un buen funcionamiento de sus actividades, y como sabemos, ayuda a mejorar el cobro

de impuestos objetivamente, y lo que nos interesa, la coordinación entre los registros inmobiliarios y catastrales.

Así el siguiente artículo nos dice que los registros son públicos, los cuales deben reglamentarse según la normativa de cada región. El artículo 47 establece que deben hacerse certificaciones de los datos mensurados en el registro catastral.

Otro de los artículos funcionales es el 48 que establece la siguiente regla o deber:

Art. 48.- Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura. Los jueces y demás autoridades no ordenarán inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble documentos que surtan los efectos jurídicos mencionados en el párrafo anterior, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en los oficios o testimonios pertinentes...

Establece la importancia que tiene la certificación catastral para hacer valer derechos, es decir que el derecho de disposición de un bien inmueble queda supeditado al catastro, pero como bien dice la norma, los escribanos no pueden autorizar los hechos configurativos de un bien inmueble, sin antes verificar el catastro, o que el juez no pueda ordenar el registro sin tener dicho documento.

Los artículos posteriores establecen las certificaciones y el plazo en que las regiones deban elaborar sus leyes respectivas para reglamentar la ley nacional de catastro.

3.2.2.4. Análisis de concordancia entre las normativas Bolivianas y la normativa Argentina

Voy a dividir en tres partes el siguiente análisis, ya que extenderme en su transcripción puede ser redundante:

- Con la normativa argentina la cual tiene dos leyes, una es la nacional y otra la regional, ambas son componentes que debo analizar con la ley de registro de derechos reales de nuestro país. Como pudimos apreciar, sus componentes funcionales no varían más que en aspectos administrativos, también tiene las mismas instituciones de nuestra ley de registro, por el cual no existe controversia con nuestro sistema.
- Nuestra normativa catastral en comparación con la ley nacional de catastro argentina, no tiene mayor énfasis que el de asuntos técnicos, siendo solamente disposición interna los requerimientos u otras circunstancias al hecho de la realización del catastro en un bien inmueble, mientras que en Argentina, se distribuyen una serie de complicaciones (a mi modo de ver) por constar mucho más requisitos y funciones que hacen más complicada la mensura y levantamiento. Como digo, nuestro sistema es mucho menos complicado, y seguro de ser también mucho menos burocrático al momento de realizar una certificación catastral.
- La ley nacional de catastro en coordinación con la ley de registro inmobiliario, son importantes en argentina para el buen funcionamiento de los mecanismos sociales y estatales, pero a mi parecer son complicadas en su tramitación, como evidenciamos, para transferir un bien inmueble, si bien se hizo ya el documento ante un notario, el escribano tiene que dar su autorización para poder registrar el bien, y este debe tener ante su presencia el certificado de registro catastral, si este en su caso no se hizo, debe solicitarse por el interesado ante el agrimensor para hacer el levantamiento, lo cual conlleva tiempo en hacerlo.

Nuestras normas referidas al catastro, no conllevan una relación más que nominativa hacia Derechos Reales, lo cual significa una independencia total entre ambas instituciones, en comparación con Argentina, no existe mayor demora, pero aún así queda pendiente el derecho a inscribirse en DRR, no existiendo para la transmisión o protocolización del documento la exigencia de presentar ante el notario la certificación catastral.

3.2.3. EN VENEZUELA

3.2.3.1. Decreto Ley N° 1554 Del Registro Público y del Notariado

Este decreto en su exposición de motivos nos indica que era necesario la implantación de un nuevo régimen normativo, que regule de manera actual y efectiva la institución del registro, como también define al folio real y folio personal: el primero es aquel que identifica al inmueble como tal, mientras que el segundo establece únicamente a las personas mismas.

No solo el registro de inmuebles está contemplado en este decreto, sino también el mercantil y el civil, también el dedicado al sistema notarial.

El capítulo I, establece las cuestiones generales del registro, como que para poder dar validez al documento a inscribir, debe necesariamente estar en visto bueno por un abogado.

En el capítulo II, establecen una serie de principios por los cuales se manejan el registro en general, el artículo trece nos dice lo siguiente:

Principio de publicidad

Artículo 13. *La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. La información contenida en los*

asientos de los Registros es pública y puede ser consultada por cualquier persona.

Esto nos dice claramente que la publicidad es a, cualquier persona que quiera consultar sobre los registros, siendo como el principio mismo manifiesta, público en todas sus formas.

Los capítulos III, IV y V, norman la creación de la dirección nacional de registro, de los registradores titulares y suplentes, los registradores auxiliares.

En el título II se establecen una serie de disposiciones que vamos a exponer resumidamente por artículos:

Art. 23. La misión es de dar garantía a la seguridad jurídica de lo inscrito en el registro;

Art. 24. La publicidad es en base al registro y las certificaciones emitidas;

Art. 25. Todos los registros tienen fuerza de documento público;

Art. 26. Se podrá actualizar los datos valorativos del bien, cuando así lo establezcan el ministerio o la oficina de catastro.

El capítulo II, establece la forma de organización de los registros; ya el capítulo III nos habla sobre el sistema de folio real disponiendo que siempre que existan registros catastrales, se inscribirán los datos de los inmuebles y no los del propietario, si no hubiere catastro se hará folio personal.

El artículo 33 habla sobre la matriculación del bien, con un número con el cual se podrá ver toda la información del bien en cuanto a sus datos y derechos sobre él. Del artículo siguiente al 37 establece la matriculación, las formalidades de inscripción, como los documentos serán devueltos una vez inscrito el derecho, y las certificaciones que deberán darse por el registrador.

El artículo 39 hace que el registrador califique los documentos, el 40 establece que no se puede calificar sobre su validez sino sobre las formas y los datos que se tengan en el registro y el 41 dispone que no significa validez del documento hacer el registro del inmueble, pero que tampoco se puede anular el registro a no ser por decisión judicial.

Otro artículo concordante como vimos con otras normas comparadas de países inclusive el nuestro, es el artículo cuarenta y dos, que establece de manera simple aquellos hechos o actos que deben anotarse provisionalmente en el cual se incluyen la constitución de cualquier derecho entendiendo de esta forma a el cambio de titular del derecho:

***Artículo 42.** Se anotarán las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales, o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.*

El capítulo V habla sobre la creación del registro inmobiliario, así el artículo 44 forma como una fuente de información para el registro inmobiliario al catastro nacional. Así encontramos los requisitos que debe tener un registro.

Ya los siguientes capítulos establecen los registros mercantiles y civiles; pero a partir del título III, reglamenta sobre el notariado y sus funciones, aclaro que en las exposiciones preliminares, recuerda que el notario era un simple instrumento de aclaración de firmas, pero en este decreto da mayor participación en las funciones registrales o pre registrales.

3.2.3.2. Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional

Como dice su nombre, esta ley desde el título I y II se establecen los levantamientos topográficos o geodésicos que debe hacerse en el territorio

venezolano, y demás atribuciones de aquellos funcionarios encargados de hacer los planos correspondientes.

Ya desde el título III comienza a definir los parámetros del registro catastral, por el cual establece su formación, que es público, que los municipios tendrán a su cargo su formación, y la clase de propiedad inmueble que se registrarán como ser los ejidos (que no son otra cosa que las tierras comunitarias en nuestro país) propiedad privada, pública de instituciones y terrenos baldíos.

En el capítulo II de este título, nos habla de la formación de los mapas catastrales los cuales deben basarse en el Instituto Geográfico de Venezuela, así como la obligación de los propietarios ocupantes y funcionarios del estado a registrar los inmuebles, proporcionar documentación y ayuda, ocuparse de su verificación en las oficinas de catastro, etc. En los posteriores artículos establece la forma de llevar los levantamientos catastrales, para lo cual deberá notificarse al propietario u ocupantes en caso de inspección al inmueble, los funcionarios llevaran una constancia de los documentos presentados, así como basar su cálculo de valoración en normas de las municipalidades.

El artículo 38 observa que deben elaborarse tres cédulas catastrales, una para el propietario, otra para el registro inmobiliario y otra para el Instituto Geográfico de Venezuela en su registro catastral. El artículo 39 consigna los datos que tendrá tal cédula como los datos de los propietarios, del derecho protocolizado, código catastral, los linderos y superficie y el valor del inmueble, en un párrafo único establece que debe llevarse anexo el plano, o en su caso la mensura del inmueble presentado por el interesado.

El artículo 40, lleva la totalidad de datos que debe tener el certificado de empadronamiento, resultando los mismos de la cédula exceptuando el mapa catastral.

Importante el capítulo III que identifica la coordinación entre el registro público y el catastral, por la identificación de los datos legales y técnicos que deben ser compatibles en ambos, establece que los registros públicos deben exigir la cédula catastral y su mapa, o en su caso la mensura catastral, prevé que se dará un sistema integrado en el futuro.

Los siguientes capítulos son de mera coordinación funcional de sus instituciones, estableciendo sanciones y atribuciones las cuales no se comentarán por no corresponder a nuestro estudio y mucho menos a una similitud entre su sistema y el nuestro.

3.2.3.3. Análisis de comparación entre Bolivia y Venezuela

Las nuevas normativas de Venezuela son mucho más sencillas que las de nuestro país y aún más con respecto a la Argentina, es una organización a mi parecer tan sencilla que es mucho más comprensible su análisis. Por ello voy a comparar en los siguientes puntos sobre ambas normas:

- El decreto ley de registros públicos no solo establece el registro inmobiliario sino también el mercantil y el civil, en cambio el nuestro es únicamente de derechos reales, por otro lado trata de dar mayor confianza en su registro al tratar de hacer sino inatacable pero si confiable su registro, como también exige requisitos, dando mayor participación a los notarios y escribanos, los cuales deben tener exclusiva responsabilidad por su labor, lo cual no ocurría antes según esta misma ley. En diferencia con nuestro sistema y norma de derechos reales, es la actualidad con la que es redactada, ya que nuestra ley de derechos reales es tan antigua que ya pasó a ser caduca que funcional.
- Lo mismo ocurre con la ley de registro catastral, la cual simplemente ya trata de coordinar las instituciones de registro público y de catastro, mientras que nuestras normas dejaron de ser funcionales con la

sociedad y ya no acordes a la realidad actual, lo único negativo que vi en la norma venezolana es la burocratización que conlleva hacer un registro, por que se conllevan dos tipos de documento para el propietario, la cédula catastral y la certificación de empadronamiento, nuestro sistema no lleva tales documentos, sino únicamente el certificado catastral, siendo el empadronamiento llevado en sistema (computacional o electrónico) denominado PMC (Padrón Municipal del Contribuyente).

CAPÍTULO IV

APLICACIÓN TRASCRIPTA DE LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON EL REGISTRO INMOBILIARIO Y CATASTRAL

4.1. EL PROBLEMA DE DERECHOS REALES

Para este punto tengo que referirme al análisis meramente de observación, ya que como uno de las técnicas a utilizarse para la presente investigación es fundamental, no por ser subjetiva sino por ser representativa de toda la sociedad que requiere de la institución de DRR.

La institución de derechos reales tiene funcionarios encargados del registro de la propiedad, los cuales según opinión mía dan a desearse en su atención, exceptuando a alguno que otro que si cumple sus funciones como debe ser, pero volviendo a lo anterior, diré que la observación realizada es solamente donde se sitúan las personas que desean atención para sus peticiones, es decir en plataforma de DRR y plataforma de atención de la Unidad de Catastro.

Se puede observar un total desorden, porque generalmente las personas que solamente desean consultar alguna situación, no obedecen a la información instalada en las mismas oficinas y proceden a consultar a los representantes del orden público, es decir a los policías, los cuales no saben absolutamente nada por no tener la capacidad suficiente respecto al tema registral, no porque quiera desmerecer la labor que realizan, sino porque simplemente ellos están para reguardar el orden únicamente y no para resolver cuestiones referidas al registro y aún menos sobre derechos.

Otro punto de observación es el largo proceder administrativo de las personas asistentes, porque primeramente tienen que hacer una fila enorme para poder ser atendidos ya sea en ventanilla de recepción de documentos, de consultas, o de entrega de documentos, una vez llegan a la ventanilla son atendidos de manera muchas veces insoportable de los funcionarios, revisando los documentos, para proceder a dirigirse a la ventanilla de caja y pagar los valores correspondientes.

A partir de dejar los documentos en ventanilla se tiene que esperar un tiempo determinado que oscila entre dos a tres semanas para que quede el derecho inscrito.

Otro de los aspectos que pude evidenciar es la cantidad de gente que acude día a día para poder hacer la inscripción de su derecho, el cual puede ser propietario, crediticio o hipotecario, u otro que pueda relacionarse con la propiedad inmueble. Cantidad de gente que generalmente acude por horarios antes meridiano, y en la tarde es mucho menos complicado; las razones de porque se actúa de esa manera son varias, las cuales son subjetivas y no representativas, pero hace ver las grandes falencias en las cuales se encuentra el funcionamiento de nuestras instituciones.

4.2. EL PROBLEMA DEL REGISTRO CATASTRAL

Aplicaré la observación de campo para poder explicar el funcionamiento de las oficinas de registro catastral, empezando por describir las oficinas físicas en las cuales funciona el registro de catastro.

Estas se encuentran ubicadas en el edificio denominado Ex Banco del Estado, en el segundo piso y tercero respectivamente, donde se hace el registro catastral es en el segundo, pero antes de dar las directrices de la funcionalidad de dicha institución, voy a referirme al antecedente de catastro, porque al momento de redacción del presente capítulo, hubo cambios importantes en la estructura y funcionalidad de esta unidad, las cuales voy a describir en un cuadro comparativo del anterior con el actual:

ANTES	AHORA
<p>Las personas al ingreso se encontraban con los siguientes funcionarios operadores:</p> <ul style="list-style-type: none">- Funcionario encargado de consultas, verificación de trámites, y recepción de certificados catastrales finalizados.- Funcionario de transcripción de información del ingreso de trámites, entrega de hoja de ruta.	<p>Hoy las personas tienen el siguiente panorama:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dos funcionarios encargados de la recepción de documentos para el registro catastral.

<ul style="list-style-type: none"> - Funcionario encargado de ingreso de trámites distintos del registro catastral, de proporcionar certificados finalizados, denominado SITRAM. - Dos funcionarios encargados de revisión de documentación y recepción de solicitudes de registro catastral. - Dos funcionarios alternos cada uno en horario el primero de 8:30 a 10:00 encargado de programar fecha y hora a los solicitantes para registro; y el segundo encargado de recepción de documentación observada para su reingreso. <p>Los demás funcionarios se hallan dentro de las instalaciones, profesionales arquitectos revisores de la normativa y de la mensura presentada por los propietarios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Funcionario encargado del ingreso de trámites distintos del registro catastral, encargado de entregar los certificados finalizados a los propietarios (SITRAM). - Funcionario encargado de consultas sobre verificación de trámites y otras. - Funcionarios encargados de resolver consultas técnicas y otras sobre el registro catastral. - Un funcionario encargado de ordenar los documentos para su ingreso y proporciona una ficha de orden para su ingreso. <p>Como antes los funcionarios encargados de la revisión y registro son los arquitectos que se encuentran dentro de las instalaciones.</p>
---	---

Como se evidencia en este cuadro la funcionalidad de catastro cambió de manera que trate de representar menores problemas para ellos, pero en el siguiente punto quiero dar a conocer el funcionamiento real, y además del porque se cambia el orden de atención.

4.2.1. FUNCIONAMIENTO LOGÍSTICO DE CATASTRO

Catastro como una Unidad dependiente del gobierno municipal, es la encargada de registrar de forma técnica, los bienes inmuebles, propiedades de personas, las cuales mediante la contratación particular de un arquitecto, realizan dicho registro.

El trámite se inicia del siguiente modo, y con los tiempos descritos;

- El arquitecto o ingeniero contratado por el propietario, realiza una mensura del predio sea este con edificación o no, haciendo constar dicha mensura en un formulario denominado Formulario Único de Registro Catastral, detallando de manera técnica las características de dicha propiedad o bien inmueble, como ser; si los muros son de adobe o ladrillo, si los techos son de un material expreso, si los pisos son de cemento o parquet, etc., esto de manera técnica como se había mencionado.
- Una vez se tenga la información transcrita en el formulario, se debe encargar el propietario de adjuntar las fotocopias del testimonio de propiedad, folio real, (en caso de no contar con un catastro anterior se debe presentar el anterior testimonio y el folio real o tarjeta de propiedad) el certificado anterior, cinco pagos de impuestos y el carnet de los propietarios.
 - Se debe aclarar que en el anterior sistema descrito arriba en el cuadro comparativo, se procedía a programar una fecha determinada para que el funcionario profesional, pueda hacer una previa revisión

de todos los documentos legales, como ser el testimonio de propiedad, folio real, impuestos, etc., comparándolos con las fotocopias que ingresarán a la Unidad de Catastro. Esto demoraba aproximadamente entre dos semanas.

- Dicha carpeta debe hacerse revisar por el funcionario encargado de dar una ficha para el orden de ingreso (cabe aclarar que esto es burocrático excesivamente, porque no creo que sea necesario pagar a un funcionario que solo de fichas cuando puede emplearse en otras funciones mas primordiales), una vez que se tenga el turno correspondiente el funcionario siguiente se encargará del ingreso de los documentos para realizar el catastro correspondiente.
- Una vez ingresado el trámite este pasa a manos de un primer procesador (denominado así por la alcaldía, ya que procesa la información prestada por el propietario en el FURC), el cual tiene como misión la revisión de aspectos técnicos además de verificar si existen antecedentes sobre antiguos catastros, realizado la verificación este funcionario derivará el trámite a otro. Esto dura aproximadamente siete u ocho días hábiles
- El siguiente funcionario se denomina RV, encargado de la revisión de la documentación legal y otros, este funcionario derivará a otro. Esto dura ente cinco a seis días hábiles.
- Registro y Valoración es la parte encargada de registrar los datos y valorar el bien inmueble para efectos impositivos. Esto durará entre cinco a seis días hábiles.
- Codificación Catastral es el funcionario encargado de codificar el predio o propiedad respectiva dando de esta forma un código, definiendo la zona, manzano, y lote respectivamente, además de realizar el certificado catastral. Esto durará entre cinco a seis días aproximadamente.
- Una vez que todos los funcionarios descritos revisen la documentación y los datos técnicos, firmado el FURC por ellos, este trámite derivará en

ENTREGA A CIUDADANO, quiere decir que ya ha finalizado el trámite administrativo.

Todos estos pasos establecidos llegan a sumar entre veintidós días hábiles mínimamente, pero existen formas de demora que detallamos a continuación y que son de vital importancia por ser lo más verídico y que más ocurre a cada persona.

- Al instante de ingresar el trámite respectivo, si el funcionario procesador no encuentra datos anteriores o antecedentes, ocurre una inspección que realizarán otros funcionarios técnicos, los cuales programada la inspección la realizarán verificando de esta forma toda la información, pero dependiendo de cada predio o terreno, ya que si su extensión es inmensa o el terreno es de pendiente elevada, el funcionario encargado es un técnico topógrafo.
 - Antes los inspectores pertenecían a unidades distintas, ahora los inspectores pertenecen a la Unidad de información Territorial.
- El técnico encargado de inspección manual su trabajo es igual al del arquitecto independiente, mientras que el técnico topógrafo hace uso de instrumentos de medición avanzados.
- Una vez realizada la inspección, el informe es derivado al primer procesador el cual procederá a la revisión, si no existen concordancias entre el FURC y el levantamiento o inspección, el trámite es rechazado.
 - Antes el trámite era observado para su corrección. El arquitecto o ingeniero contratado, subsanaba las observaciones.
- Pero existen también falencias como ser que la propiedad se encuentre cerca de un río, a cierta distancia del río y para evitar posibles riesgos en las propiedades de la población, es considerado como propiedad municipal, entonces debe marcarse en el FURC como propiedad municipal, tendiente a tomarse por parte de la HAM acciones de

demolición u otros, si se presentaren problemas, (este puede ser otro tema de tesis, para aquellos que tomen lectura de la presente investigación), o de todas formas si se encuentra fuera de la propiedad municipal así considerada, se deben tomar estudios por la misma alcaldía, es decir que el trámite es derivado a la unidad de cuencas y aires de río, en el cual como se podrán imaginar demora entre seis o más meses.

- Otra demora que pueda presentarse puede ser que la planimetría del lugar esté por ser aprobada, es decir que no se cuenta con una planimetría aprobada, por lo cual no se puede dar una Certificación catastral y el trámite es devuelto y rechazado; ocurre también que si hay planimetría, esta se encuentre en proceso de regularización o de verificación, por el cual se tiene que esperar hasta que dicha planimetría sea aprobada, demorando esta en seis meses o un año respectivamente.

La institución con los actuales cambios trata de dar simplicidad al trámite, pero en la seguridad de que esto no será posible, antes y ahora se promete a las personas que desean obtener el certificado catastral un máximo de diez días hábiles para que se otorgue tal documento, y si existen demoras será gracias al profesional responsable de llenar el FURC.

Pues es una forma de deslindarse de responsabilidades ante los propietarios por sus propias faltas.

Otro problema que se presenta es el referido a la presentación de documentos acreditativos del derecho propietario, el cual según mi parecer es sobrepasar funciones, porque el motivo del registro es el catastro y no certificar la propiedad, ya que revisamos el reglamento de catastro y claramente nos indica que se debe revisar la parte legal, “pero revisar y consignar los datos”.

Y el mismo reglamento establece que se debe especificar en los datos la forma de adquisición del bien inmueble, es decir para el caso de la usucapión la cual es concedida por el juez, pero que en realidad no se permite catastrar el bien inmueble si no se tiene título registrado en derechos reales, así el juez de una orden judicial para el registro los funcionarios de catastro niegan hacer el catastro, y como dije antes, esto es sobrepasar funciones.

El tiempo que antes tardaba el catastro con todos los pasos que se describieron eran de treinta a cuarenta y cinco días si no se presentaba algún problema, y de dos semanas a lo mucho si ya se tiene un registro anterior y esto en algunos casos, porque si los funcionarios tienen labores recargadas o excesivas ellos toman un tiempo mucho mayor en registrar un bien inmueble.

El tiempo que en la actualidad demora un catastro según versión de la propia alcaldía es de diez días exactos, pero según la observación que hice y por experiencia de trabajo, el tiempo se acorta por el ingreso directo sin programación que hacen los propietarios en la Unidad de Catastro (antes la programación se realizaba para dentro de dos semanas), y los arquitectos procesadores de la información demoran entre dos a tres semanas para certificar el registro, no existe reingreso para trámites observados, solamente los rechazan para un nuevo ingreso. Pero justamente ese ingreso nuevo es el que debilita esta nueva organización demorando también la necesidad del propietario por obtener el certificado.

Además de la demora de los funcionarios, existe otro aspecto o circunstancia mediante la cual demora aun más que el anterior sistema hasta la conclusión del trámite, es la contra entrega, la cual consiste en que si el formulario tiene un dato erróneo o algún dato que la unidad crea pertinente cambiar o adicionar, debe asistir el propietario o arquitecto a las dos y media a cuatro de la tarde para poder informarse de la observación que se realiza, entregándosele el formulario para su corrección y posterior entrega al funcionario para su registro

y finalización. Este único paso demora una semana y más dos hasta que finalice el trámite para su entrega, determinando que no solo el tiempo es igual al anterior sino que empeoró aún más.

El único aspecto favorable es el cambio que se trata de hacer en la institución a favor del público en general, pero que de todas maneras no funciona de la forma en que debería hacerlo.

4.2.2. BREVE ANÁLISIS SOBRE CATASTRO EN EL TEMA IMPOSITIVO

El tema impositivo se lleva en un ambiente distinto al de catastro, pero que una de las finalidades del registro catastral es valorizar las propiedades y llevarlas al ámbito impositivo para el cobro respectivo.

En la unidad de catastro una de las pruebas hechas en sola observación de ya cinco años que tengo por experiencia, se realiza el registro de un bien inmueble y no se hace ningún cambio en el cobro impositivo, porque los propietarios aun pagan el mismo monto de antes de hacer los cambios correspondientes en catastro, ya sean estos de mejora o ampliación del bien inmueble, esperando la institución de impuestos la solicitud por parte del propietario para el cambio de datos y nuevo cobro impositivo.

Esto trae consecuencias como que si el propietario hiciera el catastro y no cambia los datos en impuestos municipales, tras años después de pagar el mismo monto impositivo, y resulta que el área de fiscalización toma cuenta de la deuda con notificación al propietario, debiendo pagarse los montos adeudados y los intereses en mora mas multas administrativas, no por inobservancia o

negligencia del propietario sino de la misma alcaldía, por no cambiar los datos que debería hacérselo de oficio.

Puede que el motivo de este proceder sea por tomar en cuenta que el catastro no es tomado como una herramienta impositiva, sino de orden gráfico y valorativo de los bienes inmuebles existentes en el territorio municipal, para la organización de los planos existentes en el territorio nacional en su conjunto.

Es uno de los tantos problemas que presentan nuestras instituciones, que en mi parecer pueden solucionarse siempre y cuando las autoridades correspondientes puedan tomar en cuenta las necesidades directas de cada persona y de la sociedad en su conjunto.

4.3. LA COORDINACIÓN ENTRE DRR Y LA HAM

La coordinación según establecimos en los antecedentes no solo de nuestro país, sino de los vistos en España o Argentina respectivamente, se buscaba una coordinación para la década de los setenta entre la mensura que realizaban los registros catastrales y los registros inmobiliarios, los cuales según autores de sus propios países querían establecer.

En nuestro país no hay intentos hasta la fecha de coordinación entre ambas instituciones, solo de mera transcripción en la normativa, una importante es la ley 2372, la cual establece la subordinación de los registros catastrales hacia derechos reales, por que esta última debería tener una planimetría en coordenadas, las cuales deben ser proporcionadas a las municipalidades.

O la reglamentación de catastro con la identificación en el registro catastral de los datos de la propiedad o tenencia, pero que es insuficiente para poder establecer una obligatoria coordinación entre ambas instituciones.

Ahora la legislación comparada como pudimos ver, existe coordinación entre ambas instituciones de manera parcial, así en Venezuela obliga al registro, notarios o escribanos a requerir el certificado catastral o su registro en la institución correspondiente, también en España que encontramos un dato muy interesante “el certificado electrónico catastral”, de manera que los registradores de bienes inmuebles, pueden solicitar se dé información vía internet para constatar los datos expuestos en el título.

O en argentina, solo que es más complicado respecto a su burocratización, pero que trata de acercarse a una coordinación, pero que de igual manera que nuestra legislación, resulta ser obsoleta.

La observación misma de nuestras instituciones y de las legislaciones de los tres países vistos, permitirán establecer soluciones acordes a nuestra actualidad, y plantear mecanismos que resguarden la seguridad jurídica que debe tener cada persona en el tráfico jurídico de sus bienes.

CAPÍTULO V

APLICACIÓN OBJETIVA DE LA INVESTIGACIÓN SOBRE LA POBLACIÓN

5.1. ENTREVISTAS REALIZADAS PARA LA APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En la realización e investigación de la presente investigación, tuve un sinnúmero de problemas para poder entrevistar a las personas representativas de las instituciones.

Comenzando por la Oficina de Derechos Reales la cual simplemente por el cambio de ordenamiento jurídico en nuestro país, no tiene un Juez Registrador definido, lo cual hace imposible realizar la entrevista pertinente. Debo mencionar para esto lo sucedido en la Oficina de Derechos Reales, los guardias policías mencionaron que para realizar las encuestas respectivas a las personas que acuden a esta institución debía tener un permiso derivado de la Oficina de Recursos Humanos del Consejo de la Judicatura.

Bien, cuando presenté el interés de realizar las encuestas, “el licenciado” de Recursos Humanos me indicó que debía traer una carta firmada por el tutor de la presente investigación, una vez hecho esto y de presentar la Resolución de la Carrera de Derecho me indicó que cualquier abogado podía firmar una carta de este tipo y que necesitaba otra carta o sello de la Facultad de Derecho, y que le esperara durante una semana para poder requerir el permiso porque tenía que realizar un viaje.

Grande fue la sorpresa mía al presentarme ante dicha oficina entre esa semana y ver que este señor se encontraba y no realizó ningún viaje, pero que de igual manera debía volver hasta que se desocupara de sus funciones, para que al final de todo me sellara y firmara el permiso, lo cual podía realizarlo sin mayor demora, ya que ni se dio la molestia de leer la carta.

No fue menos lo ocurrido en la Oficina de la Unidad de Catastro dependiente del Gobierno Municipal, una vez que quise realizar la entrevista a la Jefa de la Unidad de Catastro, esta me dijo que no podía entrevistarla y mucho menos grabarla, que debía mandar una serie de preguntas impresas para poder ser respondidas.

Hice esto y además mandar a la Dirección de Información Territorial, dirigida a la Directora una solicitud de ordenar a la Jefa de Unidad de Catastro se me pueda concertar una entrevista o de caso contrario se me responda las preguntas impresas que adjunté a dicha solicitud.

Se me dio la respuesta de que la Jefa de la Unidad de Catastro atendía determinados días y que debía acudir en ellos para poder ser atendido, lo cual también hice pidiendo la explicación de porque no se me había respondido a las preguntas impresas, y un poco esperanzado en obtener la entrevista, lo cual no ocurrió, se me dijo que debía escribir las respuestas y no grabar.

Como pueden evidenciar los lectores de la presente investigación, los sinfines de problemas que experimenté para poder realizar las entrevistas, lo único que puedo rescatar de esta experiencia es que aun existen funcionarios excelentes y que dan la ayuda correspondiente, cuando uno lo requiere.

5.1.1. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA ENTREVISTA REALIZADA A LA COORDINADORA DE LA DIT

Como transcribí en el punto anterior una de las funcionarias que se pueden considerar de las mejores que existe es la Arquitecta Rosario Sánchez, Coordinadora de la Dirección de Información Territorial, la cual dio respuestas objetivas que aclararon y demostraron la hipótesis de la presente investigación.

Las respuestas obtenidas dan el resultado de aclarar la significación que da la institución al registro catastral, siendo un inventario de los bienes inmuebles respecto a su forma física, jurídica y evaluativa, y más importante que el efecto impositivo es el hecho de llevar el inventario de los inmuebles, para una mejor planificación por parte del Gobierno Municipal.

Las preguntas posteriores van dirigidas a obtener el objetivo del registro catastral el cual es el inventario para la planificación urbana de la ciudad de La Paz, también que para el registro de la usucapión es menester presentar la sentencia emitida y el plano aprobado por el juez correspondiente, y en caso de minutas protocolizadas por el notario pero que no pudieron ser registradas en DRR, se debe realizar el registro a nombre del anterior propietario, para poder obtener el certificado catastral.

También quedaba la duda de la ley 2028 de regularización de bienes inmuebles, la cual establecía que las planimetrías debían ser proporcionadas a los Gobiernos Municipales, respondiendo la Coordinadora que no existe tal aplicación, sin tener respuesta del porque, pero que si existen realizaciones solo por parte del Gobierno Municipal y que es una competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales el realizar las planimetrías respectivas.

Según la entrevista que se encuentra para su lectura en el Anexo IX a la XII, la parte que confirma la hipótesis es la referida a la duración del registro como tal, que según la Coordinadora demora diez días, pero a la vez explica que son varios los funcionarios que realizan el registro catastral verificando detalles del registro, que como observé dura mayor tiempo.

En las preguntas de la diez a la doce se realizan las preguntas referidas a la coordinación existente entre el Gobierno Municipal y Derechos Reales, y la coordinadora responde que no existe coordinación, la que se trata de hacer mediante reuniones, pero que debido a la subordinación que existe aún de la Oficina de Derechos Reales hacia el Consejo de la Judicatura, no se puede realizar ninguna coordinación entre ambos sin la orden correspondiente.

Así también nos explica que la manera de hallar una coordinación pronta, sería mediante la redacción de una norma ya sea interna, o la redacción de una ley.

De esta manera confirma que la hipótesis planteada está siendo aprobada en parte, porque se requiere de una coordinación entre ambas instituciones mediante la transcripción de mecanismos jurídicos, que puede ser una ley, ayudando de esta forma el mejor funcionamiento de ambas instituciones.

5.2. APLICACIÓN DE LA OBSERVACIÓN REALIZADA DURANTE LA ENCUESTA

Como establecimos en el capítulo cuarto, una parte de la observación realizada en ambas instituciones como producto de la experiencia propia del que redacta la presente investigación, se estableció nuevos parámetros en la realización de la encuesta.

En los anteriores puntos establecí que hubo muchos fallos logísticos al momento de realizar la presente investigación, pero mayor fue la sorpresa al encontrarme directamente con las personas que solicitan distintas requerimientos ante la Oficina de DRR, las cuales me contaron las distintas falencias que encuentran en ambas instituciones, pero especialmente en Derechos Reales.

Varias de aquellas personas comentan en primer lugar la molestia que causa la infraestructura en la cual se ven forzados a realizar sus respectivos registros, no existen asientos para poder esperar de manera calmada a ser atendido, teniendo que hacer una fila enorme para poder consultar sobre alguna razón.

Otra de las molestias es respecto a los funcionarios que atienden en las oficinas respectivas, que según las personas mismas, son poco amables, y poco eficientes, aclarando que hay algunas personas que creen que por la labor que llevan no tienen la capacidad suficiente para poder dar un buen funcionamiento en la institución.

Otra de las molestias es el cobro que se realiza para los registros, que cuando el documento lleva observaciones, debe hacerse un nuevo pago de los aranceles y timbres, lo cual es considerado un abuso por parte de dicha institución.

La principal molestia que representa un gran aporte para la presente investigación y además para la comprobación de la hipótesis es la necesidad de coordinación entre los funcionarios de la institución, la información que se da, y los requisitos entre los cuales se encuentra el certificado catastral, ya que las personas consideran que es un total abuso y desorden el hecho de pedir un documento que se tiene que obtener en otra institución distinta y además lejana a las instalaciones correspondientes de DRRR.

Todas estas observaciones y entrevistas espontaneas realizadas a las personas asistentes a la Oficina de Derechos Reales, dan a conocer las falencias administrativas y logísticas en que se encuentra esta institución, a veces la ignorancia misma en la que nos encontramos hace que actuemos de diferentes formas, esta ignorancia se encuentra de todos lados, tanto en las personas que consultan en las diversas oficinas, como en las personas que los atienden.

Este punto sirve para definir la necesidad de leyes actualizadas y con la redacción de dicha ley de personas que están día a día realizando estos trámites burocráticos, con las molestias que representan las instituciones fuera de la actualidad, la necesidad de mecanismos jurídicos que representen una solución pronta para las falencias existentes en nuestro sistema económico.

5.3. REALIZACIÓN DE LA ENCUESTA

La encuesta (ver anexos XIII y XIV) como podremos apreciar, tendrá el objetivo de establecer la aprobación o la reprobación de la hipótesis, las preguntas realizadas a las personas están orientadas a realizar un análisis de los problemas que más afectan a las personas en general.

La hipótesis propuesta por mi persona tiende a dar una solución normativa al problema de la coordinación entre Derechos Reales y los denominados actualmente Gobiernos Autónomos Municipales, no solamente por la no coordinación, sino por la demora administrativa que esto representa para las personas que pretenden realizar la inscripción de la propiedad de un bien inmueble.

Las preguntas no tratan de dar una aprobación doctrinal ni técnica de la hipótesis, porque simplemente las personas no conocen la totalidad de la normativa vigente, o tal vez sería ridículo hacer una pregunta directa de la opinión de las personas, que si se aplicara una normativa esta resolvería el problema de la coordinación entre ambas instituciones, porque probablemente algunos de ellos creerán que si existe coordinación.

Lo que si establecemos con la encuesta realizada es la existencia o no de la coordinación según las personas entre ambas instituciones, o el grado de conocimiento que tiene el conglomerado de ambos aspectos del presente tema como son el registro catastral y el inmobiliario propietario.

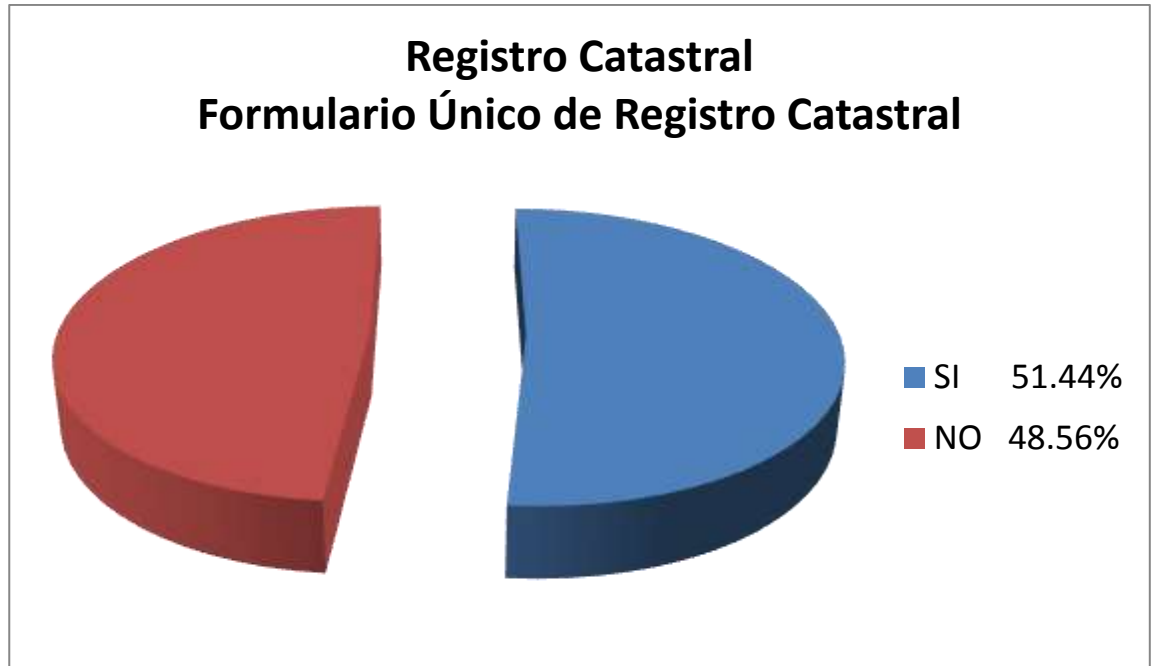
La encuesta se la realizó en base a datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), sobre los censos realizados a la tenencia de vivienda (ver Anexos), en el año 2001, en el cuadro del anexo correspondiente se establece para la provincia Pedro Domingo Murillo – Sección Capital La Paz, un total de 102407 personas con tenencia de vivienda propia, y todas ellas representan el total del universo a aplicar, de la cual tomando una muestra representativa con una confiabilidad del 95% resultan 383 personas a realizar la encuesta con los siguientes resultados.

La pregunta 5.3.1. busca establecer el grado de conocimiento que tiene la población del registro de la propiedad o del registro catastral, no haciéndolo directamente sino de manera de apreciar tres términos de cada registro que conforman la globalidad del mismo, como lo es del registro catastral (formulario único de registro catastral, certificado catastral y los trazos viales o línea nivel); y del registro de la propiedad (Minuta de transferencia, el impuesto a la transferencia y el Folio Real), no como parámetros que sean didácticos, sino representativos para el común de la sociedad.

5.3.1. DIGA USTED SI CONOCE EL SIGNIFICADO DE LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

5.3.1.1. Registro Catastral

Formulario único de registro catastral



Como apreciamos en el gráfico un total de ciento noventa y siete (197) personas que representan el 51,44% de la población total encuestada si conoce el significado del Formulario Único de registro Catastral, mientras que un total de ciento ochenta y seis personas (186) representan el 48,56 % que no conoce este elemento.

Certificado Catastral



Es diferente el resultado obtenido, porque el registro catastral tiene como objetivo el hacer el registro físico del bien inmueble, y el resultado para la totalidad de las personas es el Certificado catastral, que según la torta tiene un índice de conocimiento mayor que el anterior.

Un total de doscientos treinta y nueve personas (239) que representan el sesenta y dos coma cuatro por ciento 62,4% del total de la población encuestada que si conocen el Certificado Catastral, y no lo conocen un total de ciento cuarenta y cuatro personas (144) representativa del treinta y siete coma seis por ciento 37,6% del total.

Trazos Viales

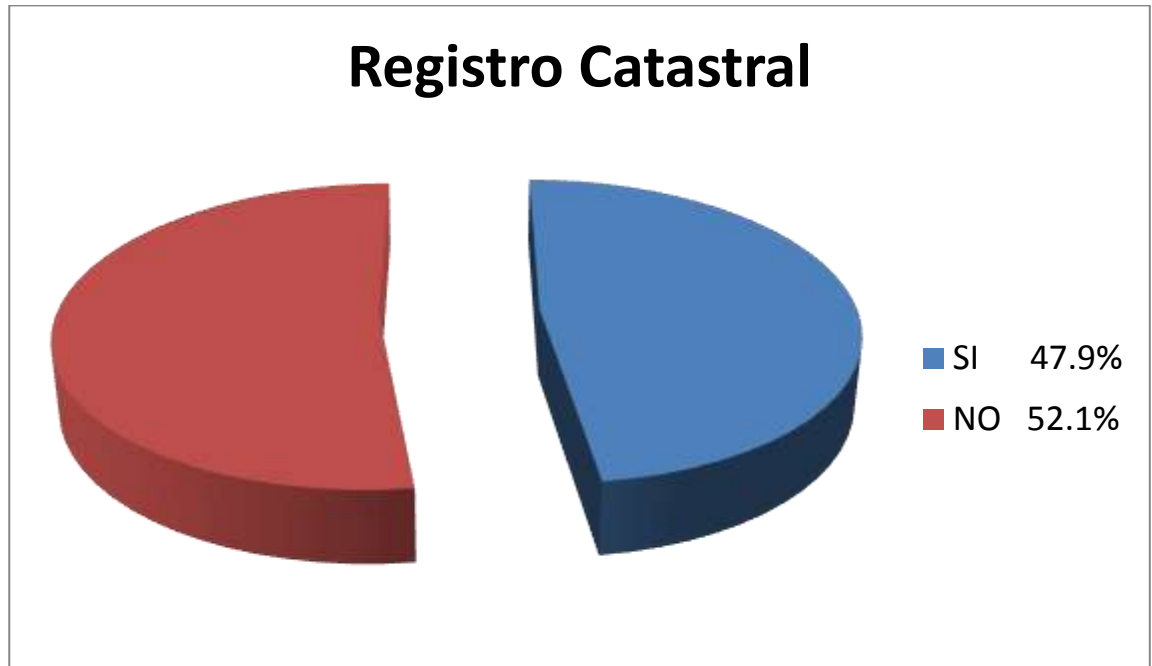


Los trazos viales o línea nivel son también parte componente del registro catastral, representan los límites de la propiedad inmueble con la propiedad municipal o del Gobierno Municipal. Al ser una parte componente también es importante su conocimiento o determinación de grado de conocimiento para decir que si una persona tiene conocimiento o no del registro catastral.

Un total de ciento catorce personas (114) como el veintinueve coma ocho por ciento 29,8% del total de los encuestados tiene conocimiento de este término, mientras que doscientos setenta y nueve personas (279) representando setenta coma dos por ciento 70,2% del total de los encuestados no conoce este elemento.

Para determinar el grado de conocimiento del registro catastral se debe realizar la sumatoria de todas las personas encuestadas, realizar un común de todas ellas y el porcentaje respectivo de negatividad y positividad.

Registro Catastral



Tomando en cuenta todos los elementos y los resultados obtenidos en el grado de conocimiento de cada uno de ellos, y los resultados obtenidos en el anterior cuadro, se llega a la conclusión de que las personas encuestadas no tienen conocimiento de lo que es el registro catastral. El cuarenta y siete coma nueve por ciento 47,9% del total de la población si tiene conocimiento de lo que es el registro catastral, y el cincuenta y dos coma uno por ciento 52,1% no lo conoce representando la mayoría en cuanto al total.

Por ello las personas tienen conocimiento del certificado catastral como uno de los requisitos para derechos reales, pero no tiene el conocimiento general del registro en sí mismo, se podría decir que se conoce la cara del registro catastral, pero no el contenido o fondo del mismo.

Resulta muy importante este punto, porque si se hubieren planteado preguntas más técnicas, estas serian inentendibles para el conglomerado de los propietarios de bienes inmuebles. Preguntas que conciernen al registro catastral

como ser: que consideran por mensura, avalúo técnico de la propiedad, etc., los cuales estoy seguro no se hubieran clarificado.

5.3.1.2. Registro de Propiedad

Minuta de Traslencia



Podemos apreciar en este gráfico que un total de trescientos treinta y dos (332) personas que representan el ochenta y seis punto siete por ciento 86,7% del total de la población encuestada si conoce que es la minuta de transferencia.

Mientras cincuenta y una personas (51) no conocen la minuta de transferencia que representa un total del trece punto tres por ciento 13,3% del total.

Al ser un elemento del registro de la propiedad, este es más reconocido por la población, inclusive mayor al del registro catastral.

Impuesto a la Traslación



Un total de trescientos veintidós (322) de personas que representan el ochenta y cuatro punto uno por ciento 84,1% del total de los encuestados, si tiene conocimiento de lo que es el impuesto a la transferencia, también como mera cara de lo que se debe hacer para la protocolización de la minuta de transferencia ante notario de fe pública y su posterior registro de la propiedad.

Mientras que sesenta y una (61) personas que representan al quince punto nueve por ciento 15,9% del total de la población encuestada no tiene conocimiento de este elemento.

Se llega a la conclusión que la mayoría de la población si tiene conocimiento de lo que es el impuesto a la transferencia en relación con el registro de la propiedad.

Folio Real



Aquí el elemento del Folio Real utilizado para verificar el grado de conocimiento de la población del registro de la propiedad, tiene mayor positividad, ya que como podemos evidenciar en el cuadro presentado, un total de trescientos cuarenta (340) personas que son el ochenta y ocho punto ocho por ciento 88,8% del total de la población encuestada si tiene conocimiento de lo que es el Folio Real, mientras que cuarenta y tres personas (43) dicen no conocerlo, representando un once punto dos por ciento 11,2% del total de la población encuestada.

Para obtener un porcentaje total del registro de la propiedad asumimos la forma utilizada en el grado de conocimiento del registro catastral, dando como resultado el cuadro que a continuación se detalla.



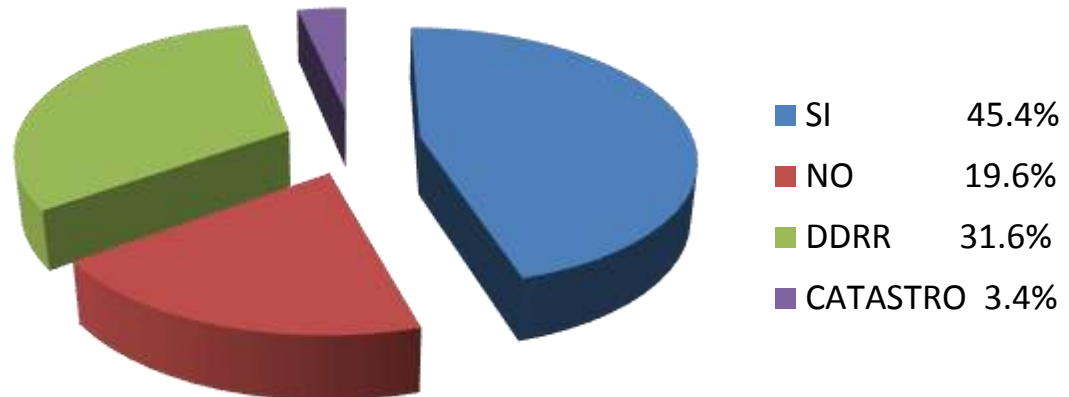
Entonces, en base al cuadro que representa la globalidad de la sumatoria de los elementos preguntados a la población en su conocimiento, podemos evidenciar que un ochenta y seis punto cinco por ciento 86,5% del total de la población si tiene conocimiento del registro de la propiedad, mientras que un trece punto cinco por ciento 13,5% no lo tiene.

Aclarando de esta forma que si bien la población tiene un conocimiento del registro de la propiedad, no lo tiene respecto al fondo mismo que es el de dar publicidad, incluso hubo gente que prefirió decir que desapareciere la Oficina de Derechos Reales, lo cual equivaldría a dejar sin protección la propiedad privada, y los derechos que deben ser acogidos por el estado.

Por ello si bien decimos que la población si tiene conocimiento de ambos registros o no lo tienen, nos referimos únicamente a las características físicas del mismo y no su conocimiento doctrinal ni jurídico.

5.3.2. TIENE CONOCIMIENTO DE LOS PASOS O PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE AMBOS REGISTROS

Tiene conocimiento de los pasos o procedimiento administrativo de ambos registros



Esta pregunta realizada a las personas propietarias de bienes inmuebles, ayuda a establecer el grado de conocimiento de la población respecto a ambos registros, en cuanto a su realización o forma de hacerlos como tal.

Muchas de ellas indicaron que para evitar cometer errores u otras molestias, prefieren contratar un abogado independiente, o delegar a algún familiar la labor de realizar el registro de la propiedad, y un tanto a delegar para el registro catastral, aunque en esto es de menor relevancia.

Como podemos evidenciar en el cuadro, ciento setenta y cuatro personas (174) que representan el cuarenta y cinco punto cuatro por ciento 45,4% del total de la población si tiene conocimiento de los procedimientos para realizar tanto el registro de la propiedad, como para el registro catastral, muy importante por ser el de mayor cuantía en su porcentaje.

Setenta y cinco personas (75) que son el diecinueve punto seis por ciento 19,6%, dicen no conocer ninguno de los dos registros en cuanto a su procedimiento. Un total de ciento veintiún personas (121) que representan el

treintaiuno punto seis por ciento 31,6% del total solo conocen como realizar su registro propietario en Derechos Reales, siendo también significativa por representar la segunda mayoría en cuanto a resultados de esta pregunta.

Un total de trece personas (13) que son el tres punto cuatro por ciento 3,4% del total de la población solo tiene conocimiento del registro catastral en cuanto a su realización y no así del de Derechos Reales.

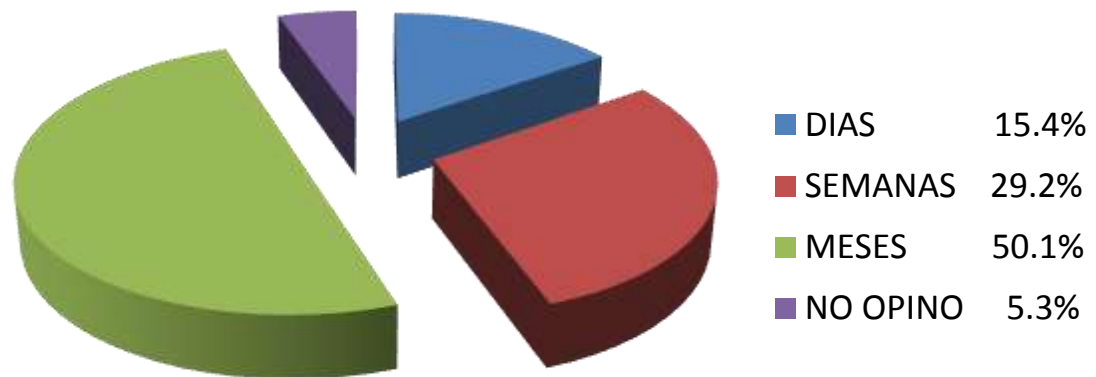
Con los resultados vistos en el grado de conocimiento de ambos registros en cuanto a sus componentes, se relaciona mucho con el grado de conocimiento de los procedimientos en ambos registros, esto porque la mayoría de la población si conoce el registro de la propiedad en ambas situaciones, mientras que el registro catastral es menos conocido en ambas situaciones.

El desconocimiento es menor en ambas situaciones, ya sea esto por razones diversas, como las expresadas por personas que preferían no realizar ningún trámite, y delegar a otra persona esta función para evitar dolores de cabeza innecesarios, o porque simplemente es la primera compra que realizan de un bien y desconocen cómo realizar ningún trámite administrativo.

5.3.3. CUANTO TIEMPO ESTIMA LA DURACIÓN DE:

5.3.3.1. El Registro de la Propiedad en:

Cuanto tiempo estima la duración del Registro de Propiedad



Esta pregunta es importante para determinar no el grado de conocimiento, sino el tiempo de duración que estiman las personas que tardará el registro de la propiedad o que tardó en caso de anteriores propiedades.

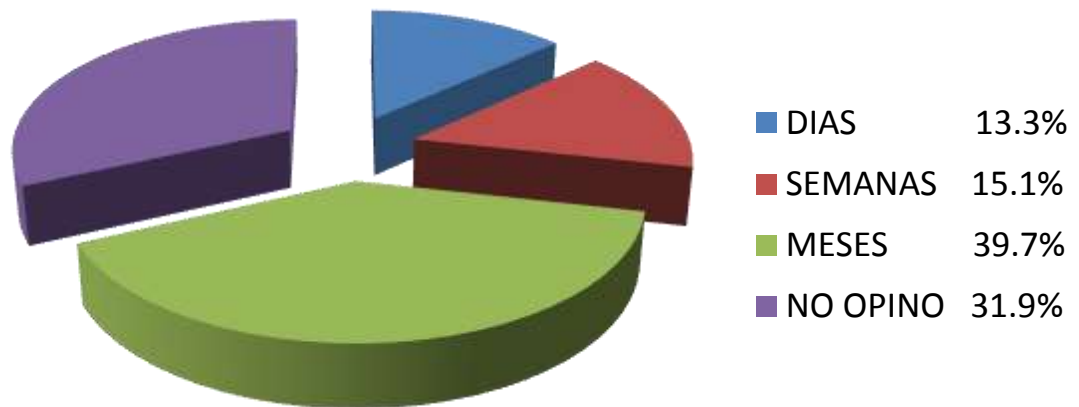
- Días, cincuenta y nueve (59) personas dijeron que el registro de propiedad solamente demora días, partiendo de entre diez a veinte días, comentario que hicieron las mismas personas.
- Semanas, son ciento doce personas (112) representativas del veintinueve punto dos por ciento 29,2% del total de los encuestados estableció que la duración del registro de la propiedad demora semanas en registrarse, partiendo de dos a cuatro semanas comentario de la mismas personas.
- Meses, resultando ciento noventa y dos personas (192) que representan el cincuenta punto uno por ciento 50,1% del total, opinan que el registro de la propiedad demora aproximadamente entre uno a dieciocho meses.

- No opino, veinte personas (20) aclaran que no podrían opinar por diversas razones, ya sea por desconocimiento u otro, que representa la minoría con el cinco punto tres por ciento 5,3%.

Como podemos evidenciar, algunas personas creen que el tiempo de la duración del registro es de días o semanas, mientras que la mayoría cree que su duración es de meses inclusive años, esto según las mismas personas que están en la seguridad de que hay demora administrativa, que con las siguientes preguntas estableceremos si esto es así o no.

5.3.3.2. El Registro Catastral en:

Cuanto tiempo estima la duración del Registro Catastral



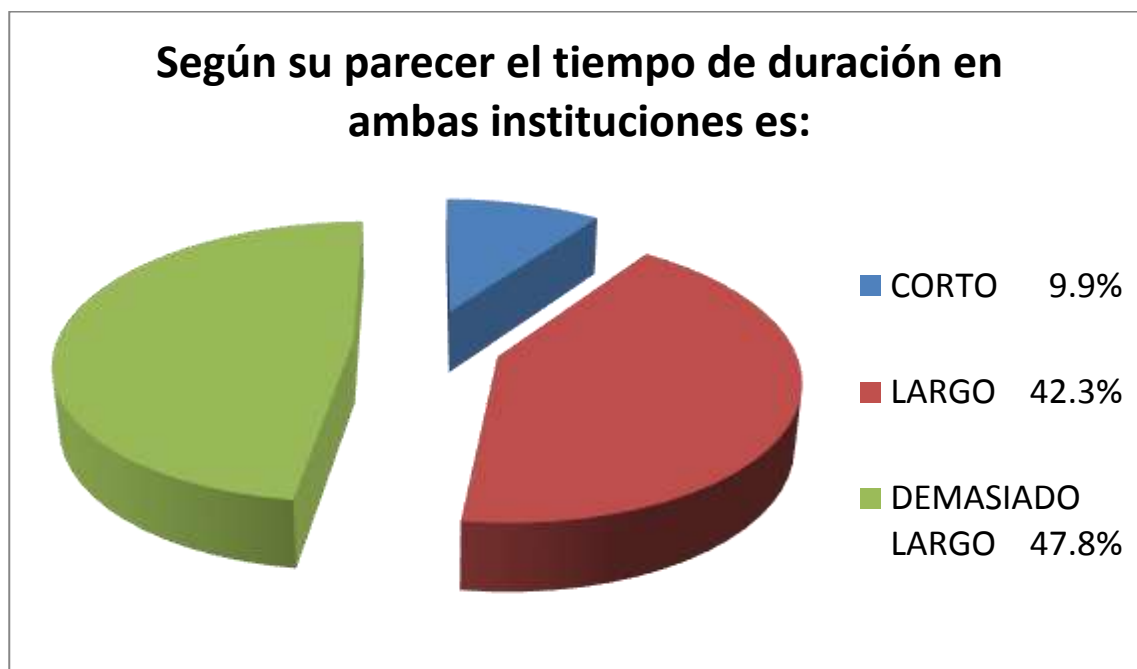
Podemos evidenciar en este cuadro que la abstinencia de opinión es mayor, justamente por el desconocimiento que tiene la mayoría del registro catastral, no es mayor al de considerar que el registro de un bien inmueble demora alrededor de uno a cinco meses en el peor de los casos, esto último porque es la opinión del total de personas y no lo que realmente puede ocurrir, aunque es de valiosa importancia para esta investigación.

- Días, cincuenta y un personas (51) creen que el registro catastral demora alrededor de quince a veinte días.
- Semanas, son cincuenta y ocho (58) personas representando el quince punto un por ciento 15,1%, que opina en la duración del registro de un bien inmueble entre dos a tres semanas.
- Meses, ciento cincuenta y dos personas (152), que son el treinta y nueve punto siete por ciento 39,7% del total de la población encuestada cree que la demora del registro es de meses.

- No opino, el treinta y un punto nueve por ciento 31,9% del total de las personas encuestadas no tienen una opinión por considerar sus conocimientos nulos en cuanto al registro catastral.

Como se dijo más arriba, la opinión de todas las personas sirve para determinar el grado de descontento o aprobación que se tiene para la duración de ambos registros, que según podemos evidenciar es de meses, e inclusive algunos me dijeron que duraba mucho más tiempo, incluyendo años, por el cual es necesario realizar actualizaciones en ambos sistemas sobre todo en el de Derechos Reales, porque el sistema del registro catastral es nuevo, pero lo que si se necesita es la coordinación de ambos sistemas una vez revisado el del registro de la propiedad.

5.3.4. SEGÚN SU PARECER EL TIEMPO DE DURACIÓN EN AMBAS INSTITUCIONES ES:



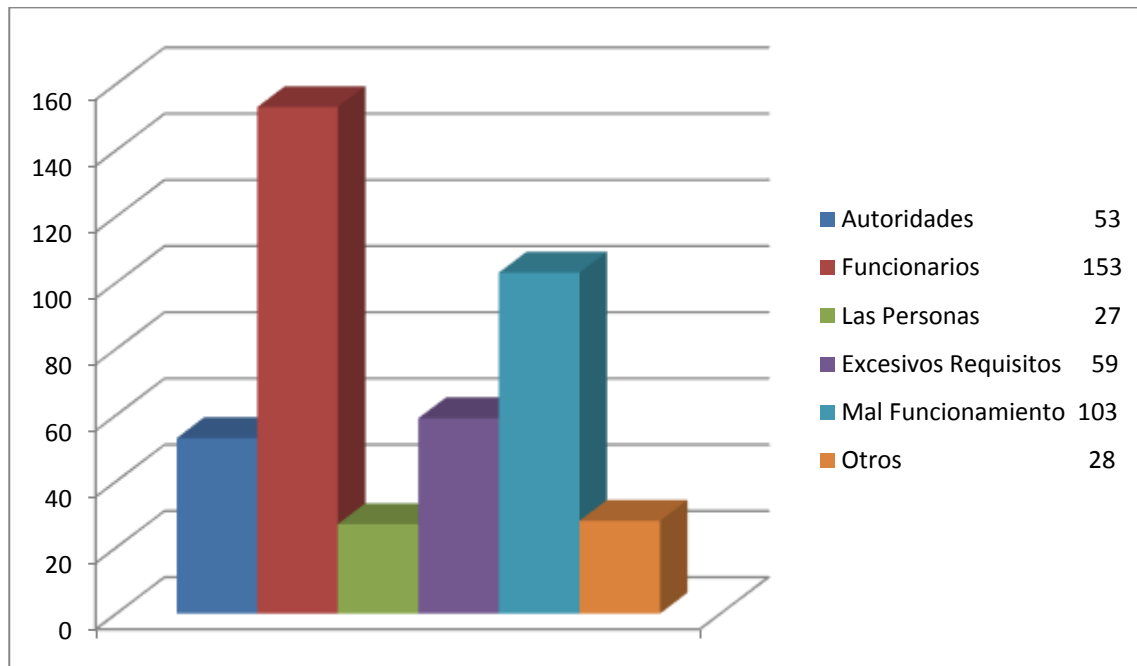
- Corto, treinta y ocho personas (38) que son el nueve punto nueve por ciento 9,9%, del total de la población encuestada tiene la seguridad que el tiempo de duración es sin demoras y aceptable.
- Largo, un total de ciento sesenta y dos personas (162) que son el cuarenta y dos punto tres por ciento 42,3% del total, tiene la concepción de la duración de ambos registros es intermedio, sin considerar que excede en el tiempo.
- Demasiado largo, ciento ochenta y tres personas (183), están en la seguridad que la duración de ambos registros es demasiado largo, por distintas circunstancias, representa el cuarenta y siete punto ocho por ciento 47,8%.

Por ello puedo establecer que sí existe demora administrativa por parte de ambas instituciones, porque las cifras de la encuesta así lo demuestran, ya que

el menor porcentaje del anterior cuadro lo representan aquellas personas que creen que el tiempo de duración es corto y adecuado, así lo manifestó una de ellas, que según su parecer la consideración del tiempo en corto, largo o demasiado largo, depende del apresuro que tengan las personas en realizar sus trámites administrativos.

Así también aquellas personas que respondieron que el tiempo de duración es corto no son tomadas en cuenta en la siguiente pregunta porque esta se refiere a los motivos por los cuales las personas creen que el tiempo es largo o demasiado largo.

5.3.4.1. Esto según usted se debe a:



Para explicar el cuadro de arriba vamos a detallar punto por punto cada uno de los factores a los cuales las personas creen se debe la demora administrativa, aclarando que lo que se transcribe a continuación es lo que las mismas personas respondieron como comentario:

- Autoridades, que lleva un total de cincuenta y tres (53) personas que creen se atribuye la demora, porque no realizan un control y ejercicio efectivo de sus funciones en cuanto hacia sus subordinados.
- Funcionarios, con un total de ciento cincuenta y tres (153) personas tienen una mala percepción del personal de las instituciones, sobre todo por las labores nada efectivas que realizan.
- Las personas, veintisiete (27) encuestados tienen la percepción que la cantidad de personas solicitantes de sus registros de propiedades son la causa de la demora.
- Excesivos requisitos, con un total de cincuenta y nueve personas (59) que están convencidas que los requisitos que se solicitan en los registros son excesivos, sobre todo cuando no se da una información acerca de lo

que se tiene que traer para la inscripción, para lo cual algunas personas opinaron que es sobrepasar atribuciones el hecho de pedir el certificado catastral, el cual tiene que ser obtenido en la HAM, para lo cual deben dirigirse a sus oficinas.

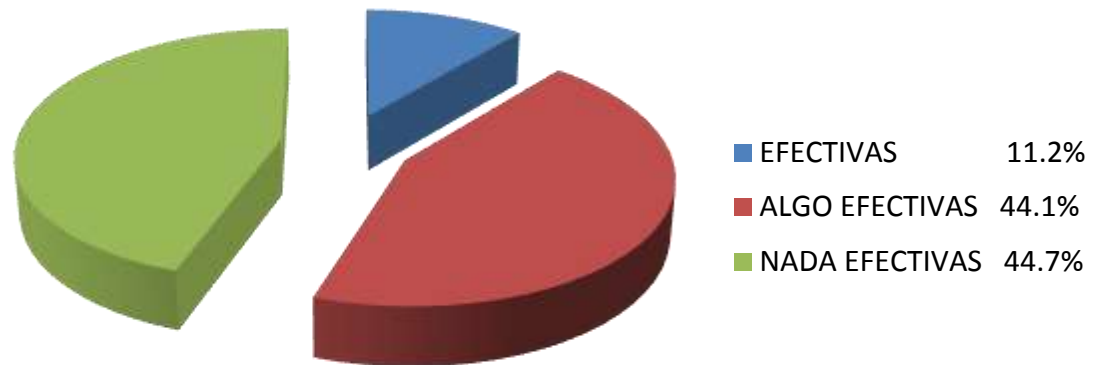
- Mal funcionamiento, esto en consideración a las dos instituciones que no tienen un funcionamiento adecuado, este parámetro es general considerando a todos los anteriores y además al estado mismo, son ciento tres personas (103) que opinan esta la causa de la demora administrativa.
- Otros, con un total de veintiocho personas (28), que entre sus posibilidades manifestaron que está mal el sistema, o que no hay información suficiente u otros tantos.

Algunas personas en su molestia indicaron que consideraban todas las alternativas, porque esta pregunta justamente es de alternativa múltiple, pero lo que llama la atención en toda la encuesta es la molestia en la que se encuentran por las funciones que realizan las dos instituciones.

Pero en mayor porcentaje se encuentran dos opciones, los funcionarios que atienden directamente a las personas, y el mal funcionamiento de las instituciones, por el cual podemos determinar que efectivamente existe demora administrativa.

5.3.5. QUÉ OPINIÓN LE MERECE AMBAS INSTITUCIONES EN CUANTO A SUS FUNCIONES

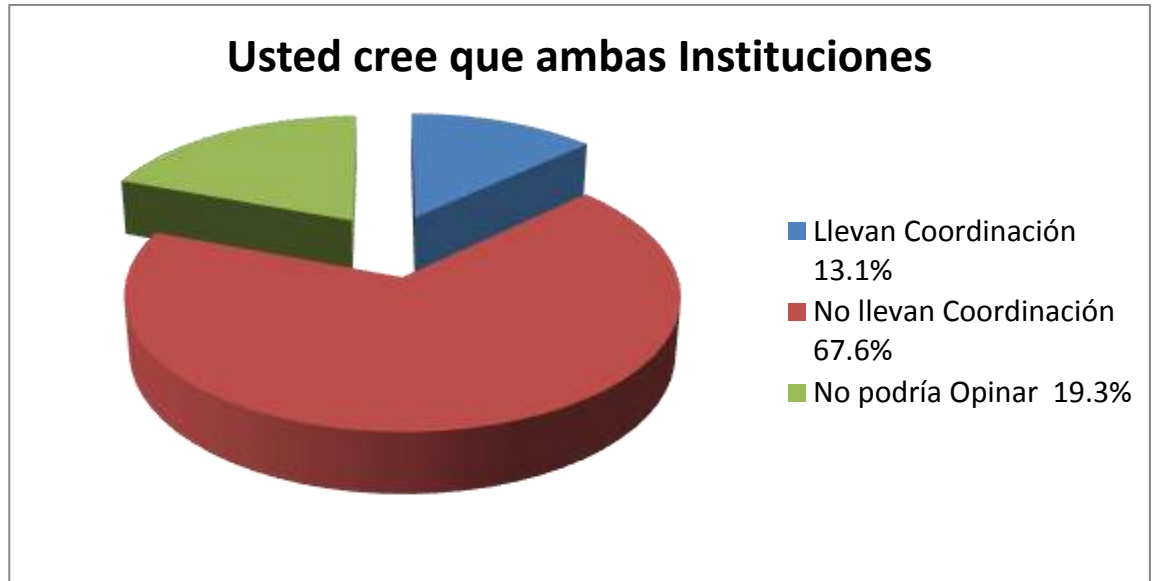
Que Opinión le merece ambas instituciones



En esta pregunta son tres factores a considerar de las cuales asciende de la primera a la última, lo consideran efectivas cuarenta y tres personas (43) que representan el once punto dos por ciento 11,2%, mientras que ciento sesenta y nueve (169) que son el cuarenta y cuatro punto uno por ciento 44,1% cree que las instituciones son algo efectivas y ciento setenta y un (171) personas representan el cuarenta y cuatro punto siete por ciento 44,7% respondieron que las instituciones no son nada efectivas.

Concluyendo, las personas que consideran corto el tiempo también consideran efectivas las instituciones, mientras que para no dar una opinión totalmente desfavorable por los buenos funcionarios que aun existen, una buena cantidad de personas creen que son algo efectivas, y en igual solo con un tanto mayor porcentaje creen que las instituciones andan de mala forma y que no representan efectividad alguna.

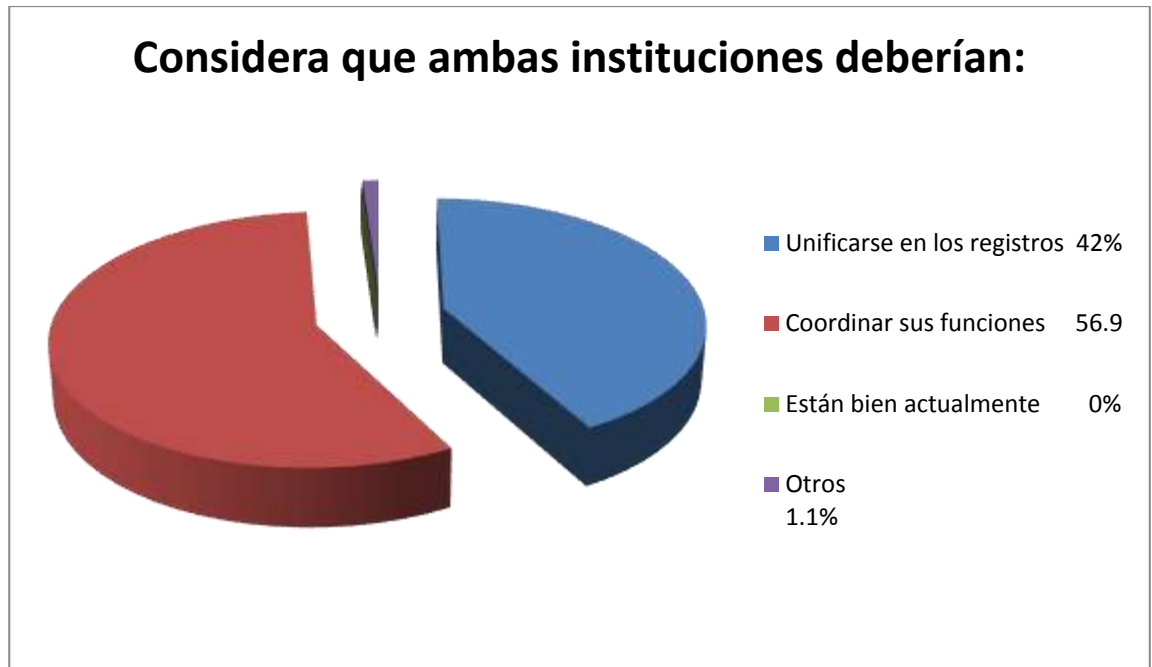
5.3.6. CONSIDERANDO QUE UNO DE LOS REQUISITOS EN DRRR ES EL CERTIFICADO CATASTRAL, VIO QUE AMBAS INSTITUCIONES:



- Opinan que llevan coordinación cincuenta (50) personas con un total de trece punto uno por ciento 13,1%.
- Que no llevan coordinación doscientos cincuenta y nueve personas (259), que representan al sesenta y siete punto seis por ciento 67,6%.
- Y un total de setenta y cuatro personas (74), que son el diecinueve punto tres por ciento 19,3%, que no podrían opinar al respecto por desconocimiento o porque no se les solicitó este requisito.

Esta pregunta realizada es muy importante para la demostración de la hipótesis, en la cual vemos que alrededor del setenta por ciento de las personas no ve que exista una coordinación entre la Oficina de Derechos Reales y el Registro Catastral, por lo tanto una de las molestias que ocasionan la demora administrativa es la no coordinación, en opinión de las personas deberían coordinarse funciones, tal como se demuestra en el siguiente cuadro.

5.3.7. CONSIDERA QUE AMBAS INSTITUCIONES DEBERÍAN:

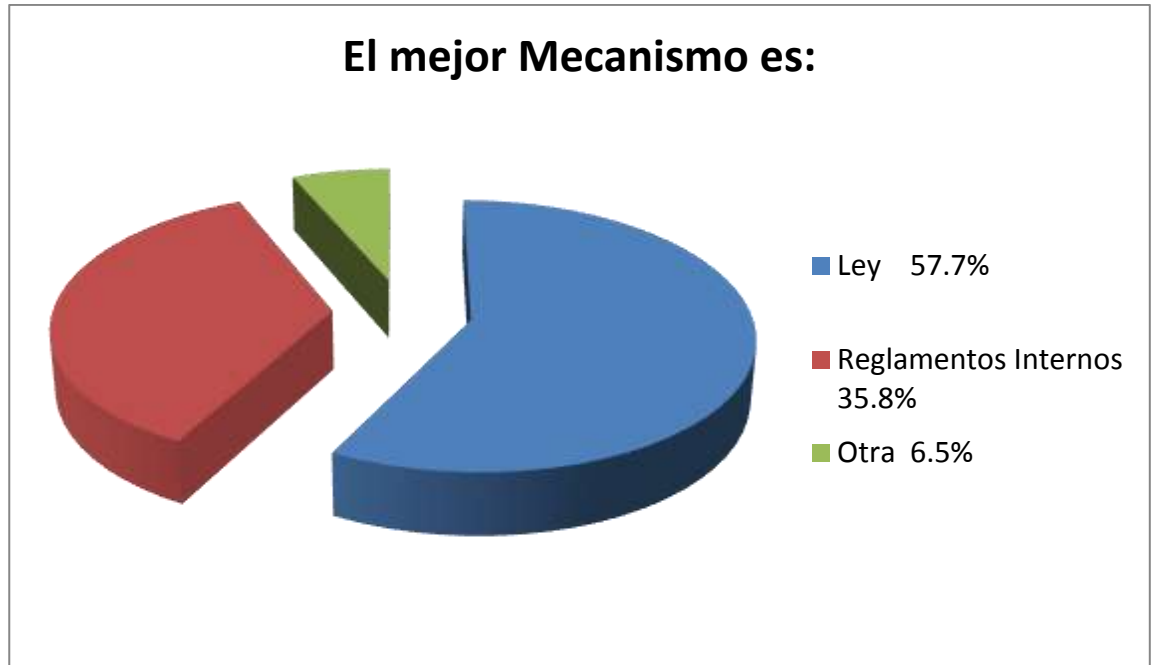


Como dijimos arriba, la mayoría de las personas según la encuesta realizada cree que debe hallarse una coordinación entre ambas instituciones, y tal vez como segunda opción la de unificarse, aunque en opinión de la mayoría de las personas que indicó, sería burocratizar mucho más y alargar el tiempo de duración de cada registro.

Considera que deben unificarse ciento sesenta y un personas (161) con una representatividad del cuarenta y dos por ciento 42%, y que deben coordinar doscientos dieciocho personas (218) que son el cincuenta y seis punto nueve por ciento 56,9%.

La menor representatividad la llevan otros, con cuatro personas (4) como el uno punto uno por ciento 1,1%, y con ninguna persona que crea que se encuentran bien las instituciones como están actualmente.

5.3.8. PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE AMBAS INSTITUCIONES, Y LA SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS YA PLANTEADOS, EL MEJOR MECANISMO ES SEGÚN USTED:



- Una ley reguladora, con una cantidad de doscientos veintidós personas (222) representando el cincuenta y siete punto siete por ciento 57,7%, que opinan que una ley sería una solución óptima para hallar solución a los problemas y una coordinación.
- Reglamentos internos de cada institución, ciento treinta y siete personas (137) que son el treinta y cinco punto ocho por ciento 35,8% que opinan que son mejores mecanismos los reglamentos internos.
- Otra, son en total veinticinco personas (25) que detallan el seis punto cinco por ciento 6,5% del total de las personas encuestadas, que cree que deben ser otros mecanismos como un decreto supremo, o que no se necesita de ninguna de ellas, porque de igual forma las instituciones andarán mal.

Como evidenciamos en este último cuadro, si es necesaria una ley que posibilite una mejora de las instituciones y su coordinación, para evitar el caos administrativo para todas las personas que desean registrar su derecho propietario o su bien inmueble en cuanto a su aspecto físico.

Todas las preguntas realizadas a las personas como puede verse tratan de establecer parámetros de consideración en cuanto a los objetivos y fines planteados, y a la hipótesis la cual podemos ver que es aceptada, explicando esto a continuación empezando por los objetivos y fines que se alcanzaron con esta encuesta realizada.

- Demostrar la demora administrativa en ambas instituciones y su no coordinación, que como vimos en las anteriores preguntas esto está claro, porque las personas opinan que no existe coordinación y además que por el tiempo de duración y malfuncionamiento de las instituciones, existe demora administrativa.
- La proposición de los mecanismos jurídicos se hará en el anteproyecto de ley realizado.
- Los impedimentos que existen en ambas instituciones no están definidas de manera clara, solo por el hecho de establecer que no se puede realizar un registro de la propiedad sin el certificado catastral, y no se puede realizar el registro catastral sin que se tenga el registro de la propiedad, aunque como vimos si puede realizárselo con el nombre del anterior propietario, pero eso no ocurre cuando existen diversas falencias entre ellas que no exista planimetría aprobada, por el cual no se puede obtener el certificado catastral, y por ello no se puede registrar el derecho propietario y no existe una forma de resolver esta falencia en la Oficina de DRR.
- Los posibles resultados o soluciones están únicamente en la redacción del respectivo mecanismo jurídico, por ser considerado así en la encuesta realizada.

- No se puede demostrar la inestabilidad jurídica en la que se encuentran las personas al momento de registrar catastralmente el bien inmueble dejando pendiente el registro de la propiedad, por razones obvias, las cuales se dan a conocer en los intentos de entrevistas a las autoridades correspondientes, las cuales no se realizaron, y dejando de esta forma pendiente uno de nuestros objetivos, pero que de cierta manera con la encuesta de opinión realizada, podría satisfacerlos por el hecho que las personas no conocen el registro de propiedad en su totalidad y mucho menos los procedimientos como deben ser, por lo que la anotación preventiva es conocida únicamente en ámbitos jurisdiccionales y no registrales.

Ahora bien, la hipótesis debe ser comprendida en todas sus variables para poder establecer su aprobación o desaprobación, por ello recordemos su contenido:

“La implementación de mecanismos jurídicos fortaleciendo la coordinación entre DRRR y la HAM, promoverá la reducción del tiempo administrativo del registro inmobiliario y catastral, unificando DRRR y la Unidad de Registro Catastral, siendo esta última absorbida por la primera.”

- *La implementación de mecanismos jurídicos*, es aplicar o poner en funcionamiento medios prácticos relativos al derecho mismo, los cuales como pudimos establecer en la encuesta son de necesidad inmediata para el mejor funcionamiento de las instituciones.
- *Fortaleciendo la coordinación entre DRRR y la HAM*, esto es hacer fuerte o vigoroso la concertación o disposición metódica entre ambas instituciones, que también lo establecimos en las encuestas y sobre todo en la entrevista realizada a la coordinadora del DIT, la cual estableció que se realizan intentos de coordinación, pero que no son posibles por la

falta de orden en la Oficina de DDDR, por el cual es necesario un mecanismo jurídico que haga más fuerte la coordinación de ambos registros.

- *Promoverá la reducción del tiempo administrativo del registro inmobiliario y catastral*, como el impulso o inicio del recorte del tiempo funcional de ambos registros ampliamente reforzado por la opinión de las personas encuestadas, que demuestran la existencia de una duración de meses, y que este tiempo es largo o demasiado largo, por el cual es clara la demora administrativa existente y su solución mediante una ley que reducirá de gran manera el tiempo actual.
- *Unificando DDDR y la Unidad de Registro Catastral, siendo esta última absorbida por la primera*, hacer uno solo ambos registros en la cual la Unidad de Registro Catastral será atraída por Derechos Reales, esta última parte es la que no puede demostrarse, uno porque la mayoría de las personas del total de nuestra muestra opina que debe haber una coordinación y no una unificación y segundo porque una de las competencias de los Gobiernos Autónomos Municipales es el registro catastral según la misma Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, siendo una entidad muy diferente el registro inmobiliario de la Oficina de Derechos Reales, y dicha institución hasta la conclusión de la presente investigación no tiene una ley específica para su funcionamiento, por el cual esta parte en sus variables no es aplicable en la realidad.

Como vemos en la explicación de las partes específicas de la hipótesis planteada, es confirmada en parte, porque si bien es necesario la implementación de mecanismos jurídicos para la coordinación de DDDR y los GAMs fortaleciéndolos, y poder de esta forma reducir el tiempo de demora en ambas instituciones, no puede unificarse ambas y mucho menos desaparecer de las competencias de los GAMs.

CONCLUSIONES

En el anterior capítulo se demostró de manera sintética la hipótesis planteada, pero aún se tiene que establecer si la hipótesis fue aprobada o no, para lo cual voy a concluir la presente investigación con los siguientes puntos:

- Nuestras normas están fuera de contexto social y jurídico por la antigüedad que presentan, por el cual es necesario una revisión y estudios pertinentes con apego a la sociedad que día a día realiza diversos tipos de búsqueda de soluciones a sus necesidades.
- La legislación comparada muestra las formas de distintos países de llevar ambos registros, pero el de mayor aceptación es de España, el cual lleva un registro informático de catastro, si es solicitado por la

Oficina del Registro Inmobiliario, se envía por este medio un certificado catastral digitalizado evitando de esta forma el papeleo innecesario y molestias a aquellas personas que requieren se inscriba su derecho propietario.

- Es necesaria la implementación de mecanismos jurídicos, que ayuden no solo a realizar una coordinación entre las instituciones analizadas, sino también a actualizar las normas vigentes, porque las actuales ya no responden a nuestra realidad y mucho menos al funcionamiento de la sociedad.
- Una vez analizada la realidad actual, se puede establecer que se necesita de una coordinación urgente entre ambas instituciones, ya que los requisitos exigidos por Derechos Reales fueron manteniéndose en el tiempo, pero gracias a la realidad cambiante junto a las necesidades de la sociedad, se hizo necesario el solicitar el Certificado Catastral para evitar la trascipción de datos erróneos en el registro propietario, pero olvidándose que la institución que realiza el registro catastral es distinta o ajena al registro inmobiliario jurídico.
- La demora administrativa es un problema que está presente en todos los sistemas e instituciones existentes, pero a veces es tan visible como el caso del registro propietario, que es necesario actualizar las normas, para que se tengan otros mecanismos de trabajo, y sobre todo el de coordinar funciones con otros organismos como el catastro, y de esta forma evitar los retrasos injustificados al momento de realizar los respectivos trámites administrativos.
- La unificación de las diversas instituciones, deben hacérselas con un previo estudio de los pros y de los contras que podrían resultar de dicha actuación, pues como manifestaron las personas, una fusión resultaría contraproducente para el tiempo de duración de los registros, y no lejos de la realidad, porque unificar dos instituciones y funciones casi distintas, resultaría muy problemático y experimental.

- Por todo lo visto la hipótesis planteada es aprobada, pero las limitaciones que tiene están al finalizar la misma, porque si bien es necesario hallar coordinación entre estas instituciones y evitar la demora administrativa mediante la redacción de una ley, no se puede llegar a unificar ambos registros, por pertenecer a Instituciones distintas, y estar enmarcados en competencias distintas, además de representar en opinión para la sociedad algo innecesario.

Para nuevas investigaciones, se tienen presente las siguientes hipótesis alternativas a la presente investigación:

“La fusión o unión de ambas instituciones podrá realizarse gracias al estudio y sondeo de opinión realizada a la totalidad de las personas, y la implementación de profesionales idóneos para tal cometido”

“La demora administrativa y los problemas funcionales, podrán ser superados por la capacitación constante y tratamiento psicológico de los funcionarios de las instituciones”

“Una información inadecuada a las personas requirentes de trámites administrativos ocasiona la molestia e insatisfacción en cuanto a las instituciones existentes”

“La implementación de mecanismos informativos a la sociedad sobre las definiciones, requerimientos, normas vigentes y sanciones, permitirá la mejor comprensión y estabilidad emocional al momento de realizar trámites administrativos”

RECOMENDACIONES

Las siguientes recomendaciones están de acuerdo a la observación realizada durante la investigación, que creo servirán de gran importancia:

- La facultad “alma mater” de todos los que somos acogidos en sus instalaciones, deben tomar muy en cuenta una nueva coordinación con las instituciones existentes, las cuales en su mayoría no ofrecen ayuda en la investigación que se desea realizar, por el cual mi persona se vio afectada.
- Las instituciones deben tomar en cuenta las solicitudes de los estudiantes universitarios que desean realizar sus investigaciones, y requerir de ellos únicamente una credencial emitida por el “Instituto de Investigaciones Forenses”.
- Respecto al tema de investigación, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo debe redactar un proyecto de ley que tome en cuenta los objetivos alcanzados y los problemas vistos en esta investigación, sobre todo el de coordinar para futuro tanto la Oficina de Derechos Reales y el Registro Catastral.

- Los problemas que en mi parecer no se lograron resolver, son los referidos a la poca información que obtiene la sociedad sobre los requerimientos, pasos, soluciones u otros aspectos importantes al momento de realizar sus trámites administrativos, por ello es importante realizar una inversión en información tanto en medios escritos, de radio o televisivos dirigidos a la sociedad en su conjunto.
- Se pueden realizar otras investigaciones basadas por ejemplo en la anotación preventiva y su aplicación, lo cual no quedó claro en la presente investigación, o tal vez investigar sobre la realización de los planos urbanísticos en cuanto a su implicancia en la sociedad.

ANTEPROYECTO DE LEY DE REGULARIZACIÓN DE LA COORDINACIÓN ENTRE DERECHOS REALES Y REGISTRO CATASTRAL

TÍTULO PRIMERO

Del Objeto y Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

Del Objeto y Fundamentos

Artículo 1. (Objeto). La presente ley tiene por objeto:

- a) Regularizar la coordinación de la Oficina de Derechos Reales y el sistema de Registro Catastral Administrada por los Gobiernos Municipales de las áreas urbanas;
- b) Instruir la realización del registro catastral total de las ciudades urbanas del territorio nacional;
- c) Establecer parámetros de actualización en los datos de las Oficinas de Derechos Reales;

Artículo 2. (De los fundamentos). La presente ley se fundamenta:

- a) En los cambios necesarios que vienen produciéndose en el Estado Plurinacional de Bolivia;
- b) En la coordinación entre el sistema registral inmobiliario – catastral, efecto de la saturación e inaplicabilidad de las normas actuales.

CAPÍTULO II

Disposiciones Generales

Artículo 3. (Definiciones Básicas). Las Definiciones Básicas a Efectos de la presente ley son las siguientes:

Área Urbana: Espacios que contienen a la población nucleada, en los que prevalece como uso del suelo el soporte de construcciones de habitación, industrias, comercios, actividades culturales, infraestructuras, servicios e incluyendo entre otros, espacios destinados a la circulación y al esparcimiento.

Bien Inmueble: Porción de terreno de naturaleza urbana o rural, y todo lo que está adherido a ella, de forma natural y/o artificial, cerrada por una poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso.

Catastro: Es el registro público del inventario valorado de los bienes inmuebles existentes en el territorio nacional sobre el cual el estado a través de sus instituciones ejerce potestad.

Cartografía Catastral: Es el registro gráfico de objetos reales sujetos a registro catastral, con el fin de representarlos a escalas determinadas para los propósitos catastrales. Expresa la forma, dimensiones y situación de las diferentes unidades catastrales.

Predio: Área con o sin construcción, sujeta a un régimen de propiedad, cuya extensión y límites están reconocidos, en posesión y administrados por una sola entidad, ya sea de manera particular, colectiva, social o pública y es reconocida por la autoridad competente.

Levantamiento Catastral: Es la obtención de datos gráficos y alfanuméricos de un bien inmueble, a través de la mensura y encuesta, necesarios para el registro catastral.

Oficina de Derechos Reales: Es la Institución encargada del registro de la propiedad inmueble y derechos reales de las cuales deriva.

Artículo 4. (Ámbito de Aplicación). Están comprendidas en aplicación de la presente ley el área urbana de todos los departamentos del territorio nacional.

Artículo 5. (Fines de la coordinación). La finalidad de la presente ley es llevar un registro total del área urbana de los departamentos del territorio nacional y la implementación de la coordinación entre la oficina de Derechos Reales y el Registro Catastral de los Gobiernos Municipales de las áreas urbanas, mediante la incorporación de los datos del registro catastral y del registro propietario en la informática de ambas instituciones para un proceso de rapidez mayor, evitando de esta manera demoras administrativas.

TÍTULO II

De la Realización del Registro Catastral en las Áreas Urbanas

CAPÍTULO I

De la forma de realización

Artículo 6. (Obligatoriedad de realizar el registro catastral). Para efectos de la presente ley se establece que los propietarios de bienes inmuebles deberán

realizar el registro catastral de sus bienes inmuebles hasta un año a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 7. (De los registros realizados). Aquellos propietarios que realizaron los respectivos registros catastrales están exentos del presente capítulo, a no ser que se hubieren realizado modificaciones en los predios respectivos como ser construcciones o mejoras en las construcciones.

Artículo 8. (De los Gobiernos Municipales). Los propietarios de bienes inmuebles deberán realizar sus respectivos registros ante las oficinas de Registro Catastrales dependiente de los Gobiernos Municipales, las cuales deberán aplicar sus propias normativas y cobros por labores administrativas para el manejo logístico de sus oficinas.

Artículo 9. (De las Urbanizaciones). Los Gobiernos Municipales deberán aprobar las planimetrías de urbanizaciones solicitadas con anterioridad a la presente ley hasta seis meses después de promulgada la presente ley.

Se amplía el plazo de la realización del registro catastral para aquellos predios comprendidos en tales aprobaciones hasta seis meses más.

Las planimetrías solicitadas en su aprobación posteriormente a la promulgación de la presente ley, deberán sujetarse a ley sobre dicha materia a ser aprobada posteriormente.

Artículo 10. (De los Gobiernos Departamentales). Para los departamentos de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, los gobiernos Departamentales deberán colaborar en la realización del Registro Catastral de las áreas urbanas respectivas, cuando los Gobiernos Municipales lo solicitaren.

Artículo 11. (De la Publicidad). Una vez promulgada la presente ley, se deberán publicar en medios de difusión masiva los modos de realizar el registro

catastral, sean estos de oficio por los respectivos Gobiernos Municipales o a cargo de los propietarios de Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO II

Casos Excepcionales

Artículo 12. (De los casos excepcionales). Aquellos casos excepcionales en los cuales sea evidente la complejidad de poder obtener el Registro Catastral, deberán solicitar “caso excepcional” ante los registros catastrales para que los GAMs puedan realizar un estudio correspondiente del mismo, y brindar una solución factible.

Artículo 13. (De la inscripción en Derechos Reales). Derechos Reales deberá registrar aquellos casos excepcionales sin previa petición del certificado catastral, siempre y cuando la persona solicitante demuestre la excepcionalidad solicitada ante los GAMs.

Artículo 14. (Prohibición de registro). Las oficinas de Derechos Reales no deberán registrar el derecho propietario de aquellos bienes inmuebles que no demuestren haber solicitado “caso excepcional” ante los GAMs, para los cuales deberá solicitarse el certificado catastral correspondiente.

TÍTULO III

De la Coordinación entre los Gobiernos Municipales y las Oficinas de Derechos Reales

CAPÍTULO I

Oficinas de Derechos Reales

Artículo 15. (Subordinación). Las Oficinas de Derechos Reales en el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, deberán sujetarse a la Constitución Política del Estado Plurinacional, a la Ley de Derechos Reales, la presente ley y otras concernientes en su aplicación.

Artículo 16. (De las Funciones). Las Oficinas de Derechos Reales deberán mantener sus funciones hasta la consideración de una nueva ley para su funcionamiento.

Artículo 17. (De las coordinaciones). Las Oficinas de Derechos Reales y los Registros Catastrales de cada Departamento en las ciudades capitales, deberán realizar reuniones permanentes para evaluar los alcances y deficiencias de cada periodo sea este trimestral, semestral o anual.

Artículo 18. (Oficinas de Atención Directa). Para la evaluación de resultados objetiva en cada reunión periódica, se deberá implementar en cada institución y cada ciudad capital, un funcionario encargado de la atención directa de la población, para obtener las observaciones y quejas que se hagan y llevar estadísticas actualizadas.

Artículo 19. (De la capacitación). Deben realizarse capacitaciones permanentes a los funcionarios encargados de realizar el registro inmobiliario y el registro catastral, sobre temas registrales y coordinadores.

CAPÍTULO II

De los Notarios de Fe Pública

Artículo 20. (Solicitud del Certificado Catastral). Los Notarios de Fe Pública deberán solicitar ante su presencia el Certificado de Registro Catastral, obligatoriamente para cualquier transferencia o modificación del derecho propietario sobre bienes inmuebles.

Artículo 21. (Sanciones). En caso de incumplimiento del presente capítulo, se estará a lo que disponga la ley del notariado.

CAPÍTULO III

Del Certificado Catastral y del Registro en Derechos Reales

Artículo 19. (Incorporación del Certificado Catastral). Los Gobiernos Municipales deberán realizar en sus funciones catastrales los Certificados de Registro Catastral computarizados, los cuales podrán ser requeridos mediante medios informáticos por la Oficina de Derechos Reales, y proporcionados por los GAMs únicamente por este medio.

Artículo 22. (Certificados Catastrales Impresos). Los GAMs deberán proporcionar a los requirentes de registro catastral, los respectivos Certificados Catastrales impresos quedando una copia original en manos de la Institución, previo pago de arancel a ser aprobado por los GAMs por servicios administrativos.

Artículo 23. (Del registro en Derechos Reales). Los funcionarios de la Oficina de DRRR, deberán en caso de cambio del Derecho propietario u otro semejante que así lo requiera, solicitar entre sus requisitos se les proporcione el Certificado Catastral impreso.

Artículo 24. (Ingreso de la Solicitud). Si el solicitante no contara con este Certificado, el funcionario deberá realizar el ingreso del trámite con la constancia de no haberse proporcionado este requisito, para la verificación

mediante medios informáticos si los GAMs, cuentan con el Certificado Catastral Computarizado del Inmueble objeto de la solicitud.

Artículo 25. (De la Observación). Si los GAMs no contaren con el Registro Catastral electrónico del Inmueble, o si este no estuviere actualizado, deberán las Oficinas de Derechos Reales en el plazo de uno a dos días de ingresada la solicitud, informar al solicitante para que pueda actualizar o realizar el Registro Catastral de su bien inmueble.

Artículo 26. (Vigencia del Certificado). Tanto el Certificado Catastral impreso como el electrónico, tienen una vigencia de cinco años, transcurrido este tiempo deberán realizarse las actualizaciones correspondientes.

Artículo 27. (Obligatoriedad del registro). Los propietarios de bienes inmuebles, deberán realizar los respectivos registros catastrales si se hubieren realizado cambios como las construcciones, División y Partición, Fusión, u otros en consideración a la magnitud del cambio realizado.

Disposiciones Transitorias

Primero. (Derechos Reales). Por los cambios vividos en el Estado Plurinacional de Bolivia, a la promulgación de la presente ley, deberá aplicarse en cualquier tiempo y espacio así se promulgare una ley posterior sobre el denominativo, funcionamiento, competencias, de dicha institución.

Segundo. (Gobiernos Municipales). Los GAMs deberán implementar en sus funcionamientos las Oficinas de Registros Catastrales y regirse para su realización por sus propias normas.

Abrogaciones y Derogaciones

Primera. (Abrogaciones y Derogaciones). Quedan derogadas y abrogadas todas las disposiciones contrarias a la presente ley.

BIBLIOGRAFÍA

BRONISLAW MALINOWSKI

Una Teoría Científica de la Cultura y Otros Ensayos

Traducción de A.R. Cortazar, Editorial Sudamericana, Buenos Aires – Argentina, 1948.

CHICO ORTIZ, JOSÉ MARÍA

Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación.

Primera Edición, Editorial “MONTECORVO”, Madrid – España, 1974, págs. 1 a la 151.

HERNAIZ, IRENE; PACHECO, DIEGO; GUERRERO RAMIRO; MIRANDA HUGO.

Análisis crítico del proceso de Catastro Rural Legal y Saneamiento integrado al Catastro Legal en el Departamento de Chuquisaca.

Primera Edición, Editorial “Artes Gráficas Latinas”, La Paz – Bolivia, 2000, págs. 19 a la 48.

FUENTES PADILLA, PEDRO

Procedimientos Administrativos Municipales.

Primera Edición, Editorial “Mundy Color”, La Paz – Bolivia, 1993.

LOPEZ DEL CARRIL, NELSON J.

Publicidad de los Derechos Reales.

Primera Edición, Editorial “DEPALMA”, Buenos Aires – Argentina, 1965, págs. 1 a 50.

LACRUZ BERDEJO, JOSE LUIS; DE ASIS SANCHO REBUDILLA, FRANCISCO.

Derecho Inmobiliario Registral.

Reimpresión a la Primera Edición, Editorial “Librería Bosch”, Barcelona – España, 1977, págs. 11 a 41, 66 a 69, 121, 122 y 123.

MUSTO, NESTOR JORGE

Derechos Reales.

Primera Reimpresión a la Primera Edición, Tomo I, Editorial “Astrea”, Buenos Aires – Argentina, 2007, 7 a 44, 339 a 341.

PEREZ LASALA JOSE LUIS

Derecho Inmobiliario Registral (Su desarrollo en los países latinoamericanos)

Primera Edición, Editorial “DEPALMA”, Buenos Aires – Argentina, 1965, págs. 6 a 40, 335 a 569.

ROMERO SANDOVAL, RAUL

Derechos Reales.

Segunda Edición, Editorial “Los Amigos del Libro”, La Paz, Cochabamba – Bolivia, 1991, págs. 16 a 209.

VILLAFUERTE CLAROS, ARMANDO

Los Contratos de Sucesión Futura en el Código Civil de 1976

Primera Edición, Editorial “Juventud”, La Paz – Bolivia, 1990.

Normativa Consultada

Estado Plurinacional de Bolivia

Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia.

Promulgada el 7 de Febrero de 2009.

República de Bolivia
Antigua Constitución Política del Estado.

Estado Plurinacional de Bolivia
Código Civil, Decreto Ley 12760
En vigencia desde el 2 de Abril de 1976

Estado Plurinacional de Bolivia
Ley 1455 de Organización Judicial
Del 18 de febrero de 1993.

Estado Plurinacional de Bolivia
Ley de 15 de Noviembre de 1887.

Estado Plurinacional de Bolivia
Decreto Reglamentario de 5 de Diciembre de 1888.

Estado Plurinacional de Bolivia
Ley 2372 de Regularización del Derecho Propietario Urbano.

Estado Plurinacional de Bolivia
Ley 2028 de Municipalidades.

Estado Plurinacional de Bolivia
Ordenanza Municipal 0027/85.

Estado Plurinacional de Bolivia
Reglamento Nacional de Catastro Urbano.