

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**



ACREDITADA POR RES. CEUB N°1126/02

**MONOGRAFÍA**

***“ANÁLISIS DE LOS PROCESOS INICIADOS POR  
USUCAPIÓN DE BIENES MUNICIPALES Y LA  
NECESIDAD DE INSCRIBIRLOS EN DERECHOS  
REALES”***

Para optar al título Académico de Licenciada en Derecho

**INSTITUCION** : GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

**POSTULANTE** : MARIELA AVERANGA COLQUE

La Paz-Bolivia

2011

## *DEDICATORIA*

*La presente Monografía va dedicada al esfuerzo, cariño y apoyo de mis padres a quienes les debo todo lo que soy y seré.*

*AGRADECIMIENTOS:*

*A la facultad de Derecho en la cual me forje, a los Doctores José Sáenz Paz y Verónica Espinoza Avilés Abogados del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz quienes fueron mis guías durante mi Trabajo Dirigido.*

# INDICE

INTRODUCCION	1
<b>CAPITULO I</b>	
<b>DERECHOS REALES LA PAZ</b>	
1. ANTECEDENTES	4
1.1. DERECHO REGISTRAL	
1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA	4
1.2.1. EGIPTO	4
1.2.2. GRECIA	5
1.2.3. ROMA	6
1.3. DERECHO CLASICO	6
1.3.1. LA MANCIPIATIO	6
1.3.2. LA IN - JURE CESIO	7
1.3.3. LA TRADITIO	7
1.4. DERECHO JUSTINIANO	8
1.5. DERECHO ROMANO MODERNO	8
1.5.1. AUSTRALIA	9
1.5.2. ALEMANIA	9
1.5.3. ELGEWERE	10
1.5.4. ELAUFLASSUNG	10
1.6. ESPAÑA	10
1.6.1. ETAPA DE PUBLICIDAD PRIMITIVA	10
1.6.2. ETAPA DE INFLUENCIA ROMANA	11
1.6.3. ETAPA DE CARÁCTER REGISTRAL O	
PERIODO DE REGISTRACIÓN	11
1.7. FRANCIA	12

1.8. DERECHO REGISTRAL. – DENOMINACIÓN	13
1.8.1. REGISTRO	14
1.8.2. CLASES	14
1.8.2.1. REGISTRO DE HECHOS	14
1.8.2.2. REGISTRO DE ACTOS Y CONTRATOS	15
1.8.2.3. REGISTRO DE DOCUMENTOS	15
1.8.2.4. REGISTRO DE TÍTULOS	16
1.8.3. REGISTRO DE DERECHOS REALES COMO ORGANISMO PÚBLICO	16
1.8.4. FINALIDADES Y FUNCIÓN	16
1.8.4.1. SEGURIDAD JURÍDICA	17
1.8.4.2. PUBLICIDAD JURÍDICA	18
1.8.5. DISTINCIÓN DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES CON EL DE REGISTRO DE COMERCIO	18
1.8.5.1. DIFERENCIA DEL REGISTRO DERECHOS REALES, REGISTRO DE COMERCIO, CON OTROS REGISTROS	19
1.8.6. CLASIFICACIÓN DE LOS REGISTROS O SISTEMAS REGÍSTRALES	19
1.8.6.1. PERSONALES Y REALES	19
1.8.6.2. DE TRASCRIPTIÓN Y DE INSCRIPCIÓN	20
1.8.6.3. DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS	20
1.8.6.4. FOLIO REAL	21
1.8.6.5. SISTEMA DE LIBROS	21
1.8.7. PRINCIPIOS REGÍSTRALES	22
1.8.7.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	22
1.8.7.2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	25

1.8.7.3. PRINCIPIO DE ROGACIÓN	26
1.8.7.4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	27
1.8.7.5. PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD	28
1.8.7.6. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN	29
1.8.7.7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	29
1.8.7.8. PRINCIPIO DE TRATO SUCESIVO	30
1.8.7.9. PRINCIPIO DE INMATRICULACIÓN	30
1.8.7.10. PRINCIPIO DE INSUBSANABILIDAD	31
1.9. DERECHOS REALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA PAZ Y LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	31
2. EL SISTEMA COMPUTARIZADO	32
2.1. EL FOLIO REAL	33
3. FUNCION DE DERECHOS REALES DE LA PAZ	34
3.1. SECCIÓN DE CONSULTA PREVIA	34
3.1.1. DOCUMENTOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE	34
3.2. SECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE DOCUMENTOS	37
3.2.1. DISTRIBUCIÓN DE CERTIFICADOS Y TESTIMONIOS	37
3.2.1.1. ELABORACIÓN DE CERTIFICADOS ALODIALES, GRAVÁMENES Y DE PROPIEDAD	37
3.2.1.2. ELABORACIÓN DE CERTIFICADOS DECENAL Y TREINTENALES	39
3.2.1.3. ELABORACIÓN DE TESTIMONIOS	39
3.2.1.4. ASIGNACIÓN DE DOCUMENTOS A LIBROS	40
3.3. SECCIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS	40
3.3.1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS DE LIBROS	40
3.3.2. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS COMPUTARIZADOS	41

3.4. SECCIÓN DE VERIFICACIONES	43
3.4.1. FIRMA DEL JUEZ REGISTRADOR	43
4.5. SECCIÓN DE ENTREGA DE DOCUMENTOS	44
5. LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS REALES	44
5.1. INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO PACEÑO	44

## **CAPITULO II**

### **BIENES MUNICIPALES O BIENES DE PROPIEDAD PÚBLICA**

1.- INTRODUCCIÓN	45
2. BIENES MUNICIPALES	46
2.1. BIEN	46
2.2. EL PATRIMONIO	47
3. BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO	47
3.1. BIENES MUNICIPALES	48
3.1.1. Bienes de dominio público	48
3.1.2. Bienes sujetos a régimen jurídico privado	48
3.1.3. Bienes de régimen mancomunado	49
3.2. BIENES DEL PATRIMONIO DEL ESTADO O MUNICIPALES	49
3.2.1. SON COMERCIALES	49
3.3. USO INDIRECTO	50
3.4. IMPRODUCTIVIDAD	50
3.5. SON IMPRESCRIPTIBLES E INALIENABLES	50
3.6. OTROS BIENES NACIONALES	51
4. SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DE LOS BIENES MUNICIPALES	51

**CAPITULO III**  
**USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	52
2. TRANSCURSO DEL TIEMPO	57
3.- PRESCRIPCIÓN O USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA U ORDINARIA	57
3.1. TÍTULO IDÓNEO	58
3.2. BUENA FE	59
3.3. PRUEBA DE LA BUENA FE	60
3.4. MALA FE EN EL POSEEDOR	60
4. POSESIÓN	61
4.1. POSESIÓN EXENTA DE VICIOS	62
4.2. LA MERA TENENCIA NO DA LUGAR A LA PRESCRIPCIÓN	63
5. LA PRESCRIPCION	63
5.1. IMPRESCRIPTIBILIDAD	64
5.2. REGLAS COMUNES A LAS DOS PRESCRIPCIONES	65
5.3. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIOCIÓN	65
5.3.1. INTERRUPCIÓN NATURAL	65
5.3.2. INTERRUPCIÓN CIVIL	66
5.4. LA PRESCRIPCIÓN NO PROCEDE CONTRA LOS BIENES PÚBLICO	67
5.4.1.- Los bienes imprescriptibles por sí mismos	67
5.4.2.- Las cosas imprescriptibles en razón de su destino	67
5.4.3.- Las cosas que no son prescriptibles por razón de las personas que las poseen	67

6. PROCESOS DE USUCAPION	6
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:</b>	<b>69</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>72</b>

## PRÓLOGO

Quiero comenzar este honor al que se me ha invitado, mencionando que la temática optada por la postulante como es la de **Usucapión** hace mención a la adquisición por el transcurso del tiempo, cave señalar que no es posible la Usucapión de Bienes Municipales ya que estos son Inalienables e imprescriptibles, considero que la presente Monografía esta dirigida a resolver un desfase que se presenta a momento de la inscripción de algunos Bienes Inmuebles en Derechos Reales ya que previamente se debe iniciar un proceso de Usucapión del bien inmueble y que de acuerdo al Art. 131(Procesos de Usucapión) de la Ley 2028 “En todo proceso de usucapión sobre bienes inmuebles susceptible de aplicación de dicha figura, deberá citarse al Gobierno Municipal de la jurisdicción respectiva que, en función de los intereses municipales, podrá constituirse en parte directamente interesada, sin perjuicio de la citación al demandado, bajo sanción de nulidad. No procediendo la Usucapión de Bienes de Propiedad Municipal o del Estado...”, es a intervención de la Municipalidad mediante la Unidad de Bienes Inmuebles que se podrá apreciar si el objeto del proceso invade o forma parte de los bienes de dominio público, en este caso nos corresponde oponernos a la usucapión del área afectada la misma que deberá ser inscrita en las oficinas de Derechos Reales a nombre del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, es en ese sentido que la propuesta planteada se hace factible al sentar oponibilidad frente a terceros y resguardar el derecho propietario del municipio.

Quiero finalizar destacando el emprendimiento de la postulante al remarcar estas directrices que deben tomarse en cuenta para el mejor desenvolvimiento de nuestro ordenamiento jurídico.

La Paz, marzo de 2011

*Dra. Verónica Espinoza*

## INTRODUCCION:

La presente monografía de Trabajo Dirigido es fruto de la labor desempeñada en la Unidad de Procesos Jurisdiccionales dependiente de la Dirección Jurídica del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz - Área Civil de la que se pudo evidenciar que la mayoría de los procesos atendidos son de Usucapión por lo que el G.A.M.L.P. debe oponerse en caso de que estos estén sobre la Propiedad del Municipio vale decir áreas de equipamiento, áreas verdes, áreas de esparcimiento, aceras, aires de río, y demás bienes de dominio público, muchas veces estos forman parte de numerosas demandas que van dirigidas contra el G.A.M.L.P. ya que sus inmuebles que se encuentran invadiendo parte de la Propiedad del municipio paceño y son poseedores de los mismos, es así que el G.A.M.L.P. en procura de su función de resguardar La Propiedad Municipal se basa en el Art. 131 de la Ley de Municipalidades Ley Nro.2028 **Art. 131 (Procesos de Usucapión)** En todo proceso de usucapión sobre bienes inmuebles susceptible de aplicación de dicha figura, deberá citarse al Gobierno Municipal de la jurisdicción respectiva que, en función de los intereses municipales, podrá constituirse en parte directamente interesada, sin perjuicio de la citación al demandado, bajo sanción de nulidad. **No procederá la Usucapión de Bienes de Propiedad Municipal o del Estado.** Los jueces que admitieran dichas demandas serán pasibles a juicios por prevaricato.

Para la satisfacción de las necesidades colectivas y crear condiciones para asegurar el Bienestar Social de todos sus habitantes, estos bienes son Imprescriptibles e Inalienables lo que significa que no se extinguen con el tiempo y no son pasibles de enajenación.

De acuerdo a la Constitución Política del Estado en su parágrafo II) Los bienes del patrimonio del Estado y de las entidades publicas constituyen propiedad del pueblo Boliviano, inviolable, inembargable, imprescriptible,

inexpropiable, no podrán ser empleados en provecho particular alguno. Su calificación, inventario, administración, disposición, registro obligatorio y formas de reivindicación serán regulados por la ley.

Nuestro Código Civil señala en su Art. 138 Que la propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años, mención que es utilizada en los procesos de Usucapión los mismos que involucran un tiempo de tramitación y un desgaste procesal.

Para este trabajo se ha utilizado: El Método Inductivo, este método nos permite analizar a partir de las demandas concretas consultadas o atendidas por el Gobierno Autónomo Municipal de la ciudad de La Paz ya que se pudo evidenciar que varios de los procesos se atienden de forma diaria, el Método Jurídico Esencialmente con este método se descubre los principios generales y se establece las consecuencias que derivan de tales principios y su concordancia con las instituciones realmente en vigor y con las normas positivas, en este sentido, en el trabajo se utilizo el método jurídico con el fin de poner en evidencia las limitaciones de la norma positiva, como es la Constitución Política del Estado sobre los bienes del estado como inexpropiables y la ley de municipalidades en la cual no procede la usucapión de bienes del municipio, el Método de Análisis es un proceso de conocimiento que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad, con este método analizaremos la Constitución Política de Estado sobre la inexpropiabilidad de los bienes del Estado ya los bienes del municipio forman parte Estado como tal.

Así mismo se utilizo para la elaboración del presente trabajo Técnicas de Investigación como ser: la Técnica Bibliográfica, que consiste en el registro de información documental obtenida, y que se halla contenida en las diferentes fichas bibliográficas como ser de cita textual, resumen, comentario. Sirve para operativizar y sistematizar el trabajo científico, y se utilizara para recopilar

información, Técnica de revisión de archivos en este sentido, el presente trabajo utiliza esta técnica que consiste en la exploración y estudio de todo tipo de información en registros, archivos es decir de todo tipo de documentación. Esta revisión debe de realizarse en las unidades informativas relacionadas al tema de investigación.

Para finalizar se analizo la mayoría de los procesos seguidos en contra del G.A.M.L.P. de lo que se obtiene que la mayoría son porque sus bienes invaden o se sobreponen a la propiedad municipal, si contáramos con un registro en Derechos Reales de todos los bienes que forman parte de la Propiedad Municipal evitaríamos muchos procesos de Usucapión a futuro, siendo estos bienes oponibles ante terceros.

*Mariela Averanga Colque.*

# **CAPITULO I**

## **DERECHOS REALES LA PAZ**

### **1. ANTECEDENTES:**

#### **1.1. DERECHO REGISTRAL.-**

El Registro de Derechos Reales en nuestro país tiene como fuente la Ley de 15 de Noviembre de 1887, que establece "EL SISTEMA DEL REGISTRO Y PUBLICIDAD" y su DECRETO REGLAMENTARIO de 5 de diciembre de 1888 del derecho de propiedad inmobiliaria y de la totalidad de los derechos reales que de ella derivan.

Hasta el año 1988, la oficina de registro de Derechos Reales aun contaba con el sistema manual de registros (escritos), y a partir de esa fecha, se implementa el sistema computarizado con el objeto de lograr comodidad y cumplir exigencias del usuario, objetivo que no fue concretado, sino por el contrario fue sujeto de varias intervenciones por motivos de corrupción y retardación en los trámites.

#### **1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA:**

##### **1.2.1. EGIPTO.-**

Respecto a la organización de los sistemas de registro de propiedad en Egipto Jerónimo Martínez,<sup>1</sup> nos señala la posibilidad de la existencia de al menos dos clases de reparticiones u oficinas que eran:

La primera denominada archivos de negocios (bibliozeke democión logon), donde se guardaban cada cierto tiempo las declaraciones hechas.

---

<sup>1</sup> GONZÁLEZ Martínez, Jerónimo, Estudios de Derechos Hipotecario Español, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, p 30.

También existía el archivo de adquisiciones (enkteseon bibliozeke, estos actuaban directamente en el acto directamente, pues debían pedirle autorización y por su intermedio de este se hacía constar la inscripción a nombre del que disponía de su bien y las características del contrato y concluía todo el trámite con la autenticación del documento por medio del fedatario. El ya citado autor textualmente indica:

### **1.2.2. GRECIA.-**

Según de González en Grecia la transmisión de los Derechos Reales, débitos, etc., debían inscribirse en una especie de "mojones" que eran de mármol o de madera, colocados en el mismo inmueble gravado con hipotecas con la finalidad de darle publicidad.

Pero, no garantizaba la preferencia ni la oponibilidad frente a terceros. Ni siquiera le daba validez a las hipotecas, de modo que al no ser obligatorias su valor práctico era muy relativo.

El caso más común de estos era cuando se entregaba el bien inmueble y no se cancelaba la totalidad, la ausencia de estas inscripciones era indicio de la libertad de los cargos o gravámenes.

### **1.2.3. ROMA.-**

En el derecho Romano no existía un registro que amparaba a los terceros adquirentes, la transmisión de la propiedad en Roma se accedía mediante ciertos actos exteriores que además daban publicidad limitada

### **1.3. DERECHO CLASICO.-**

La mancipatio, la Injure Censu y la traditio, eran las formas de transmitir la propiedad, donde se obligaban por medio contratos atípicos y los típicos como ser la compraventa, permuta y la donación entre otros no transmitían la propiedad, solamente se obligaban a su cumplimiento, para realizar actos de transmisión se debían realizar trámites y actos extracontractuales.

#### **1.3.1. LA MANCIPIATIO.-**

Se trataba una venta ficticia<sup>2</sup>, que consistía en un procedimiento comercial efectuado por ciudadanos romanos exclusivamente, que tenía por objeto transmitir las cosas que se pueden enajenar y vender (resmancipi)<sup>3</sup>: Fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga, se realizaba en presencia de cinco testigos y el libripens<sup>4</sup> que era el funcionario encargado de la balanza, con un trozo de bronce, el adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne. Si era mueble, éste debía estar presente, pero si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo con una de las partes de la construcción o un terrón del terreno.

#### **1.3.2. LA IN - JURE CENSU.-**

Se trataba de un juicio ficticio donde el enajenante y el adquirente comparecían ante la autoridad judicial que era el pretor del tribunal, para la adquisición de la propiedad, de las servidumbres y demás derechos reales, el adquirente<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> MENDOZA Arzabe, Fernando, Diccionario usual de Latín Jurídico, Editorial Temis, La Paz, 1998 Pag. 316.

<sup>3</sup> MENDOZA Arzabe, Ob. Cit.

<sup>4</sup> MENDOZA Arzabe, Ob. Cit.

<sup>5</sup> OSORIO Manuel, Ob. Cit.

Ponía la mano sobre la cosa, afirmando que hacía suya la cosa, y así era declarado por el magistrado si no existía oposición alguna haciendo una suma de lo indicado se trataba nada más ni menos de la figura de un proceso de reivindicación, era un proceso ficticio porque las partes estaban de acuerdo, como se indicó no existían registros sobre las transmisiones de los derechos reales y las partes no podían justificar ni afirmar con pruebas la existencia de sus derechos, por ello entraban en un acuerdo.

### **1.3.3. LA TRADITIO.-**

Esta figura hace referencia al modo más importante de adquirir la propiedad, que consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, donde se hacía necesario que a la toma de posesión por parte del adquirente ( accipiens) se uniese al abandono voluntario del enajenante ( tradens)<sup>6</sup> de lo que podemos apreciar que en la traditio se daban, la intención del enajenante de transmitir su propiedad, y del adquirente de apropiársela, la causa justa que era un contrato y la entrega física de la cosa.

### **1.4. DERECHO JUSTINIANEO.-**

En este periodo, tomando en cuenta las características del derecho clásico, **la mancipatio y in-jure cesio** cae en desuso, pero se conserva traditio. Este proceso fue el producto de las reformas hechas por Justiniano, al terminar con la distinción entre la res mancipi además de establecer para la transmisión de inmuebles el requisito de las escrituras y apoyar en gran forma la práctica de que tales transmisiones fueron señaladas en los digestos que en el derecho romano era la compilación orgánica de todo el derecho romano disperso, en forma de

---

<sup>6</sup> OSORIO Manuel, Ob. Cit.

leyes edictos y obras de los jurisconsultos que Justiniano I promulgó<sup>7</sup>, es decir; que a fin de dar las declaraciones de las partes el valor de acto público, los procesos verbales debían ser redactados ante la Chancillería de los Tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas. Y el registro que no se hacía era esporádico y sólo tenía efectos probatorios.

### **1.5. DERECHO ROMANO MODERNO:**

En este periodo que es denominado el último periodo de evolución, se conoció una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Que consistía en una ficción del derecho en que se supone que uno ha enajenado la cosa y la entrega al adquirente, este la devuelve o transfiere al enajenante para que la posea, no en nombre propio sino en el del adquirente, en otras palabras, el adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante recibía la posesión física de la cosa, de lo que se entiende que existe sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión, que se cumplía solamente con un simple pacto.

#### **1.5.1. AUSTRALIA.-**

De acuerdo con el derecho Inglés vigente en 1858, todo inmueble era propiedad de la corona, y de ella emana la propiedad del particular, de ello se dio que en primer lugar debía registrarse la propiedad.

Una vez inscrita la propiedad se procedía a la expedición de un título o certificado, cuyo duplicado se archivaba en los libros de registros, que demostraba la propiedad, documento que tenía el valor real, que hacía plena fe, con suficiente fuerza probatoria - absoluta en cuanto a la realidad física y jurídica del bien

---

<sup>7</sup> MENDOZA Arzabe, Ob. Cit.

inmueble, y contra ella no podía prosperar acción alguna. La sola entrega del título significaba la transmisión del derecho de la propiedad, que se remitía al registro, que previa calificación, expedía nuevo título para el nuevo propietario o hacía constar en el mismo algún tipo de gravamen.

### **1.5.2. ALEMANIA.-**

Antiguamente en el derecho Germano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que hoy es la República Federal Alemana, como este derecho era seguidor del derecho romano la transmisión del inmueble se realizaba en dos etapas, por un lado el negocio jurídico, y por el otro el acto traslativo de dominio.

### **1.5.3. ELGEWERE.-**

Que se parecía a la mancipado, este integraba dos aspectos la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante, esta era una forma solemne de transmisión que se efectuaba con determinadas formulas y ritos, ante la asamblea popular, y en cuya virtud el adquirente recibía la titularidad de la cosa.

### **1.5.4. ELAUFLASSUNG.-**

Que era extrajudicial o judicial el primero el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial que era conocido con el nombre de sistema de registro constitutivo.

En el segundo al igual que la in-jure cesio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante y este se allanaba a la demanda y el juzgador resolvía a favor del actor entregándole la posesión judicial.

## **1.6. ESPAÑA:**

La evolución de la publicidad española inmobiliaria se puede sintetizar en tres periodos o etapas:

### **1.6.1. ETAPA DE PUBLICIDAD PRIMITIVA.-**

Antes de la invasión romana la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades de carácter externo, con la dominación se introdujo en sistema de la traditio, claro que este imperó en forma absoluta.

Durante la conquista de los Visigodos, perduró el derecho romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva.

- La invasión Árabe con la reconquista reproduce con mayor fuerza el fortalecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, regulación que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En esto se consagraba diversas formas de publicidad, que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura. Entre las que regulaban la robración que era una escritura o papel autorizado para comprobar una compra o una venta.<sup>8</sup>

### **1.6.2. ETAPA DE INFLUENCIA ROMANA.-**

Como resultado de la recepción científica del derecho romano se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente junto a la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

---

<sup>8</sup> OSORIO Manuel, Ob. Cit.

Está claro que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general, el sistema romano de clandestinidad no pudo ya sostenerse por lo que para asegurar las adquisiciones de bienes y constituciones adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias

### **1.6.3. ETAPA DE CARÁCTER REGISTRAL O PERIODO DE REGISTRACIÓN.-**

Se inicia con la vigencia de la Real Pragmática de Carlos 111 el 31 de enero de 1768 por la que se crearon oficios o contadurías de hipotecas, aunque todavía no se trataba de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, principalmente de los gravámenes e hipotecas. La Real Pragmática contenía:

- La organización de los oficios o contadurías en la cabeza de partido, así como la de jurisdicción se llevaban los libros necesarios para la toma de razón misma que estaba a cargo de los escribanos de ayuntamiento. Los libros debían estar debidamente encuadernados, foliados y cuestionados en las casas consistoriales; además de llevar un libro índice.
- Actos sujetos a tomas de razón estaban sujetos los actos de contribuciones, venta de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgo, y sobre todo los que tuvieran especial y expresa hipoteca.
- El modo de llevar los oficios, era donde la toma de razón debía de hacerse en el libro correspondiente al lugar en que se estuviese situado el inmueble.

- Por el sistema encasillado y por el orden de despacho de documentos se efectuaba el registro que servía de base para llevar a cabo la primera copia que diera el escribano otorgado.

### **1.7. FRANCIA:** <sup>9</sup>

Sabemos que en Francia la aplicación del derecho en tiempos "monárquicos y feudales se diferenciaban el norte del sur, en el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la GEWERE Y AUFLASSUNG, la del sur continuo con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio celebrada en formas diversas según tiempo y espacio. En el periodo revolucionario entro en vigor el denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria prohibiendo las hipotecas tacitas más tarde entro en vigencia la Ley Hipotecaria en ella se estableció el sistema de trascripción íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de un extracto del documento cuando se trataba de hipotecas el sistema era de folio personal que se ampliaba a la transmisión de propiedad ínter vivos y estableció la inoponibilidad el acto.

El Código Francés también denominado "Napoleón" de 1804 no tiene un apartado especial sobre el registro público de propiedad, pero regula aspectos referidos al registro de propiedad e hipotecas.

### **1.8. DERECHO REGISTRAL. – DENOMINACIÓN:**

Con el transcurso del tiempo y tomando en cuenta el lugar a esta rama del derecho se le asigna diferentes denominaciones. Pues históricamente se la

---

<sup>9</sup> PEREZ FERNANDEZ del Castillo, Bernardo, Ob, Cit.

denominaba derecho hipotecario porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores, actualmente la función del registro de Derechos Reales trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales.

Tampoco es adecuada la designación de Derechos inmobiliario ya que solo hace referencia a bienes inmuebles, del mismo modo no es aplicable el denominativo de Derecho Publicitario porque solamente regularía la publicidad como una rama de otra materia.

Para definir correctamente al derecho Registral tomaremos el concepto de Molinario<sup>10</sup> quien dice que el Derecho Registral es "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, acto, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas".

Del mismo modo Pérez Fernández hace una mención a otros tratadistas como:

**José Luis Pérez Lázala** "regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, y extinción de los derechos reales sobre las fincas"

Para Pérez Fernández la correcta definición es **"el conjunto de normas de derecho público que regula la organización del registro público de propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos"**<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> MOLINARIO, ÁNGEL E, "Curso de Derecho Registral Inmobiliario" Bs. As. 1971. Pág. 15.

<sup>11</sup> PÉREZ, Fernández Bernardo del Castillo, Derechos Registral, Ed. Porrúa S.A., México, 1995, Pág. 64.

### **1.8.1. REGISTRO:**

### **1.8.2. CLASES.-**

Existen variadas clasificaciones sobre el registro pero tomaremos en cuenta la clasificación que más se adecúa a nuestra investigación que es:

#### **1.8.2.1. REGISTRO DE HECHOS.-**

En estos casos de registro asienta y da a conocer simplemente un hecho, por ejemplo, el Registro Civil cuando inscribe el nacimiento o la muerte de una persona. La inscripción no le agrega ni un elemento más al hecho, el cual se ha producido con independencia a su registración. Esta tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido solamente.

Así la partida de nacimiento y defunción son medios probatorios del nacimiento o de la muerte.

#### **1.8.2.2. REGISTRO DE ACTOS Y CONTRATOS.-**

El acto jurídico o el contrato no existen sino se celebran en el registro en el cual quedan incorporados por ejemplo, el matrimonio, no existe si no se celebra con las formalidades que la ley exige como por ejemplo la presencia del oficial de Registro Civil. También es de actos y contratos el registro notarial a cargo de un escribano, facultad que la ley le otorga la escritura pública no existe si no es autorizada por funcionario competente, que es público ya sea titular o adscrito a un registro notarial.

### **1.8.2.3. REGISTRO DE DOCUMENTOS.-**

Es una variedad del registro de hechos. Por documento se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, se registra el documento como un hecho incorporándolo pero sin someterlo a un análisis o calificación salvo en lo concerniente a la propia competencia del registro, como por ejemplo el registro de testamento, mandatos, etc.

### **1.8.2.4. REGISTRO DE TÍTULOS.-**

Es una variedad del registro de actos y contratos, mientras en el registro de actos y contratos, estos no existen si la voluntad no es expresada directamente ante el registrador, en el de títulos el acto o contrato existe aunque haya sido celebrado fuera del registro, si se realizó ante otro funcionario, juez o notario que ha sometido el acto o contrato al pertinente examen de legalidad. El acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino considerado como un elemento importante de un negocio jurídico causal (título) que es en definitiva, el objeto de la registración

### **1.8.3. REGISTRO DE DERECHOS REALES COMO ORGANISMO PÚBLICO.-**

El registro público de Derechos Reales es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles.

En los diferentes países de acuerdo a su posibilidad, formación y tradición jurídica costumbres, etc. Ha existido una preocupación en dar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble, de ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

#### **1.8.4. FINALIDADES Y FUNCIÓN.-**

Para la sociedad civil existen razones de seguridad jurídica, por las cuales el estado ha tomado a su cargo la inscripción de determinados actos y negocios para dotarlos de ciertos efectos que son propios de la publicidad Registral.

Es importante estacar que en el Estado de derechos, la actividad Registral es uno de los cometidos del Estado, al servicio de la comunidad, para el logro de la pacífica y sana convivencia social.

La principal finalidad del Registro Público de Derechos Reales es la de brindar seguridad jurídica, al tráfico de inmuebles mediante la publicidad jurídica de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravámenes de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece sentado y anotado en el registro de Derechos Reales.

Si no existiera el registro de Derechos Reales no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendría que investigar sus antecedentes más remotos para evidenciar si existe una relación entre el primer y último poseedor o título.

Asimismo la función de Derechos Reales se da a través de dos aspectos fundamentales como que son:

- La inscripción de los actos y negocios jurídicos.
- La información de los mismos a quien los solicita, ya que se trata de un servicio público.

#### **1.8.4.1. SEGURIDAD JURÍDICA.-**

Según Osorio "la seguridad jurídica es la condición esencial para la vida y desenvolvimiento de las naciones y los individuos que la integra, representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley". Naturalmente la seguridad jurídica solamente se puede dar en un estado de derecho donde gobernantes y gobernados se someten al imperio de la ley, y los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y deberes, sin que el capricho de los gobernantes pueda causarles perjuicios, a su vez lo más importante la seguridad jurídica limita y determina las facultades de los poderes públicos y sus instituciones.

#### **1.8.4.2. PUBLICIDAD JURÍDICA.-**

Para definir a la publicidad jurídica se debe apuntar a lo que se publica, y también a sus efectos, lo que se da a conocer en la llamada publicidad jurídica son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos, la producción de estos puede variar desde una simple notificación hasta la concreción de la existencia misma del derecho, que es la esencia de la publicidad jurídica. En resumen no hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados.

### **1.8.5. DISTINCIÓN DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES CON EL DE REGISTRO DE COMERCIO.-**

La finalidad de ambas instituciones es dar publicidad y oponibilidad, además de otras características que se asemejan, también se diferencian particularmente porque:

En el registro de Derechos Reales tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, en efecto, deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, se declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, como la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, las fianzas, embargos, hipotecas, anticréticos, etc. En cambio en el registro de Comercio se inscriben las personas físicas, jurídicas y los hechos relacionados con ellos, como son: La matrícula de comercio, la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución, y liquidación de sociedades mercantiles, los nombramientos de representantes legales de las personas jurídicas, los poderes generales para actos de administración y dominio, etc. Etc.

#### **1.8.5.1. DIFERENCIA DEL REGISTRO DERECHOS REALES, REGISTRO DE COMERCIO, CON OTROS REGISTROS.-**

El registro de Derechos Reales y de comercio se distinguen de los otros registros porque los actos que se inscriben en estos asientos surten efectos y son oponibles frente a terceros, por el contrario los otros registros, sólo se limitan a ser una especie de catálogos de bienes o de personas y a su falta de inscripción no trae más sanción que la administrativa.

### **1.8.6. CLASIFICACIÓN DE LOS REGISTROS O SISTEMAS REGISTRALES.-**

Según la naturaleza y finalidad, se puede realizar la siguiente clasificación:

#### **1.8.6.1. PERSONALES Y REALES.-**

En los registros personales referido fundamentalmente al sujeto ya sean personas físicas, particulares o personas jurídicas y no así al objeto del registro.

Es personal cuando el fundamento, el centro es el sujeto titular, las inscripciones personales pueden referirse a aspectos generales de la persona y no con relación a bienes determinados.

Ahora bien según la técnica utilizada para realizar la publicidad, los registro reales pueden ser:

- De folio real, cuando la unidad a ser registrada es la cosa.
- De folio personal, cuando se los particulariza por los titulares del derecho.

#### **1.8.6.2. DE TRASCRIPTIÓN Y DE INSCRIPCIÓN.-**

En los registros de transcripción se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de incorporación o la de una copia. Es propia de los registro de documentos.

En el registro de inscripción el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que según la ley, deben ser publicadas;

### **1.8.6.3. DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS.-**

La diferencia principal se refiere a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción.

En los llamados registros declarativos, el derecho existe antes de que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho existente extra registralmente. Pase a ser Oponible frente a terceros. SU REGISTRO NO ES OBLIGATORIO.

La inscripción es constitutiva cuando el derecho nace con ella, o sea que por ejemplo nace con un contrato y para su perfeccionamiento es necesaria su inscripción en el registro, esta inscripción no es potestativa sino obligatoria

### **1.8.6.4. FOLIO REAL.-**

Técnica que consiste en llevar un registro real consistente en asignársele a cada cosa, objeto de la registración una ficha o cuadernillo (electrónico o numero computarizado) en el cual se registran todos los asientos que tengan relación con esa cosa según resulten de los diferentes documentos que se presentan para su toma de razón.

Este moderno sistema será objeto de estudio con mucho más amplitud en el segundo capítulo.

### **1.8.6.5. SISTEMA DE LIBROS.-**

En este sistema se transcriben o anotan el derecho de propiedad, los gravámenes, hipotecas y anotaciones en el mismo libro creando otras partidas para el efecto de

tal modo que si uno quiere saber el estado del bien debe consultar diferentes partidas y libros. En este mismo sistema de libros existen los de transcripción, inscripción e incorporación.

En el de transcripción se reproduce literalmente el título; en el de inscripción se extracta la parte fundamental del acto jurídico; en el de incorporación, en el libro se hace una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados. De esta forma la inscripción consta por un lado en el libro en donde se anotan los títulos y por otro la copia del título. Este sistema también es conocido como el de títulos.

#### **1.8.7. PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

Los principios Registrales expresan el contenido y función del registro público de la propiedad. Asimismo están totalmente interrelacionados unos con otros de tal manera que no existan en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del registro de la propiedad.

##### **1.8.7.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.-**

El registro de Derechos Reales Según este principio, los actos publicados en el registro son oponibles frente a terceros desde el momento de la inscripción, se creó para dar seguridad jurídica, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los, bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo,

- El poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario.
- Tratándose de la prenda, se desposesiona el bien al deudor como forma de publicidad.
  
- Cuando se trata de un bien inmueble la publicidad se da a través de la inscripción en el registro público, pues la simple posesión o celebración de un contrato no otorgan oponibilidad frente a terceros.

Si esta institución no existiera sería casi imposible investigar quien es el propietario de un inmueble. Causando confusión al momento de transmitir la propiedad con relación a los gravámenes y anotaciones.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, como ser la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito, tal y como los prescribe el Código Civil.

- I. ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este Código.
  
- II. la Publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el registro de los Derechos Reales.

- III. Los actos por los que se constituyen, transmiten, modifican o limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles, y en los cuales no se hubiesen llenado las formalidades de inscripción, surten sus efectos sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados.<sup>12</sup>

También podemos hacer mención a la publicidad formal que es la posibilidad de obtener del registro de derechos reales las constancias y certificaciones de las partidas, así como de consultar personalmente los libros y folios que estén a su nombre o que sean de bienes de su propiedad.

Previstos en los Arts. 1523 que dispone " Los funcionarios a cargo de los registros otorgarán directamente los extractos y certificaciones a los interesados, excepto cuando se requiera autorización judicial y 1562 del Código Civil cuando establece;

- I. Los registros Son públicos y para asegurar la publicidad de las inscripciones y anotaciones, estarán a disposición de cualquier interesado que desee consultarlos.
- II. Los registradores expedirán los certificados, testimonios y extractos que se les soliciten.

Analizando este Art. Se desprende que no se necesita acreditar interés legal para Obtener datos de los registros, como tampoco para obtener y solicitar constancias, certificados y testimonios de lo asentado o anotado. Aspecto que es regulado

---

<sup>12</sup> DECRETO LEY Nro. 12760 de 1975, Código Civil Art. 1538

también por la Ley y Reglamento del registro de Derechos Reales en su Art. 41 "Los registros son públicos y están a disposición de cualquiera que desee consultarlos" y Art. 42 "Es obligación del Registrados dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente y publicar en los diarios la enumeración de las propiedades gravadas. Las copias serán gratuitas".

De este modo resulta lesionado en sus derechos los terceros o los acreedores porque se está vulnerando el antes referido Art. 1538, ya que la oficina de Derechos reales no garantiza como debería el principio de publicidad ya que su principal fin es dar certeza sobre estado alodial del inmueble.

Al respecto e esta principio uno de muchos problemas que aqueja Derechos Reales es la dificultad que uno tiene para acceder a las certificaciones o averiguar el estado en que se encuentra un bien inmueble, para ello el solicitante debe realizar un largo trámite que dura días inclusive semanas y todo ello cabe hacer notar representa una erogación económica, todo con el sólo objeto de averiguar el estado del inmueble. Aparte de ello uno de los verdaderos problemas que no se soluciona ni con la implementación del nuevo sistema del folio real es uno de los aspectos del principio de publicidad cuando deberían tener acceso a la información en esa oficina cualquiera que lo solicite, tal cual lo dispone el Código Civil y Ley de Derechos Reales antes citado, empero cuando uno se apersona a la oficina de Derechos Reales para realizar alguna averiguación deber ser el titular o su apoderado o en su defecto su abogado. Coartando de ese modo el derecho a la accesibilidad que tienen todos.

### **1.8.7.2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-**

En la actividad Registral existe lo que se denomina exactitud en el registro debiendo otorgar en su momento certeza y seguridad jurídica, sobre la titularidad de los bienes y su respectiva transmisión.

Existe apariencia jurídica cuando la ley, para proteger a un tercero de buena fe le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud del registro frente a la realidad, prevalece lo que está registrado. Lo inscrito es eficaz y crea la presunción juris tatum (expresión latina mediante la cual se da entender que la ley presume la existencia de algún derecho salvo que se pruebe lo contrario)<sup>13</sup>. De que el titular aparente es el real; pero si se tratara de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno la presunción se vuelve juris et de jure que es la presunción de no admitir prueba de contrario, en protección de los adquirentes de buena fe, con la presunción de que un derecho inscrito existe y pertenece al titular que ha debidamente registrado su derecho.<sup>14</sup>

### **1.8.7.3. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.-**

El Registro de Derechos Reales es un órgano público, que fue creado para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

---

<sup>13</sup> OSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, ED. Heliasta S.R.L,

<sup>14</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ, Bernardo del Castillo, Ed. Porrúa S.A. México, 1995, Pág. 76 - 77.

De ello resulta que la inscripción en Derechos Reales se realiza a instancia de partes y nunca de oficio, es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. En otras palabras la petición de inscripción debe hacerse por el titular Registral, o demostrar interés legítimo. "La inscripción puede ser solicitada por quien tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se debe inscribir. O el Notario que hubiese autorizado el acto, o el juez que hubiese expedido la ejecutoria."<sup>15</sup> " La inscripción de los títulos en el registro, podrán pedirse:

1. Por el que transmite el derecho
2. Por el que lo adquiere.
3. Por quien tenga la representación.
4. Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.<sup>16</sup>

Por lo previsto en la citada norma el derecho a inscribir no es excluyente de que otras soliciten el registro.

Ya que la inscripción el Registro Público de propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación y el registrador está obligado a devolverlo.

#### **1.8.7.4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-**

La voluntad que es una facultad de decisión de la persona, que debe necesariamente existir, para que exista la creación, transmisión modificación o

---

<sup>15</sup> DL 012760, de agosto de 1975, Código Civil, Art. 1546.

<sup>16</sup> LEY REGLAMENTO DEL REGISTRO DE DERECHOS REALES ,a Art. 10.

extinguir un derecho real, ya sea propiedad, anotación, limitación o hipoteca, entonces no puede hacerse ninguno de los actos expresados sin el consentimiento tácito o expreso.

Este principio puede ser estudiado desde el punto de vista del acto que da origen a la creación, transmisión o extinción de los derechos reales antes mencionados y desde el punto de vista de los efectos registrales.

En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o dicho de otro modo el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Este acto puede producir como efecto la creación transmisión modificación o extinción de un derecho y para ello es necesario el consentimiento del titular.

#### **1.8.7.5. PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.-**

Cuando se habla de la seguridad proporcionado por el registro público de Derechos Reales hacia el titular de derechos sobre un bien inmueble sujeto a registro se habla también de la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Entonces es aplicable el precepto de "prior tempore, potior jure" que quiere decir el primero en el tiempo es el mejor en el derecho, dicho de otro modo dos derechos no pueden ocupar al mismo tiempo un mismo lugar y preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta una de otra. Tal y como categóricamente expresa el Código sustantivo en su Art. 1545 " Si por actos distintos ha transmitido el propietario los mismos bienes inmuebles a diferentes personas, la propiedad pertenece al adquirente que haya inscrito primero su título."

#### **1.8.7.6. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.-**

Este principio también es denominado de legalidad, que consiste en que todo documento, al ingresar al registro de Derechos Reales, dentro de su procedimiento interno de inscripción, debe ser examinado en el fondo y forma por los funcionarios encargados, en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si cumple con todas las exigencias legales que para su eficacia requieran los ordenamientos jurídicos. Que esta además estrechamente ligado a la notarial, quien también debe analizar el documento antes de autorizar, protocolizar, etc.

Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, entonces el registrador debe constatar que el documento sea inscribible de acuerdo al Código Civil y Ley y Reglamento del Registro De Derechos Reales.

#### **1.8.7.7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-**

Este principio tiene como objetivo precisar perfectamente los bienes objeto de inscripción, así como el alcance y contenido de los derechos, este principio

denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Que en nuestra economía jurídica se encuentra inserta en los Arts. 1548 del Código Civil y 6 de la Ley y Reglamento del Registro de Derechos Reales.

#### **1.8.7.8. PRINCIPIO DE TRATO SUCESIVO.-**

Existe una sucesión o secuencia en las inscripciones de propiedades en el registro de Derechos Reales en o que se refiere a adquisiciones y las transmisiones sin que haya interrupción de continuidad, este principio sigue el apotegma nemo dat quod noma habet lo que significa que dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse sobre lo que se encuentra previamente inscrito.

Asimismo existen otros principios como son referidos al folio real como ser:

#### **1.8.7.9. PRINCIPIO DE INMATRICULACIÓN.-**

Por aplicación de este principio, al efectuarse la primera inscripción relativa a un bien inmueble en el sistema Registral, es necesario asignarle un número de matrícula, describiéndolo, determinando quien es el titular de ese bien, y que cargas soporta.

Esa matriculación da lugar a la apertura de una ficha especial o folio real, donde se anotaran cronológicamente en el futuro todos los que se presenten a inscribir relacionados con ese bien.

#### **1.8.7.10. PRINCIPIO DE INSUBSANABILIDAD.-**

De acuerdo a este principio, la inscripción de un documento, no subsana las nulidades que el mismo pueda contener, ni los vicios o defectos de que adolezca.

Del desarrollo de este capítulo se infiere que el derecho registral es tan importante y está estrechamente relacionado con lo que son la fuente de las obligaciones y la principal son los contratos y para inscribirlos en el registro de Derechos Reales primero estos contratos deben constituirse en documento público, hablando particularmente de los contratos anticréticos que son un contrato accesorio. Por ello a continuación haremos un despliegue de lo más significativo de lo que es anticresis y posteriormente lo que son los contratos y su ubicación dentro de su clasificación.

#### **1.9. DERECHOS REALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA PAZ Y LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

En el Distrito Judicial de La Paz la oficina de Derechos Reales en algunos aspectos relacionados con el tema de investigación con es el principio de rogación, se aplica a cabalidad. Sosteniendo la afirmación de que derechos reales es una oficina rogada y por tanto nunca actúa de oficio por el contrario solamente a solicitud y disposición de parte, entonces Derechos Reales en el caso del presente tema de investigación nunca va ha inscribir los bienes municipales de oficio sino que el municipio debe solicitar el registro de propiedad de las áreas verdes.

Y precisamente para que surta efectos respecto a terceros la inscripción es necesaria para dar lugar al principio de publicidad. Y como consecuencia la

aplicación del principio de insubsanabilidad. Y en general los demás principios mencionados en el presente capítulo.

Para tener un mejor panorama de aplicación de los principios registrales en el capítulo siguiente se realizará un desarrollo descriptivo de la oficina de Derechos Reales.

## **2. EL SISTEMA COMPUTARIZADO:**

El sistema computarizado en Derechos Reales fue implantado el año 1988 con la empresa ECOM S.R.L. el mismo que en términos especificados se dirá que este tiene un sistema en red, empero una gran mayoría de su equipo son de la línea Wang. Sistema que luego paso a depender de la Corte Superior de este distrito, donde algunos funcionarios tienen conocimientos de esta rama.

Pese al esfuerzo de los funcionarios indicados en el sistema computarizado de Derechos Reales adolece de una serie de deficiencias:

- Cuando ingresan las escrituras de propiedad, estas no están enganchadas a las partidas de los vendedores, tal es el caso que si un propietario enajena su propiedad a cualquier titulo a más de un comprado, debería inscribirse el que ingreso primero, empero es ahí donde puede acudir que se inscriba primero que ingreso después que otra escritura, con lo que no se estaría cumpliendo el principio de prioridad, no otorgándole la prelación correspondiente a las escrituras y pero aun cuando algún funcionario están involucrados directamente, para el cumplimiento de esta irregularidad.

- Actualmente se ha adoptado la técnica del folio real, para ello se ha tenido que renovar el sistema computarizado por uno nuevo denominado sistema temis.

## **2.1. EL FOLIO REAL.-**

El registro de Derechos Reales donde se inscriben inmuebles, y naturalmente pueden hacerlo de distinta manera. Uno de ellos es la llamada cronológica personal, que registra los documentos a medida que ingresan, uno a continuación de otro, registro de documentos vinculados a un mismo inmuebles generalmente por notas de remisión, esta forma de llevar el registro y de practicar los asientos s altamente conveniente, puesto que cuando se desee conocer la situación jurídica el inmueble, resulta necesario consultar numerosos asientos contenidos en distintos libros, lo que además de llevar el registro es practicando todos los asientos relativos a un mismo inmuebles en una ficha cuadernillo ahora el mismo adecuado al sistema computarizado, de modo que por su simple lectura y visualización se tiene una información completa de la situación jurídica actual del inmueble e incluso de su historia, lo que produce celeridad y seguridad, sin tener que buscar en diferentes archivos libros.

Entonces podemos concluir que el folio real es la técnica de llevar un registro real consistente en asignar a cada cosa, objeto de la registración (que no es otra cosa que la propiedad inmueble), una ficha o cuadernillo en este caso informático o computarizado en el cual se practican todos los asientos que tengan relación con esa cosa según resulten de los diferentes documentos que se presentes para su toma de razón.

### **3. FUNCION DE DERECHOS REALES DE LA PAZ:**

Pasaremos a desplegar las características de cada sección de La Oficina de Derechos Reales que hasta estos finales del año dos mil seguía con el sistema de folio personal ocasionando de ese modo innumerables problemas a los propietarios y usuarios de esa oficina

#### **3.1. SECCIÓN DE CONSULTA PREVIA:**

##### **3.1.1. DOCUMENTOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE.-**

Solamente los instrumentos públicos, las providencias judiciales y los documentos privados legalmente reconocidos, las escrituras otorgadas en el extranjero debidamente legalizados, y demás determinados por los artículos 7, 8 y 9 de la Ley de 15 de Noviembre de 1887.<sup>17</sup>

Tales documentos ingresan por la sección consulta previa sección que a mucha insistencia del público recién el año 1996 se incluyó, la cual se ocupa de otorgar la autorización correspondiente para que un determinado documento pueda ingresar o no, a derechos Reales. En esta sección se revisan el o los nombres de los propietarios, la ubicación del inmueble, superficie y demás datos generales, como también la firma y sello del notario que extiende la escritura de ser testimonio judicial debe llevar la firma y sello tanto del juez que otorga como del secretario o actuario.

---

<sup>17</sup> GACETA JUDICIAL DE BOLIVIA “LEY 15 DE NOVIEMBRE DE 1887”

En esta sección ***prevalece el principio de calificación***, donde el funcionario solo se limita a, ver (no registrar), vale decir que si un propietario de mala fe vende una propiedad a dos o más compradores, fácilmente estas escrituras pueden pasar la sección de consulta previa.

La solicitud de informes es directamente por secretaria, quienes pasan al personal adecuado para dicho trabajo.

Tales documentos ingresan por la sección consulta previa sección que a mucha insistencia del público recién el año 1996 se incluyó, la cual se ocupa de otorgar la autorización correspondiente para que un determinado documento pueda ingresar o no a derechos Reales. En esta sección se revisan el o los nombres de los propietarios, la ubicación del inmueble, superficie y demás datos generales, como también la firma y sello del notario que extiende la escritura, de ser testimonio judicial debe llevar la firma y sello tanto del juez que otorga como del secretario o actuario.

Los planos, certificados y demás notas marginales también ingresan por esta sección, que<sup>^</sup> luego de la revisión indicada, el auxiliar correspondiente, sella y firma al pie del documento, dando constancia de la revisión hecha indicado además al interesado los documentos que deberá acompañar a la siguiente sección.

En esta sección el funcionario solo se limitara a, ver (no registrar) vale decir que si un propietario de mala fe vende a dos o más compradores, fácilmente estas escrituras pueden pasar la sección de consultas previas.

La solicitud de informes es directamente por secretaria, quienes pasan al personal adecuado para dicho trabajo.

El monto que el usuario paga por el servicio de inscripciones de propiedad es el de cinco por mil, y de hipotecas, anotaciones preventivas, el cuarto por mil, los certificados y demás servicios tiene su arancel establecido. Todos ellos con adherencia de un timbre judicial. Y 30 Bolivianos por concepto de uso del sistema de computación.

Una vez recibida el documento, el funcionario otorga el servicio, con la constancia de la sección anterior (consulta previa) y adhiere una boleta si es hipoteca, anotación preventiva, cancelación de gravamen, o inscripción de propiedad, o algún certificado.

- En esta sección se entrega al interesado, una boleta dando constancia del monto que pago y el tipo de servicio que está utilizando. La partida computarizada consta de ocho dígitos, donde con los dos primeros dígitos se identificara el servicio que utiliza.

El trabajo del funcionario de caja consiste en hacer el cobro correspondiente, no da informes de ninguna índole o de otro trabajo; lo que quiere decir que si un propietario de mala fe vende una propiedad a dos o más compradores, las escrituras también pasan por esta sección pagando el arancel correspondiente del cinco por mil.

### **3.2. SECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE DOCUMENTOS.-**

En esta sección se centraliza todos los documentos que ingresaron incluidas los certificados o testimonios solicitados, para luego distribuirse al personal especializado específicamente para cada determinado trabajo.

#### **3.2.1. DISTRIBUCIÓN DE CERTIFICADOS Y TESTIMONIOS.-**

En esta sección el funcionario solamente distribuye al personal responsable, los documentos que ingresaron.

##### **3.2.1.1. ELABORACIÓN DE CERTIFICADOS ALODIALES, GRAVÁMENES Y DE PROPIEDAD.-**

La persona responsable de esta sección tiene gran ayuda del sistema computarizado, ya que se cuenta con una pantalla e impresora a su alcance, donde el funcionario tiene determinada sus responsabilidades, ya que solamente coloca el papel a la impresora, digita el numero de comprobante que fue asignada en caja, y rápidamente imprime el estado en que se encuentra la propiedad, de no tener ninguna carga o nota marginal se denomina certificado alodial, y si por el contrario tiene cargas, preventivas y demás notas marginales, se denomina Certificado de gravamen.

Para los certificados concretos el funcionario digita el número del comprobante y el sistema imprime la partida solicitada por el interesado, vale decir que es un dato sobre un específico gravamen o nota marginal.

En el caso de los certificados de no propiedad, el funcionario busca en el sistema computarizado si determinada persona posee o no propiedad.

Como se ha explicado el procedimiento de cada uno de los certificados emitidos por derechos reales, uno se dará cuenta que cada uno de ellos no demora más de dos o cuatro minutos porque cuenta con la ayuda del sistema computarizado, pero lamentablemente los funcionarios dedicados a dicha actividad, optan por tardar en las certificaciones haciendo de esta manera que el público o usuario busque al personal para agilizar por medio de alguna ventaja o dádivas a favor del funcionario.

Los certificados de no propiedad, lamentablemente solo dan información de las personas que tiene propiedades y están en el sistema computarizado, vale decir que los que inscribieron antes de 1988, tiene registrado su derecho propietario en libros, de los cuales no se puede determinar qué persona tiene o no propiedades, esto se da por la gran cantidad de libros de registro.

Dicha función como se evidencia recae en una persona que debe ser totalmente idónea y conocedora tanto del sistema computarizado como del manejo de los registros. Ya que por un error u omisión involuntario se recae en la mala información, ocultación de datos, o simplemente certificaciones mal elaborados.

### **3.2.1.2. ELABORACIÓN DE CERTIFICADOS DECENAL Y TREINTENALES.-**

Esta sección se caracteriza por el uso de los libros de inscripción de propiedad, el trabajo consiste en otorgar la correspondiente tradición o traditio, de los últimos 10 años (decenal), o de los últimos 30 años (treintenales) trabajo muy delicado dado por la búsqueda de los registros algunos, que su tradición ya se encuentran en el sistema computarizado solamente emiten, como el certificado alodial, los que son de muy poca magnitud.

Como se ha explicado, y dado por el recargo trabajo los funcionarios de esta sección tardan en elaborar un certificado el tiempo de 10 días por lo menos haciendo de igual manera que el propietario o interesado, tenga que acudir ante ellos y otorgarles una dádiva o sencillamente ofrecerles dineros para la elaboración más rápida del mismo.

### **3.2.1.3. ELABORACIÓN DE TESTIMONIOS.-**

En la década de los años 80 y parte de los noventa, esta sección contaba con personal supernumerario, adecuado denominado dactilógrafos, para dicha función, el trabajo que consiste en la copia de los documentos en su integridad, y la transcripción de una partida computarizada específica, solicitada por la parte interesada, se los extiende en determinados formularios por lo cual se paga un arancel fijado.

### **3.2.1.4. ASIGNACIÓN DE DOCUMENTOS A LIBROS.-**

Los documentos que ingresan, luego de pasar por caja distribución de documentos y si el registro propietario procede de libros (sistema antiguo) se los distribuye a personal que se dedica exclusivamente a buscar el libro y asignar el mismo, junto con la escritura correspondiente a otro funcionario.

Existen diferentes libros como libro A, libro B, libro C, libro D, libro E, libro 40, libro 8 y demás que corresponden a las distintas provincias del departamento.

Este funcionario busca los libros para pasar al funcionario correspondiente junto con la escritura que tarda entre 10 a 15 días, trabajo denominado internamente como "cargadores"

### **3.3. SECCIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.-**

Esta sección se subdivide en:

#### **3.3.1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS DE LIBROS.-**

Las inscripciones que corresponden a libros se realiza de una manera más lenta que las del sistema computarizado que se verá en el siguiente punto, esto porque hasta que el funcionario anterior encuentre el libro y los asigne al inscriptor correspondiente pasaran varios días.

Esta función consiste en registrar o pasar al sistema computarizado un derecho propietario, por el manipuleo que existe en esta sección no siempre se puede dar mayor prioridad a las escrituras que ingresan en orden cronológico, ocasionando de esta manera una gran susceptibilidad del funcionario y del verificador.

#### **3.3.2. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS COMPUTARIZADOS.-**

Como se dominan la sección los registros a inscribirse son de partidas que ya pasaron al sistema computarizado, la inscripción de hipotecas, cancelaciones

de gravámenes, anotación preventivas y demás registros, se harán de forma paulatina de acuerdo a la destreza y rapidez del inscriptor, de tal manera que un funcionario que tiene experiencia y muchos años trabajando tardara no más de 4 a 6 minutos, en cambio personal inexperto, que desconozca de las normas legales y conocimientos generales de derecho muy difícilmente desarrollara dicha función, cometiendo arbitrariedades, y faltas que irán en contra del patrimonio de los ciudadanos.

En los registros de inscripciones donde una persona determinada transfiere la totalidad, o limita una parte de sus derechos de propiedad, esta escritura no está enganchada por el sistema computarizado, esto por una de las grandes falencias que existe en el indicado sistema computarizado de derechos reales.

Al no existir dicho enganche a la propiedad ocasionada, que con otra partida u otro documento se pueda limitar o cancelar una determinada propiedad, por otro funcionario ya que el sistema no da cobertura a verificar el mismo.

En el caso que un propietario vendiera una propiedad a varios adquirientes, y ellos acudiesen a las oficinas de derechos reales para lograr su inscripción fácilmente se podría inscribir la escritura que ingreso después de la otra, o cualquiera de las dos escrituras.

Claro está que en una propiedad no se la puede imaginar más de una vez, ya que de esta manera el propietario cometería el delito de estelionato, y otros delitos de orden penal; en pero la oficina de derechos reales y su sistema computarizado poco o nada hace ante este caso, mas por el contrario no

protege ni da garantías a los funcionarios, ocasionando de esta manera amonestaciones, exoneraciones u otros perjuicios hacia ellos y la población.

Como se explico por el manipuleo de los documentos de inscripción de propiedad, el ***principio de prelación*** que esta sección no se cumple ante el caso de dos ventas por un mismo propietario, sobre un mismo inmueble; Principio tan respetado por nuestra doctrina que es vulnerado por los funcionarios, jueces registradores con la ayuda del sistema computarizado.

Para demostrar de otro óptica la problemática planteada y siendo el motivo principal del presente trabajo de investigación, se ha establecido que este tipo de problemas se encuentra por lo menos de dos al mes, poniendo al funcionario susceptible de que la inscripción que haga no tenga otra escritura antelada a ella.

Si bien es cierto que los plazos procesales en materia civil son mas estrictos que, en materia penal, empero por la facilidad que existe en derechos reales, algunos funcionario se dan a la tarea de vulnerar los principios de prelación y demás normal legales, a cambio de algunos dineros que reciben de los interesados todos ello protegido por autoridades judiciales, los que eligen a los funcionarios a dedo otorgando muchas responsabilidades a funcionarios que desconocen disposiciones legales al respecto.

#### **3.4. SECCIÓN DE VERIFICACIONES.-**

Una vez que las escrituras se encuentran registradas pasan a la sección de verificaciones, donde existen el personal más antiguo, que se encarga de imprimir la tarjeta corresponde en caso de inscripciones y en otras inscripciones se limitara a verificar y sellar, dando constancia del registro

realizado por el inscriptor a esta sección pasan todos los documentos excepto certificaciones, testimonio e informes.

#### **3.4.1. FIRMA DEL JUEZ REGISTRADOR.-**

Cuando el documento está procesado, esta verificado o cuenta con una tarjeta de propiedad, estos pasan a despacho del juez registrador para la respectiva autorización o firma de dichos documentos.

Los que se acumulan en gran cantidad, vale decir se agrupan, es el. trabajo desarrollado por todo el personal de tal manera que, por la cantidad de escrituras el o la registradora se limita solamente a firmar una cantidad no menor de trescientas escrituras por día, de esta manera no verifica lo que esta firmando, legalizando los actos irregulares que pudieran cometer sus subalternos.

#### **4.5. SECCIÓN DE ENTREGA DE DOCUMENTOS.-**

Finalmente una vez firmado los documentos, se procede a ordenar las escrituras de acuerdo al número de comprobantes que llevan, para luego cuando el interesado acuda a recoger sea fácil la entrega del mismo.

Para dicha entrega se pide que el interesado, recoja personalmente o por intermedio de un poder, caso contrario el interesado, deberá erogar más dinero a favor de los funcionarios de esta sección, para la entrega de documentos haciendo de esta manera que el público usuario o personas legítimas a un interés, sea perjudicadas, y tengan que acudir al cohecho para agilizar una escritura, causando grave daño a la sociedad y a las personas de esta urbe.

## **5. LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS REALES.**

Para un mejor funcionamiento de la oficina de Registro de derechos Reales a nivel nacional, se creó esta dirección, que depende de la Corte Suprema de Justicia de Nación, cuya sede está en la ciudad de Sucre, su autoridad máxima es el Director Nacional de Derechos Reales, sin embargo se observa que el mismo, cuando se presenta un problema inerte a esta institución no tiene ninguna tuición alguna, ya que las Cortes Departamentales o el consejo de la judicatura, asume responsabilidades ante las denuncias o problemáticas dadas.

### **5.1. INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES MUNICIPALES EN EL MUNICIPIO PACEÑO.-**

Con la implementación de la nueva técnica del folio real y el sistema temis, obviamente se han conseguido resultados favorables respecto del trafico de tramites al interior de la Oficina de Derechos Reales; pero no se ha tomado en cuenta la forma de inscripción de los bienes municipales o estatales que por ser el estado titular del dominio originario, no se identifica de ese modo, ni tiene matricula especial. Omitiendo este aspecto tan importante de identificar, particularizar, y proteger, los bienes del municipio, por eso en el capitulo sucesivo, se realiza una adecuada noción con referencia a bienes de patrimonio estatal y bienes municipales, definiendo la verdadera importancia de su preservación y la responsabilidad en la inscripción que no esta regulada en el ordenamiento jurídico vigente.

## CAPITULO II

### BIENES MUNICIPALES O BIENES DE PROPIEDAD PÚBLICA

#### 1.- INTRODUCCIÓN

El Estado como propietario originario de los bienes además del suelo y subsuelo. Que le asigna el **Art. 339** párrafo I. El presidente de la República podrá decretar pagos no autorizados por la ley del presupuesto, únicamente para atender necesidades impostergables derivadas de calamidades públicas, de conmoción interna o del agotamiento de recursos destinados a mantener servicios cuya paralización causaría graves daño. Los gastos destinados a estos fines no accederán del 1 % del total de egresos autorizados por el presupuesto general.

*II. Los bienes del patrimonio del Estado y de las entidades publicas constituyen propiedad del pueblo Boliviano, inviolable, inembargable, imprescriptible, inexpropiable, no podrán ser empleados en provecho particular alguno. Su calificación, inventario, administración, disposición, registro obligatorio y formas de reivindicación serán regulados por la ley.*

**III.** Los ingresos del Estado se invertirán conforme con el plan general de desarrollo económico y social del país. El presupuesto General del Estado y con la ley.<sup>18</sup>

La misma Constitución Política del Estado indica con claridad que los bienes del patrimonio de la Nación constituyen propiedad pública, inviolable, siendo deber de todo habitante del territorio nacional respetarla y protegerla. Por eso en este capítulo relativo a bienes del propiedad pública se realizará un desarrollo de todo lo que es bien inmueble del Estado.

---

<sup>18</sup> Constitución Política del Estado.

## **2. BIENES MUNICIPALES:**

### **2.1. BIEN.-**

Se denomina bien a la cosa susceptible de apropiación y que proporciona alguna utilidad al hombre, la palabra bien significa: felicidad. Su origen etimológico arranca del bonum.

Según el Código Civil Argentino, que denomina bienes a los objetos inmateriales susceptibles de valor así como también a las cosas; y que el conjunto de bienes de un constituye su patrimonio,<sup>19</sup> en la jurisprudencia del derecho Argentino sólo se considera bien todo lo que puede servir al hombre, lo que puede emplear este en satisfacer sus necesidades, lo que puede para sus usos. Lo que puede en fin entrar en su patrimonio para aumentarlo o enriquecerlo.

En una acepción jurídica podemos decir que los bienes son objetos corporales e incorporeales, susceptibles de tener un valor económico y que pueden constituirse en materia de los derechos y de las relaciones jurídicas.

### **2.2. EL PATRIMONIO.-**

El Patrimonio de una persona es la universalidad jurídica de sus derechos reales y sus derechos personales, bajo la relación de un valor pecuniario, es decir como bienes Es la personalidad misma de un hombre puesta en relación con los diferentes objetos de sus derechos, según Ossorio<sup>20</sup> en una definición más jurídica el patrimonio representa una universalidad constituida por el

---

<sup>19</sup> Código Civil Argentino, con las notas de Vélez Sarfield, Art. 2312.

<sup>20</sup> OSORIO, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Ed. Heliasta S.R.L. Pag. 555.

conjunto de sus derechos y obligaciones que corresponden a una persona, y que pueden ser apreciables en dinero. Y solamente las personas pueden tener patrimonio.

### **3. BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO.-**

Llamados también bienes nacionales que son los que pertenecen al Estado, su uso corresponde todos lo habitantes como las plazas calles y demás bienes mencionados en el Art. 284 del Código Civil, son bienes que sin ser de uso común están atribuidos al servicio público, la característica esenciales que esos bienes no son susceptibles de apropiación por los particulares. O dicho de otro modo están fuera del comercio humano, y para que salgan de la órbita del derecho público e ingresen al derecho privado, resulta imprescindible, la inscripción en el registro de correspondiente como tal.

#### **3.1. BIENES MUNICIPALES.-**

Otro tanto ocurre con los bienes de dominio público pertenecientes a las municipalidades, que son de la colectividad, su uso es amplio y general.

Estos bienes respaldados por la Ley de Municipalidades de 28.de octubre de 1999, que tiene un capítulo dedicado al Patrimonio, Bienes Municipales, donde establece con absoluta claridad Art. 84,<sup>21</sup> que los bienes Municipales se clasifican en

---

<sup>21</sup> Ley. N°. 2028 de 28 de Octubre de 1999, Ley de Municipalidades.

### **3.1.1. Bienes de dominio público.-**

Que los bienes de dominio público son los destinados al uso irrestricto de la comunidad, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Las personas particulares tienen uso y goce de los bienes públicos, pero ese goce es restringido de acuerdo a normas establecidas para su uso.

### **3.1.2. Bienes sujetos a régimen jurídico privado.-**

Son los que no están destinados a la prestación de un servicio público y que son administrados conforme a los principios del derecho privado,

### **3.1.3. Bienes de régimen mancomunado.-**

Son bienes que provienen del interés de dos o más gobiernos municipales y otras entidades de derecho público privado.

Pero, bueno es saber que los bienes de dominio público, por su naturaleza misma, no se hallan imposibilitados de ingresar en el comercio jurídico, lo que les impide, es el destino que se les dio, por otra parte los bienes de dominio público pierden tal calidad, mediante disposiciones legales, y entonces los particulares gozan de entera libertad para incorporarlos a su patrimonio.

## **3.2. BIENES DEL PATRIMONIO DEL ESTADO O MUNICIPALES.-**

El estado del mismo modo que los municipios, posee ciertos bienes, respecto de ellos actúa como una persona de derecho privado.- esas cosas evidentemente públicas, se diferencian de los bienes públicos o nacionales, por lo siguientes:

### **3.2.1. SON COMERCIALES.-**

El Estado o Municipio, se comportan como personas particulares ésta categoría de bienes son comerciables, por lo tanto, son susceptibles de enajenación cumpliendo los requisitos legales y pertinentes previstos en la Ley de Municipalidades.

### **3.3. USO INDIRECTO.-**

Sobre los bienes nacionales los habitantes ejercen un derecho inmediato, usan de acuerdo al fin que deben cumplir. Tal sucede con las calles, avenidas, parques, en cambio los bienes patrimoniales no admiten un uso general, inmediato y directo, sino particularizado, mediato o indirecto, porque perteneciendo a una institución pública, ella sola es capaz de gozar del bien mediante sus personeros, que en todo caso son limitados en número, en otros términos, no todos los habitantes podrán intentar un uso de la cosa.

### **3.4. IMPRODUCTIVIDAD.-**

De la naturaleza de los bienes nacionales, se desprende otro carácter: su improductividad; puesto que el uso es generalmente gratuito. El mantenimiento supone una carga para el erario Fiscal o Municipal.

También existen otra categoría de bienes públicos que son de derecho público estos tienen una característica especial por su naturaleza.

### **3.5. SON IMPRESCRIPTIBLES E INALIENABLES.-**

Porque no se extinguen por el transcurso del tiempo sin ejercerlos porque están fuera del comercio Humano y están expresamente prohibidos por la Ley

de Municipalidades entonces no pueden ser enajenados ni por el transcurso del tiempo.

### **3.6. OTROS BIENES NACIONALES.-**

Además existen algunas cosas, cuyo uso y goce no es accesible a todos los particulares, sin embargo son bienes nacionales como las servidumbres de uso público.

### **4. SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DE LOS BIENES MUNICIPALES.-**

Los Bienes de dominio público comprenden los bienes destinados al uso común de los habitantes, pertenecientes a entidades de Derecho Público, están fuera del comercio y por tanto son inalienables e imprescriptibles.

La situación de los particulares es de subordinación, frente a la presencia de facultades y prerrogativas que reconoce en su favor el Estado, mientras que tratándose del dominio privado del Estado, rigen preponderantemente las mismas reglas aplicables a la propiedad privada, y las facultades y prerrogativas del Estado se configuran a través de una vinculación más directa y amplia con los principios del derecho privado.

En resumen podemos decir que existen bienes públicos del Estado donde el derecho originario del Estado es preexistente y primigenio y estos son inalienables y no son susceptibles de arrendamiento, ni alquiler, venta ni apropiación por los particulares, sino de acuerdo a normas especiales para efectuarlas.

Respecto los bienes privados del Estado estos si pueden ser susceptibles de usucapión o de arrendamiento, y finalmente de venta, dicho de otro modo están referidos a bienes inmuebles que pertenecen al Estado o a sus Órganos, como a persona colectiva de derecho privado: como son los edificio, fundos rústicos, industrias, vehículos, etc. Pero cuya adquisición y disposición están igualmente sometidas a las leyes citadas.

Por ello en el siguiente capítulo haremos un desglose de uno de los modos de adquirir la propiedad de bienes del estado en este caso específico el municipio, más comunes debido a que el mismo no tiene una política de conservación de sus bienes correctamente establecidos, es por ello que ni siquiera están debidamente inscritos en Derechos Reales como tal y cuando alguien demanda de usucapión a un tercero por el bien municipal o contra el Gobierno Municipal la única medida que toma el órgano jurisdiccional es notificar con la demanda a la G.A.M.L.P. Bajo pena de nulidad y de ello resulta que no se da una adecuada defensa a los bienes municipales.

### **CAPITULO III**

## **USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

### **1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.-**

Recordemos que el Art. 110 del Código Civil señala expresamente como modos de adquirir la propiedad a la usucapión y la posesión de buena fe.

Es más adecuada la utilización del vocablo usucapión porque denota con fidelidad insuperable la naturaleza de la institución, puesto que proviene de dos

voces latinas *capere* y *usucapere* significan coger y adquirir respectivamente, añadimos, y por el transcurso del tiempo.

Moscoso con respecto a la palabra *usucapio*, hace el siguiente comentario: "Se llamaba así en el Derecho Romano, a la forma de adquirir, mediante la *prescripción*".<sup>22</sup>

A la *prescripción* los romanos la llamaban "*patrona generis humani*" (*patrona* o protectora del género humano).

Sólo como simple reminiscencia histórica, anotamos que la *prescripción* adquisitiva o *usucapio* de inmuebles, remonta su origen a las caídas del Imperio el Derecho Romano, según reconoce Gayo.<sup>23</sup>

La palabra "*prescripción*" no significa nada. Es una abreviación de la expresión latina *praescriptio longi temporis* y *longissimi praescriptio temporis* que no es más que la *prescripción* adquisitiva romana por larga duración que en roma era de diez años, y *prescripción* adquisitiva por muchísimo tiempo que era de treinta años.

Después de la caída del Imperio el Derecho Romano sigue latente en la Edad Media, aunque filtrado por el tamiz del Derecho Canónico, que aportó nuevos elementos, especialmente los conceptos de buena fe y mala fe. Ya la

---

<sup>22</sup> Diccionario Jurídico y Administrativo de Bolivia. Ángel P. Moscoso. T. 2. Tipografía Escobar. Sucre 1908. Pág. 730.

<sup>23</sup> Gayo. Instituciones. Edición Bilingüe. Civitas. Madrid. 1985. Pág.119

usucapión se perfila con caracteres nítidos como un modo de adquirir el dominio de los inmuebles, no simplemente como un medio de defensa para repelar la reivindicación. Mas tarde las Partidas de Alfonso el Sabio sanciona la usucapión como una forma de adquisición de la propiedad de los particulares, del Estado, los municipios y la Iglesia, pero restringida a las cosas sagradas, del Rey y de uso común.<sup>24</sup>

De las partidas el instituto, pasó a la Recopilación Castellana (Título 15 Libro IV); de allí a la Recopilación de las Indias (Título 12 Libro IV).

Producida la independencia del Alto Perú, y la creación de Bolivia el Derecho Español, no caducó automáticamente, continuó rigiendo hasta el 2 de abril de 1831, fecha en la que entró en vigencia el Código Civil Santa Cruz, que en materia de usucapión es una yuxtaposición improvisada de dos sistemas; la legislación española y a la francesa como observa, Melchor Terrazas<sup>25</sup> y cuyos artículos 1523 y 1524 - "responden a una adulterada adaptación de las Partidas"<sup>26</sup>

Fue necesario corregir esa irregularidad, introduciendo en el régimen de la usucapión la prescripción extraordinaria - la más necesaria al orden público - dictando la Ley Reformativa de 27 de diciembre de 1882 que incorporó al Código Civil los Arts. 1565 y 1566.

---

<sup>24</sup> Gregorio López. Glosa de las Partidas de Alfonso el Sabio Madrid 1844. Pág. 408.

<sup>25</sup> Para un mejor conocimiento del tema conviene leer el informe sobre el Código Civil boliviano, (trabajos preparados) redactado por Pasto Ortiz Matos. Comisión de Reforma del Código Civil. Ministerio de Gobierno, Justicia e Inmigración 1964, La Paz

<sup>26</sup> Carlos Wálter Urquidi. Revista Jurídica. Facultad de Derecho de Cochabamba. Año XIII, N° 50. Imprenta Universitaria. Diciembre 1949, La Paz.

En la actualidad rige el Código Civil de 2 de abril de 1967, que modifica el tiempo de la usucapión, reduciendo a 5 años para la ordinaria y a 10 para la extraordinaria.

La usucapión atañe al orden público.<sup>27</sup>

Reconoce fundamentalmente LA NECESIDAD DE DAR SEGURIDAD A SITUACIONES DE HECHO; porque "es ventajoso y necesario" para el interés de la sociedad, que los inmuebles, sean convenientes y razonablemente explotados".<sup>28</sup>

La razón y la necesidad de la usucapión, reside en la incuria del anterior dueño para ejercer su derecho.<sup>29</sup>

Frente a la actividad ajena de goce, expresada en una prolongada posesión, en lo posible sin lagunas, ni intermitencias que valoriza el bien abandonado, la inacción y dejadez del propietario precedente, suscrita la usucapión, "cuyo resultado es la pérdida o extinción del derecho que deja sin fuerza ni valor alguno, el título que éste hubiese tenido antes".<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> La Corte Suprema la usucapión en el ámbito del Derecho Privado, pero con los alcances de una institución de interés público AS. N° 13 S.C. Primera 17-11-75. En igual sentido en la G.J. N° 1619 Pág. 142.

<sup>28</sup> Néstor D. Lapalma Bouvier. El proceso de usucapión. Ed. Ruvinzal-Culzoni. Santa Fe. 19779.

<sup>29</sup> Un aforismo de la Roma antigua expresada: La usucapión se introdujo MAS BIEN EN CONTRA DE LA NEGLIGENCIA, QUE EN FAVOR DE QUIEN PRESCRIBE.

<sup>30</sup> G.J. N°500Pág.18

En opinión del autor nacional Melquíades Loayza, la usucapión "es en cierto modo una institución punitiva, pues consiste en la pérdida de la propiedad, que es pena impuesta ad punindam neghgentiam civium"<sup>31</sup>

Para la jurisprudencia nacional, "la prescripción antes de ser ganada, es SOLO UNA ESPERANZA,<sup>32</sup> y "el silencio prolongado del dueño, la ratificación táctica de su desinterés".<sup>33</sup>

La Ley Civil boliviana reconoce dos especies de usucapión, la ordinaria y la extraordinaria. En ambas el objeto es un inmueble y el fin su adquisición. El inmueble susceptible de posesión, punto de partida y medio de obtención del fin no debe corresponder al dominio público del Estado.<sup>34</sup> Tampoco prescriben los bienes comprados "en apariencia"<sup>35</sup> pero sí los de la Iglesia, porque son del comercio humano.<sup>36</sup>

---

<sup>31</sup> Melquiades Loayza. Anotaciones de Legislación Boliviana. La paz. 1871.

<sup>32</sup> N° 235. Pág. 1331.

<sup>33</sup> N°490. Pág. 3

<sup>34</sup> G.J. N° 1291. Pág. 13, El A.S. registrado en la G. J. N° 294 Pág. 1931 establece "no pueden prescribir las aguas destinadas a la población". El que aparece en la G.J. N° 1018, Pág. 4 expresa: "los ríos navegables o no navegables, pertenecen la dominio público y no forman parte del dominio particular". El auto supremo consignado en la Gaceta Judicial. N° 1291 Pág. 13 señala: "la de 26 de octubre de 1905, Art. 14 no permite alegar prescripción adquisitiva sobre terrenos del Estado poseídos sin título legal". Según nuestro parecer la usucapión procede en cuento a los bienes que pertenecen al dominio privado del Estado, pero no a los que forman parte del dominio público. Carlos Walter Urquidí opina en el mismo sentido, cuando dice "los bienes del dominio privado del Estado, son bienes prescriptibles" cita la G.G.J. Nos, 627 Pág. 11 y 823 Pág. 72 (Ob, Cid. Pág. 73). Los romanos ya especulaban sobre la prescripción adquisitiva de los bienes del dominio público del Estado. Modestino sentenciaba: "Adversum Fiscum usucapió non procedit". Contra el fisco no procede la usucapión".

<sup>35</sup> G.J. N°1055. Pág. 40.

<sup>36</sup> G.J. N° 930. Pág. 23.

## **2. TRANSCURSO DEL TIEMPO:**

Uno de los hechos más importantes de los hechos jurídicos naturales, donde no participa la voluntad del hombre es el transcurso del tiempo, que tiene influencia decisiva en las relaciones jurídicas: todo acto jurídico negocial se produce en un momento dado (hora, mes, día, y años) se toma en cuenta el momento de la realización del acto.<sup>37</sup>

Para prescribir adquisitivamente no basta que se haya poseído una cosa susceptible de posesión; es preciso también que transcurra un plazo continuado, que la posesión se prolongue durante el tiempo que señala la ley.

Este requisito da posibilidad al verdadero propietario para reclamar la cosa que esta en poder de otro; sólo si después de cierto tiempo el dueño persiste en su inactividad o negligencia para obtener la devolución del bien que le pertenece, la ley concede preferencia 'al poseedor, dejando la cosa definitivamente en sus manos.

## **3.- PRESCRIPCIÓN O USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA U ORDINARIA**

La ley se muestra rigurosa con respecto al poseedor de mala fé al exigirle que cumpla el plazo más largo de la usucapión.

Si el poseedor es de mala fe, se necesita un plazo de diez años. La usucapión decenal, llamada también extraordinaria, esta reglada por el Código Civil en el Art. 138 requiriéndose para usucapir, un solo requisito: la posesión continuada por diez años. Según Galindo Decker la prescripción extraordinaria cubre

---

<sup>37</sup> ROMERO SANDOVAL, Raúl. Derecho Civil, 4ta Ed., Los Amigos del Libro, 1994 Pág. 385.

cualesquier vicios en los títulos y en la buena fe,<sup>38</sup> no necesita más título que la posesión pacífica y no interrumpida, entonces se opera sin más requisito, aunque el poseedor no tenga título de propiedad y también por la combinación de dos especies de usucapión, ya que un comprador puede agregar el término de su propia posesión, la de sus causantes.

El plazo exigido al poseedor de buena fe de un inmueble es de tan sólo de cinco años, a contar de la fecha de inscripción del título, la usucapión quinquenal, denominada también ordinaria está inserta en el Código Civil en el Art. 134 demandándose para usucapir.

- adquisición a non domino
- justo título
- buena fe
- plazo de cinco años.

Del texto del Art. 134, se colige que la prescripción se viabiliza, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

### **3.1. TÍTULO IDÓNEO.-**

(Conocido por el anterior Código como título Justo).

"Se reconoce por título al que tendía a transferir la propiedad y que la hubiera efectivamente transferido, si el enajenante hubiera sido propietario de la cosa;

---

<sup>38</sup> Jurisprudencia citada en Ob. Cit. Pag. 131.

es un acto que no ha fallado en su finalidad MAS QUE POR RAZÓN DE EMANAR DE UN NON DOM1NUS".<sup>39</sup>

El título idóneo trasmite el derecho de propiedad revestido de todas las solemnidades o formalidades exigidas para su validez, SIN CONSIDERAR LA CONDICIÓN DE LA PERSONA DE QUIEN EMANA, o sea que cuando se exige esa clase de título no tiene que proceder del verdadero propietario, puesto que es contra él, que la ley autoriza la prescripción; precisamente el vicio que significa la falta del derecho de propiedad en el acto de la transmisión, la prescripción tiene la finalidad de cubrir. El título idóneo debe dar la impresión de que ha existido transferencia real de la propiedad inmueble y encarnar cierta aptitud para atribuir el dominio a una persona.

Entonces el justo título se emplea para designar no el acto, instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición, es pues justo título, todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que le ha dado hubiese sido el propietario de la cosa.

### **3.2. BUENA FE.-**

Consiste en el convencimiento del comprador y luego poseedor de que el causante era el verdadero propietario, y que la venta le ha convertido en dueño. Se trata de un estado de espíritu derivado de las condiciones existentes en el momento de la transmisión de dominio, que le permite pensar con fundamentos serios que ha adquirido legalmente la cosa.

Nuestro ordenamiento jurídico Civil, no especifica en que estriba la buena fe, en otros como el Código Argentino. El Art. 4006 prescribe: " la buena fe consiste en la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo dueño

---

<sup>39</sup> Josserand Louis T.I. Vol. III Ob. Cit. Pag. 313 y 314

de la cosa" o cuando cree que quien le ha transmitido el inmueble era su legítimo propietario. En cambio en nuestro Código Civil sólo hace mención a quien adquiere de buena fe un bien inmueble. En el Art. 93 del mismo Cuerpo legal indica la posesión de buena fe.

### **3.3. PRUEBA DE LA BUENA FE.-**

La buena fe se presume siempre como indican el Código Francés y el Código Civil Argentino en el Art. 4008<sup>40</sup> Se presume siempre la buena fe y Basta que haya existido en el momento de la adquisición".

Entonces llegamos a concluir que la buena fe es el convencimiento en quien realiza un acto jurídico, de que esto es verdadero, lícito y justo, del mismo modo el Art. 134 menciona la buena fe del adquirente para que proceda la usucapión ordinaria

### **3.4. MALA FE EN EL POSEEDOR.-**

En la legislación Argentina existe un Artículo que hace mención a los motivos de las nulidades de forma y que estos pueden afectar al comprador en otro momento y legisla con certeza "El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer la mala fe del poseedor" "y el título nulo por defectos de forma no puede servir de base para la prescripción"

---

<sup>40</sup> Citado por Vélez Sarsfield, Ob. Cit. Pág 868.

#### **4. POSESIÓN:**

Deriva de la voz latina possidere, compuesta de cederé y pos, que significa " establecerse" o "Hallarse establecido", en sentido primario del vocablo en la Roma antigua era el de "afirmarse con los pies".

De cualquier modo, la noción de posesión se haya íntimamente ligado a la idea de poder, señorío, de sumisión de una cosa respecto de una persona, de donde resulta que posesión sería " el poder se señorío que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente, poder que jurídicamente se protege con prescindencia de la cuestión de saber, si corresponde o no a la existencia de un derecho.

La posesión cuando es verdadera es capaz de conducir a la adquisición, aquella que implica, además del hecho material de la detentación, la intención de manejarse como dueño o "animo domini". De esto resulta que los poseedores precarios o simples detentadores, que poseen en virtud de un título que los obliga a restituir la cosa a su propietario, no pueden prescribir, así muy prolongado el lapso de su detentación porque no pueden prescribir contra su título.

En nuestra legislación el Art. 87 del Código Civil define la posesión como " el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro real".

##### **4.1. POSESIÓN EXENTA DE VICIOS.-**

La existencia de una posesión verdadera no basta; es necesario además, que no adolezca de ningún vicio capaz de inutilizarla recordemos que los vicios ese efecto son únicamente cuatro.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> PLANIOL, Marcelo y Ripert Jorge, Tratado Practico De Derecho Civil, traducción de Mario Díaz Cruz, Ed. Cultural S.A. Habana, 1946, Pág. 346.

- La discontinuidad
- La violencia
- La clandestinidad
- El equivoco

En la legislación Chilena están denominados como posesión viciosa y al respecto Antonio Vodanovic<sup>42</sup> indica que la teoría común y tradicional sostiene que aunque la posesión sea irregular, en ningún caso debe ser viciosa, porque ésta no es útil para prescribir mientras subsiste el vicio de violencia o clandestinidad. Sin embargo, se ha hecho ver, en contra, que no hay en el Código Civil Chileno, ninguna disposición que permita afirmar que el poseedor vicioso, que alega la prescripción, cuando existe un título de mera tenencia en virtud del cual detenta la cosa; de eso se desprende que si el poseedor vicioso tiene a su favor título de posesión, o simplemente carece de título, puede prescribir adquisitivamente, La posesión viciosa sólo es un obstáculo para prescribir cuando existe un título de mera tenencia; la disposición restrictiva no puede extenderse más allá de sus términos.

#### **4.2. LA MERA TENENCIA NO DA LUGAR A LA PRESCRIPCIÓN.-**

La mera tenencia no se cambia en posesión por el sólo transcurso del tiempo, por la sola voluntad subjetiva de parte del mero tenedor. Sino con la concurrencia de ciertos hechos como:

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

---

<sup>42</sup> VODANOVIC, Antonio, Tratado de Derechos Reales, 5ta. Ed. T.II, Santiago, 1993, Pág. 46, 47

- Que el que alega prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

La presencia de las dos mencionadas circunstancias indica que el que comenzó como mero tenedor, ha tenido la cosa como señor y dueño: concurren la prueba negativa de desconocimiento del dominio ajeno y la prueba afirmativa de que se obró como poseedor. De este modo la mera tenencia se convierte en posesión, no ya por la sola voluntad del tenedor ni por el simple transcurso del tiempo, sino también, y esto es lo principal, por la negligencia de parte del dueño.

## **5. LA PRESCRIPCIÓN.-**

En el Derecho Civil, Comercial y Administrativo, medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es viable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título. La **Prescripción adquisitiva** cuando sirve para adquirir un derecho. Y es liberatoria cuando impide el ejercicio de la acción para exigir el cumplimiento de una obligación. Estos plazos liberatorios son muy variables, conforme a la acción que se trate de ejercitar.

El diccionario de la Academia define con acierto esta institución cuando dice que es la acción y efecto de prescribir, o de adquirir una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo que la ley señala, o caducar un derecho por lapso señalado también a este efecto para los diversos casos.

### **5.1. IMPRESCRIPTIBILIDAD.-**

Con relación a los derechos y a las acciones, se dicen que son imprescriptibles los que no se extinguen por el transcurso del tiempo sin ejercerlos. Como norma general, todos los derechos y acciones son prescriptibles, salvo que la ley expresamente determine lo contrario.

Algunas legislaciones, como la argentina determinan la imprescriptibilidad de las acciones de reivindicación de una cosa que esta fuera del comercio; de reclamación del Estado ejercida por el hijo mismo; de división de la cosa común, mientras encuentra indivisa; la negativa que tenga por objeto una servidumbre no adquirida por descripción; de la separación de patrimonios, mientras que los muebles de la sucesión se encuentran en poder del heredero, y la del propietario de un fundo encerrado por las propiedades vecinas, para pedir el paso por ellas a la vía publica.

### **5.2. REGLAS COMUNES A LAS DOS PRESCRIPCIONES.-**

La usucapión comienza desde el primer día siguiente de la posesión, se cuentan por días y no por horas, dicho de otro modo no es de momento a momento.

El comienzo de la prescripción según Planiol y Ripert tiene dos excepciones mejor dos casos concretos en que no aplica el comienzo de la prescripción, que son las siguientes:

1. Cuando la persona amenazada por prescripción, no tiene sobre la cosa sino un derecho condicional, (en materia crediticia)
2. Cuando el derecho es simplemente eventual ( son los derechos que han sido suspendidos por una condición)

### **5.3. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIOCIÓN.-**

Para que la usucapión opere entre otras supone dos cosas: Que el poseedor ha poseído la cosa durante todo el tiempo requerido y que el propietario haya permanecido durante el mismo tiempo, sin reclamar el bien.

De ello nacen dos tipos de interrupción que son la interrupción natural y la interrupción civil.

#### **5.3.1. INTERRUPCIÓN NATURAL.-**

Este tipo de interrupción tiene dos clases, con referencia a la pérdida de la posesión por el poseedor, lo que puede acontecer de dos maneras:

1. Cuando la pierde voluntariamente renunciando o abandonando, en este caso, el tiempo anterior se pierde de manera definitiva, aún cuando la posesión fuese posteriormente recuperada.
2. Cuando la posesión le es quitado por un tercero, contrariamente al anterior modo el poseedor que ha perdido la posesión puede recobrarla ejerciendo una acción posesoria.

Y una vez que haya entrado nuevamente en posesión es como si nunca hubiera perdido la misma.

La interrupción natural produce un efecto absoluto, la usucapión se interrumpe en provecho de toda persona.

### **5.3.2. INTERRUPCIÓN CIVIL.-**

También tiene dos tipos, donde la primera se da bajo la forma de una acción judicial ejercida por el propietario, y la otra bajo la forma de un reconocimiento voluntario emanando del poseedor.

1. Este está previsto por el Código Civil, cuando se interrumpe por una demanda judicial, un decreto o un acto de embargo notificado a quien se quiere impedir que prescriba, aunque el juez sea incompetente, o por cualquier otro acto que sirva para constituir en mora al deudor.

Aquí se da una confusión cuando se dice la citación judicial interrumpe el tiempo de la prescripción al decir por citación judicial o un acto de embargo, donde previamente debe existir una demanda anterior muy diferente a la prescripción que se pretende evitar.

2. En este segundo caso la prescripción puede interrumpirse independientemente de todas las acciones judiciales mediante un reconocimiento voluntario que el poseedor haga del derecho de aquel contra quien prescribe, ello significa que el poseedor está reconociendo que la propiedad del bien no le pertenece.

Generalmente este reconocimiento se presta bajo la forma convencional, pero esto no impide que se exprese en forma de un acto unilateral. Este tipo de reconocimiento no impide que la prescripción empiece de nuevo inmediatamente después.

### **5.4. LA PRESCRIPCIÓN NO PROCEDE CONTRA LOS BIENES PÚBLICOS.-**

Existen bienes que por su naturaleza no pueden prescribirse, por si mismas, por su destino y por último en razón de las personas que las poseen

**5.4.1.- Los bienes imprescriptibles por sí mismos**, son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo, y no son susceptibles de apropiación privada; como por ejemplo el mar, los lagos, los bienes públicos.

**5.4.2.- Las cosas imprescriptibles en razón de su destino**, son aquellas que por si mismas admiten la propiedad privada; pero que por un destino accidental están retiradas del comercio y afectan al uso público. Como los museos privados.

**5.4.3.- Las cosas que no son prescriptibles por razón de las personas que las poseen**, son las que pertenecen a las personas privilegiadas, contra las cuales no corre la prescripción, como son los bienes de los funcionarios públicos que están fuera del país como son los representantes diplomáticos acreditados en fuera del país, contra quienes no corre la prescripción durante el tiempo que dure su ausencia.

## **6. PROCESOS DE USUCAPION:**

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

Por un lado el **Código Civil Ley Nº 12760** en su **Art.134 (Usucapión Quinquenal u Ordinaria)** señala, Quien en virtud de un titulo idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es

dueño, cumple la usucapión a su favor poseyéndolo durante cinco años contados desde la fecha en que el título fue inscrito, el **Art.138 (Usucapión Decenal o Extraordinaria)** La propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años.

De acuerdo a la Ley 2028 Ley de Municipalidades en su Art. 131 (**Procesos de Usucapión**) señala En todo proceso de usucapión sobre bienes inmuebles susceptible de aplicación de dicha figura, deberá citarse al Gobierno Municipal de la jurisdicción respectiva que, en función de los intereses municipales, podrá constituirse en parte directamente interesada, sin perjuicio de la citación al demandado, bajo sanción de nulidad. **No procederá la Usucapión de Bienes de Propiedad Municipal o del Estado.** Los jueces que admitieran dichas demandas serán pasibles a juicios por prevaricato.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

La presente investigación jurídico - académico ha sido efectuada, desde el punto de vista de los bienes del Municipio paceño que son de dominio público que no están debidamente protegidos por nuestro ordenamiento jurídico - municipal y por tanto son fácilmente objeto de procesos de usucapión por no estar debidamente inscritos en el Registro de Derechos Reales, a pesar de estar comprendidos nuestro ordenamiento jurídico.

Desde el punto e vista de la Doctrina el Derecho Municipal es una rama de Derecho Publico que estudia el municipio como producto del desarrollo social, histórico, jurídico y político de los pueblos tanto su carácter y naturaleza, sus formas y fines, así como los cambios y transformaciones que se operan en el como parte del estado, nuestro Ordenamiento Jurídico empezando por la Constitución Política del Estado **Art. 339** parágrafo I. El presidente de la

República podrá decretar pagos no autorizados por la ley del presupuesto, únicamente para atender necesidades impostergables derivadas de calamidades públicas, de conmoción interna o del agotamiento de recursos destinados a mantener servicios cuya paralización causaría graves daño. Los gastos destinados a estos fines no accederán del 1 % del total de egresos autorizados por el presupuesto general.

*II. Los bienes del patrimonio del Estado y de las entidades públicas constituyen propiedad del pueblo Boliviano, inviolable, inembargable, imprescriptible, inexpropiable, no podrán ser empleados en provecho particular alguno. Su calificación, inventario, administración, disposición, registro obligatorio y formas de reivindicación serán regulados por la ley.*

**III.** Los ingresos del Estado se invertirán conforme con el plan general de desarrollo económico y social del país. El presupuesto General del Estado y con la ley demuestran la protección que le brindan a los bienes de dominio público, lo necesario es que posterior a los procesos de Usucapión en cuanto se establezca que alguna porción de territorio invade propiedad municipal ya sean estas áreas de esparcimiento, de equipamiento, etc. sean registradas en las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz para que en el futuro sienten oponibilidad frente a terceros.

- El Estado como ente tutor y poseedor del derecho originario y que le es primigenio, está plenamente facultado a conservar sus bienes, de modo que no se discuta o se ponga en duda su derecho propietario.
- El Estado y por consiguiente el Municipio, como ente estatal que otorga catastro a momento de crearse una nueva urbanización o zonificación debe exigir el porcentaje que le corresponde como áreas verdes, áreas de equipamiento, etc. e inscribirlo inmediatamente en Derechos Reales.
- Según las reglas de urbanismo para las densidades medias altas, altas

como es el caso de la ciudad de La Paz, con modalidades de agrupación en edificaciones de desarrollo vertical, los espacios de corren el tiempo de la prescripción y por tanto deben ser declarados los procesos de usucapión improbados.

- Se pueden evitar esos procesos si se inscriben en Derechos Reales con una partida bloqueada de modo que no pueda ser transferida a particulares, como venta.
- Con la inscripción en Derechos Reales ese bien para ser alquilado, arrendado, etc. Previamente debe seguir un determinado trámite ante el Consejo Municipal y este autorizar ese acto jurídico, entonces si se tiene un contrato de alquiler, la usucapión no es viable.
- Se recomienda incluir en la ley de Municipalidades como una obligación del Gobierno Autónomo Municipal; el de inscribir todos los espacios pertenecientes al municipio paceño, a fin de preservar los bienes que son de uso público.

## **BIBLIOGRAFIA**

ANGELES CABALLERO Cesar A.-La Investigación Jurídica Lima, San Marcos de 1993.

ARGUELLO, Luis Rodolfo, Manual de Derecho romano-Editorial Astrea de Alfredo Buenos Aires 2004

CABANELLAS DE TORREZ, Guillermo-Diccionario Enciclopédico del derecho Usual.

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, Decreto Ley N° 12760 de 06 de Agosto de 1975.

CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO a través de referéndum de 25 de Enero de 2009.

Código Civil Argentino, con las notas de Vélez Sarfield, Art. 2312.

CORDOVA SAAVEDRA, Armando-Guía Practica del Procedimiento Civil, “da Ed. Editorial Los Amigos del Libro, La Paz 1997.

COUTURE, Eduardo J.- Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Bs. As. Delpalma 1981.

DECRETO LEY Nro. 12760 de 1975, Código Civil Art. 1538

DEKER MORALES, José Código de Procedimiento Civil Comentado y Concordado, Ed. Judicial Sucre 1992.

Diccionario Jurídico y Administrativo de Bolivia. Ángel P. Moscoso. T. 2. Tipografía Escobar. Sucre 1908.

ESCOBAR ALCON, Constantino Apuntes de Derecho Municipal

GACETA JUDICIAL DE BOLIVIA “LEY 15 DE NOVIEMBRE DE 1887”

GALINDO DECKER, Jorge De las Obligaciones y de los Contratos Generales, Tomo II Improbol. Cochabamba 1999.

GAYO Instituciones. Edición Bilingüe. Civitas. Madrid. 1985.

GONZALES Martínez Jerónimo, Estudio de Derecho Hipotecario Español, Ministerio de Justicia, Madrid 1948

LEY DE MUNICIPALIDADES N° 2028 de 28 Octubre de 1999

LEY REGLAMENTO DEL REGSITRO DE DERECHOS REALES

MOLINARIO, ÁNGEL E, "Curso de Derecho Registral Inmobiliario" Bs. As. 1971

MOSTAJO, Machicado Max. Seminario Talle de Grado y Asignatura CJR-000 Técnicas de Estudio. La Paz Bolivia 2005

OSSORIO, Manuel Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y Sociales- Editorial Heliasta 2004.

PEREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, 5ta Ed. Editorial Porua S.A. Mexico, 1995

SAAVEDRA, María Josefa, Derecho Romano, Editorial La Juventud, La Paz 1982

SILEG Ley de reglamento del Registro de Derechos Reales de 1887.

VILLARRUEL FERRER, Carlos Jaime, Derecho Procesal Orgánico y Ley de Organización Judicial, Arthyk Producciones, La Paz.